



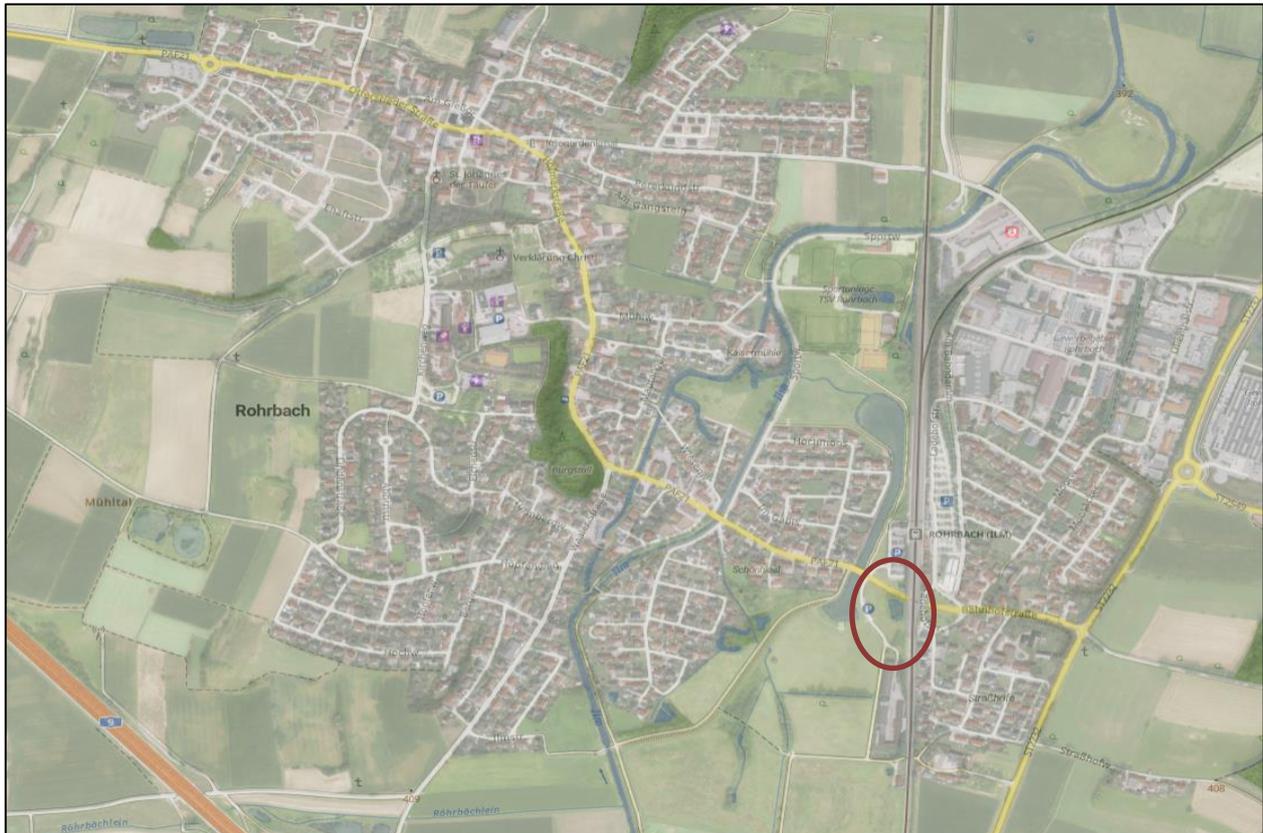
Gemeinde Rohrbach

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

„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:

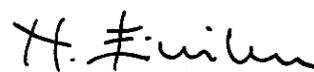
- Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTECH)
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.01.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 26.02.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- *spezielle 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.....	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Planungsgebiet.....	4
2.1	Räumliche Lage	4
2.2	Gebiets- und Bestandssituation.....	5
2.3	Erschließungssituation.....	5
2.4	Altlasten	5
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Landesentwicklungsprogramm	8
3.3	Regionalplan.....	9
4.	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser.....	10
5.	Planungskonzept.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	11
5.2.1	Grünordnung	11
5.2.2	Umweltschutz.....	11
6.	Immissionsschutz.....	11
7.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	11
8.	Planungsstatische Zahlen	13

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Entwicklung eines Urbanen Gebiets nach §6a BauGB. Ziel 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 und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren 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.

