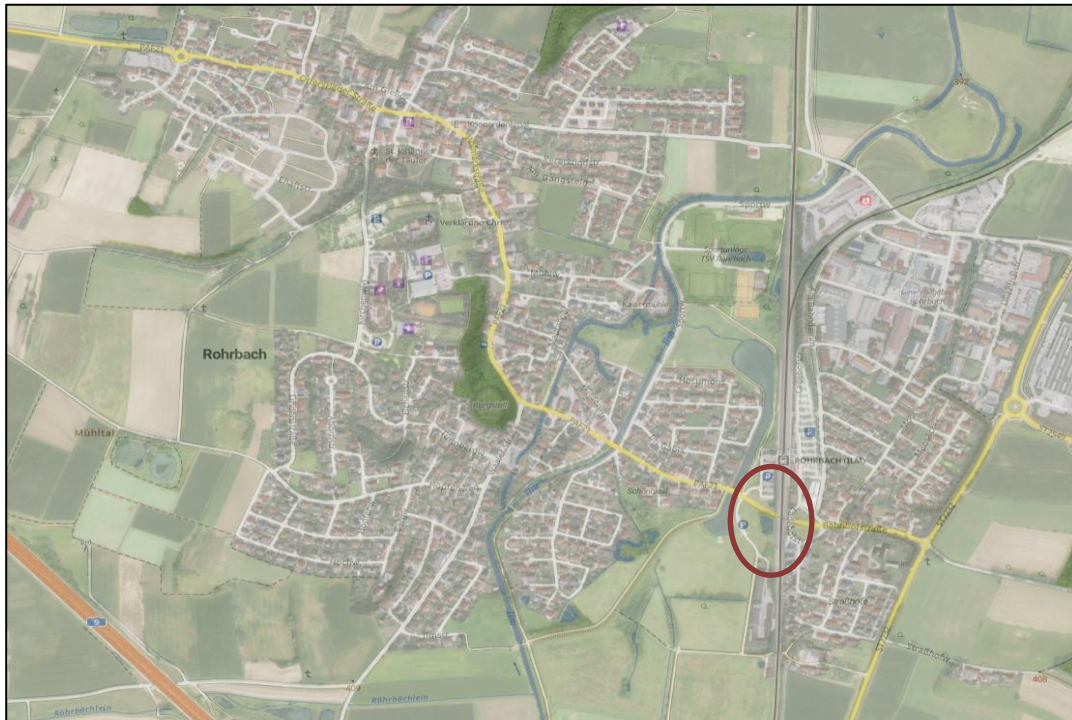




Gemeinde Rohrbach
Bebauungsplan Nr. 50
„Gesundheitszentrum Schönwiese“
Begründung

Fassung vom 15.04.2026 (Verfahrensstand nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)



Stand Entwurf jeweils vom 15.04.2026

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (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 07.04.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 15.10.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- Klimatische Stellungnahme vom 16.01.2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI))
- Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund vom 26.01.2026 (Natur Perspektiven GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 15.04.2026



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

Scheyern, 15.04.2026



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Inhalt

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Planungsgebiet	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	7
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	8
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm	9
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Planungsalternativen	13
3.5	Hochwassergefahren	15
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung	17
4.1	Erneuerbare Energien	17
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden	17
4.3	Grünordnung	17
4.4	Umweltschutz	18
5.	Erschließungskonzept	19
5.1	Verkehrskonzept	19
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	19
5.1.3	Fuß- und Radwege	19
5.1.4	Ruhender Verkehr	19
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	19

5.3	Technische Infrastruktur.....	20
6.	Planungskonzept.....	21
6.1	Städtebauliche Ordnung.....	21
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	22
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	22
6.3	Nebenanlagen	24
6.4	Werbeanlagen	24
6.5	Skizzen/Visualisierung	25
7.	Grünordnungskonzept	25
7.1	Ziele der Grünordnung.....	25
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung.....	25
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung	26
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	26
7.3.2	Vorhandene Gehölzbestände.....	28
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebiets	28
7.3.4	Artenauswahl.....	29
7.3.5	Umweltbericht.....	29
7.3.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	29
7.4	Klimatische Belange.....	29
8.	Artenschutz.....	30
9.	Immissionsschutz	31
10.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler.....	33
11.	Planungsstatische Zahlen.....	34