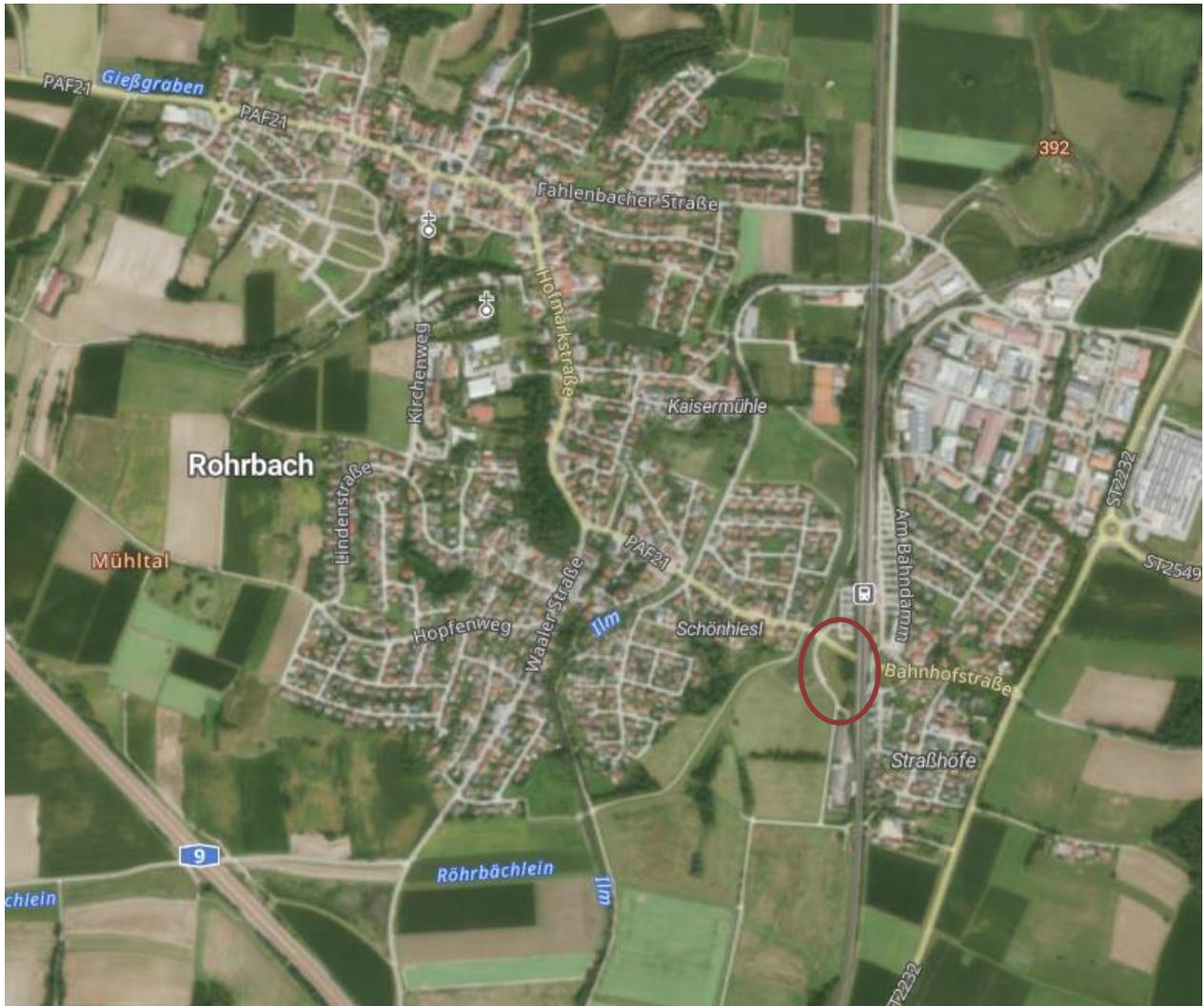


Abb.: Übersichtslageplan Gemeinde Rohrbach – Bereich Bahnhofstraße, Quelle: BayernAtlas

Das Plangebiet für die Flächennutzungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 943/5 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 werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt.