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Entwicklung eines Urbanen Gebiets gemäß § 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 den Fl.-Nrn. 943/5 sowie 943/4 (Teilfläche) 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“ entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Hauptgebäudes mit einer Nutzfläche von ca. 800 m² je Geschoss in Holzbauweise. Das Erdgeschoss soll einer gewerblich geprägten Nutzung vorbehalten bleiben, während im Obergeschoss Nutzungen aus dem Bereich Gesundheit, Fitness sowie ergänzend auch wohnartige Nutzungen ermöglicht werden. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine flexible und langfristig tragfähige Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Dabei wird im Erdgeschoss bewusst auf Wohnnutzungen verzichtet, um die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten des Gesundheitsstandorts dauerhaft zu sichern. Im Obergeschoss wird eine Nutzungsmischung eröffnet, um auf zukünftige Anforderungen reagieren zu können, insbesondere auch im Hinblick auf den steigenden Bedarf an Mitarbeiterwohnungen zur Sicherung des Standorts.

Im Zuge der Planung wird zudem die bestehende Erschließungssituation berücksichtigt und verbessert. Die derzeit in einem baulich unzureichenden Zustand befindliche Erschließungsstraße soll ertüchtigt und in Teilbereichen geringfügig verbreitert werden. Ergänzend wird entlang des Plangebiets auf privatem Grund ein Gehwegstreifen gesichert, um eine durchgängige fußläufige Verbindung in die angrenzenden landschaftlich geprägten Freiräume der Ilmaue zu ermöglichen und aufzuwerten.

Im Zuge der Überplanung sind die Funktionen

- des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 „Ilmtal“,
- des regionalen Grünzugs Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“ sowie
- der regionalen Biotopverbundachse bzw. des Schwerpunktgebiets des regionalen Biotopverbunds „Ilm“ zu berücksichtigen.

Die Planung ist darauf ausgerichtet, diese Funktionen zu erhalten und qualitativ zu stärken. Hierzu wurden fachgutachterliche Stellungnahmen zu den Belangen Klima sowie Freiraum- und Biotopverbundfunktionen eingeholt. Diese kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen als verträglich einzustufen ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Vielmehr wird eine qualitative Aufwertung der bestehenden Freiraum- und Verbundstrukturen im Planungsraum angestrebt. Das Planungskonzept wurde unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen sowie der funktionalen Bedürfnisse eines leistungsfähigen Gesundheitsstandorts entwickelt. Dabei wurden insbesondere die

Gebäudesituierung, die Erschließung sowie die Stellplatzanordnung so gewählt, dass sowohl den freiraumbezogenen Belangen als auch den Anforderungen an eine barrierefreie und bedarfsgerechte Nutzung Rechnung getragen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen, die eine wohnortnahe Gesundheitsversorgung sichert und gleichzeitig den Belangen von Freiraum, Klima und Biotopvernetzung gerecht wird.

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.