2.4 Altlasten

Der Flächennutzungsplanänderung 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 Verfülleitfaden 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.“

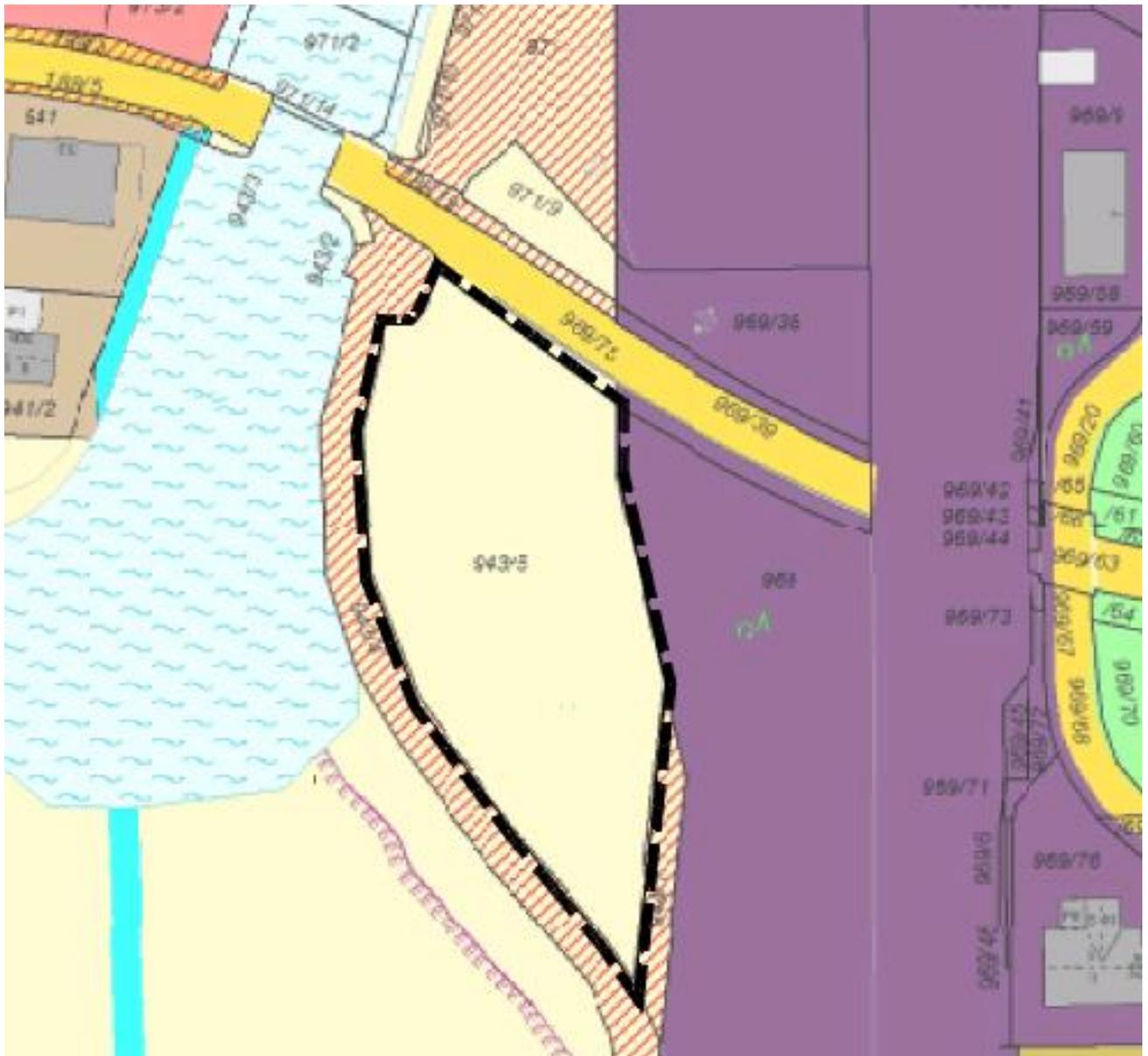
Für die Entsorgung der bauschutthaltigen Auffüllung wird dringend empfohlen diese bei den Aushubarbeiten zu separieren, Auf Haufwerken zwischenzulagern und gutachterlich zu beproben sowie zu analysieren. Nach Erhalt der Untersuchungsergebnisse kann über den geeigneten Entsorgungs/Verwertungsweg entschieden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

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

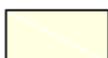
3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. In der von der Gemeinde Rohrbach geplanten 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird der östliche Teilbereich als Öffentliche Verkehrsfläche und der restliche Teilbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.



landschaftsplanerische Inhalte



landwirtschaftliche Fläche

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

3.2 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.“

3.3 Regionalplan

Die Gemeinde Rohrbach liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

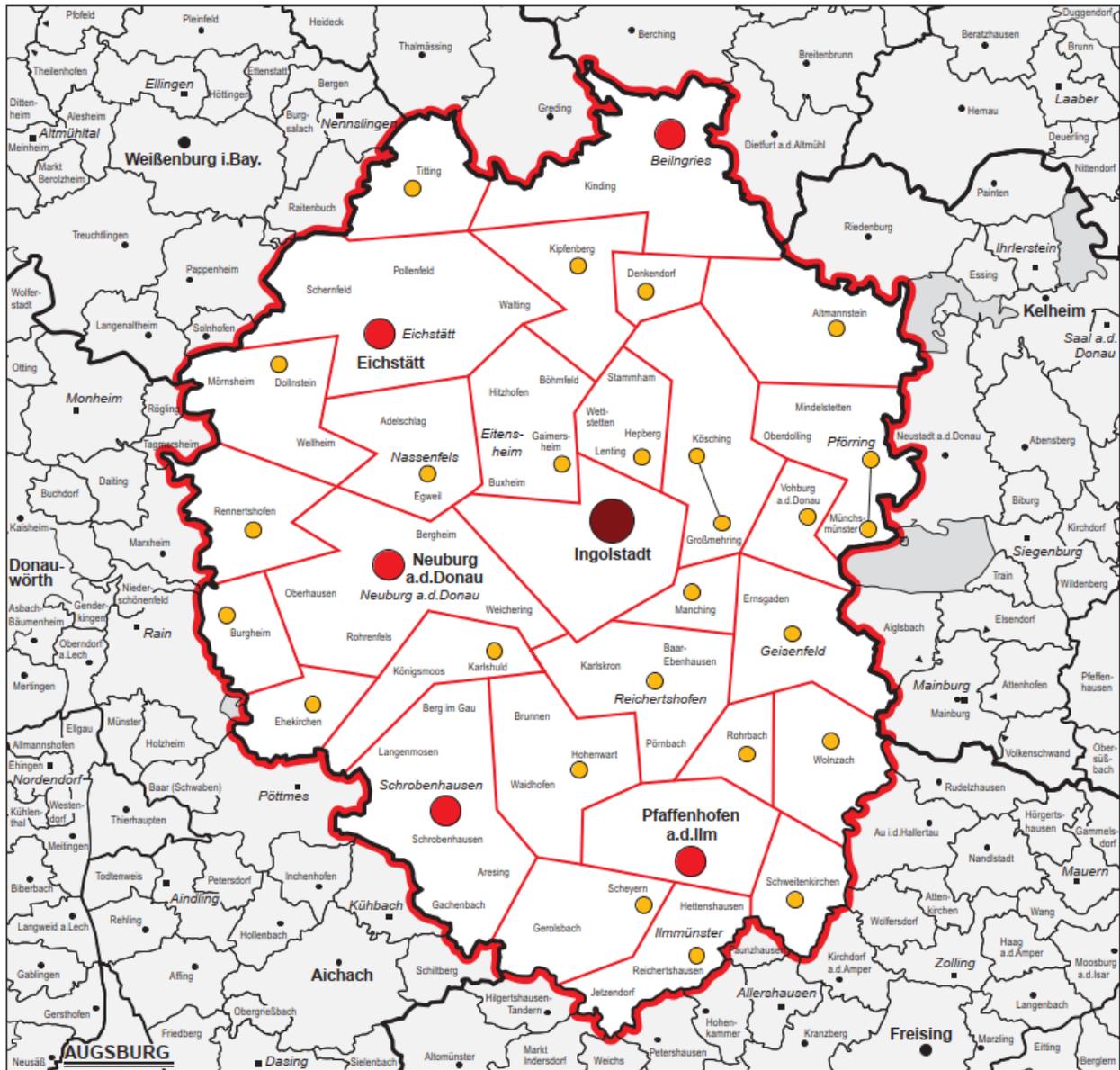


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Rohrbach um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

4. 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. Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird ein Teilbereich im Westen als Öffentliche Verkehrsfläche und im übrigen Bereich eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

5.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

5.2.1 Grünordnung

Die planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung im Zuge des Bauleitplanverfahrens 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.

5.2.2 Umweltschutz

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung 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.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schall- und erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 28.01.2025 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) liegt dem Flächennutzungsplan als Anlage bei.

7. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet befinden sich kein Bodendenkmal, 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

8. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.356 m²
davon:	
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 129 m ²
./. Gemischte Baufläche	ca. 3.227 m ²

Rohrbach, den ____ . ____ . ____

Christian Keck, 1. Bürgermeister