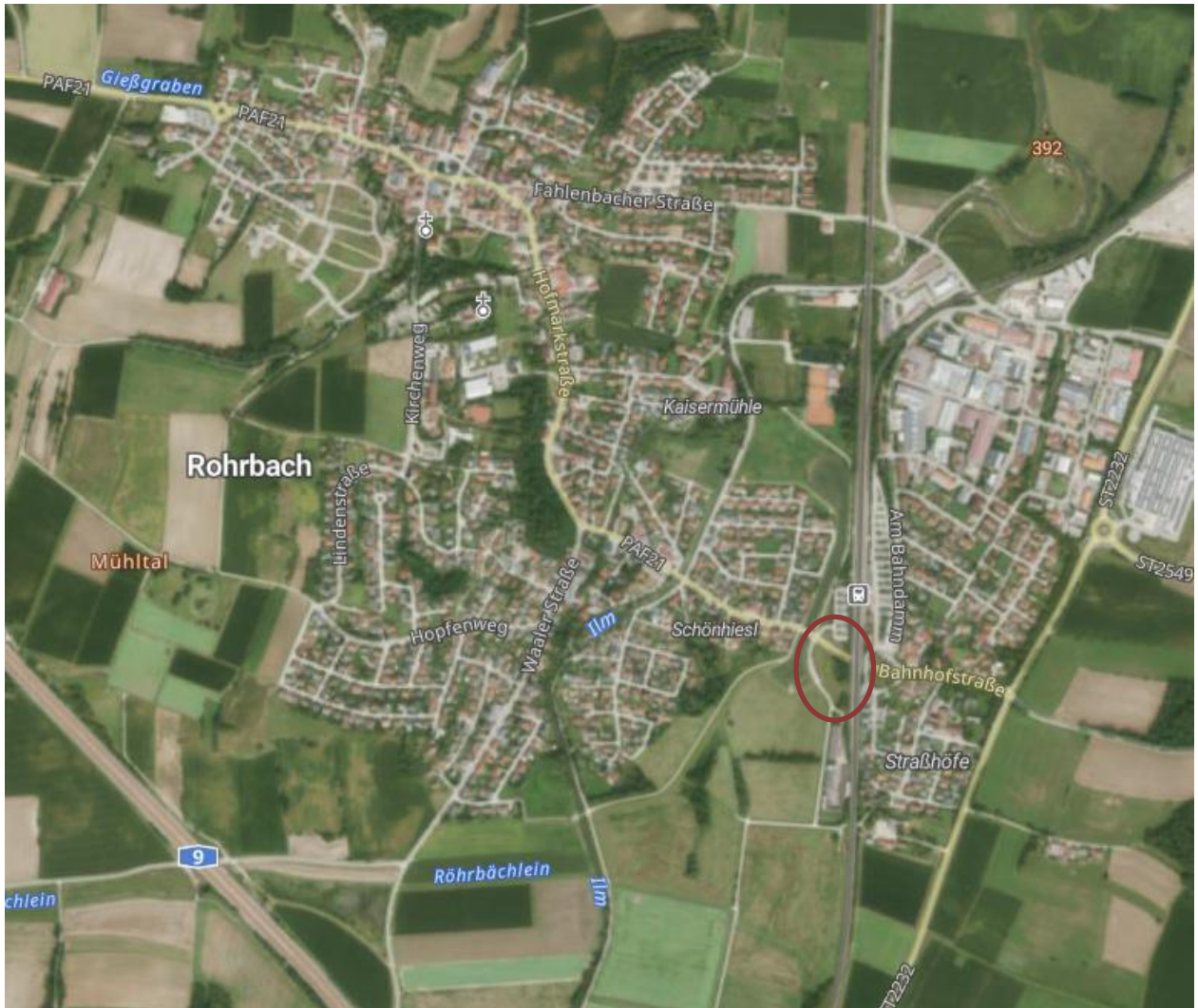


Abb.: Übersichtslageplan Gemeinde Rohrbach – Bereich Bahnhofstraße, Quelle: BayernAtlas

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 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. Aus Sicht der Gemeinde Rohrbach ist die bestehende Straße zu ertüchtigen, um künftig zu erwartende Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Darüber hinaus wird die südliche Bahnhofstraße derzeit von vielen Bürgerinnen und Bürgern als Geh- und Radweg genutzt, um in das angrenzende Ilmtal zu gelangen. Aufgrund des aktuell geringen Verkehrsaufkommens ist dies bislang unproblematisch. Mit der geplanten Entwicklung ist jedoch künftig mit einem 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 Asphalttschicht 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 Wolnzach 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.“

3.2 Regionalplan

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

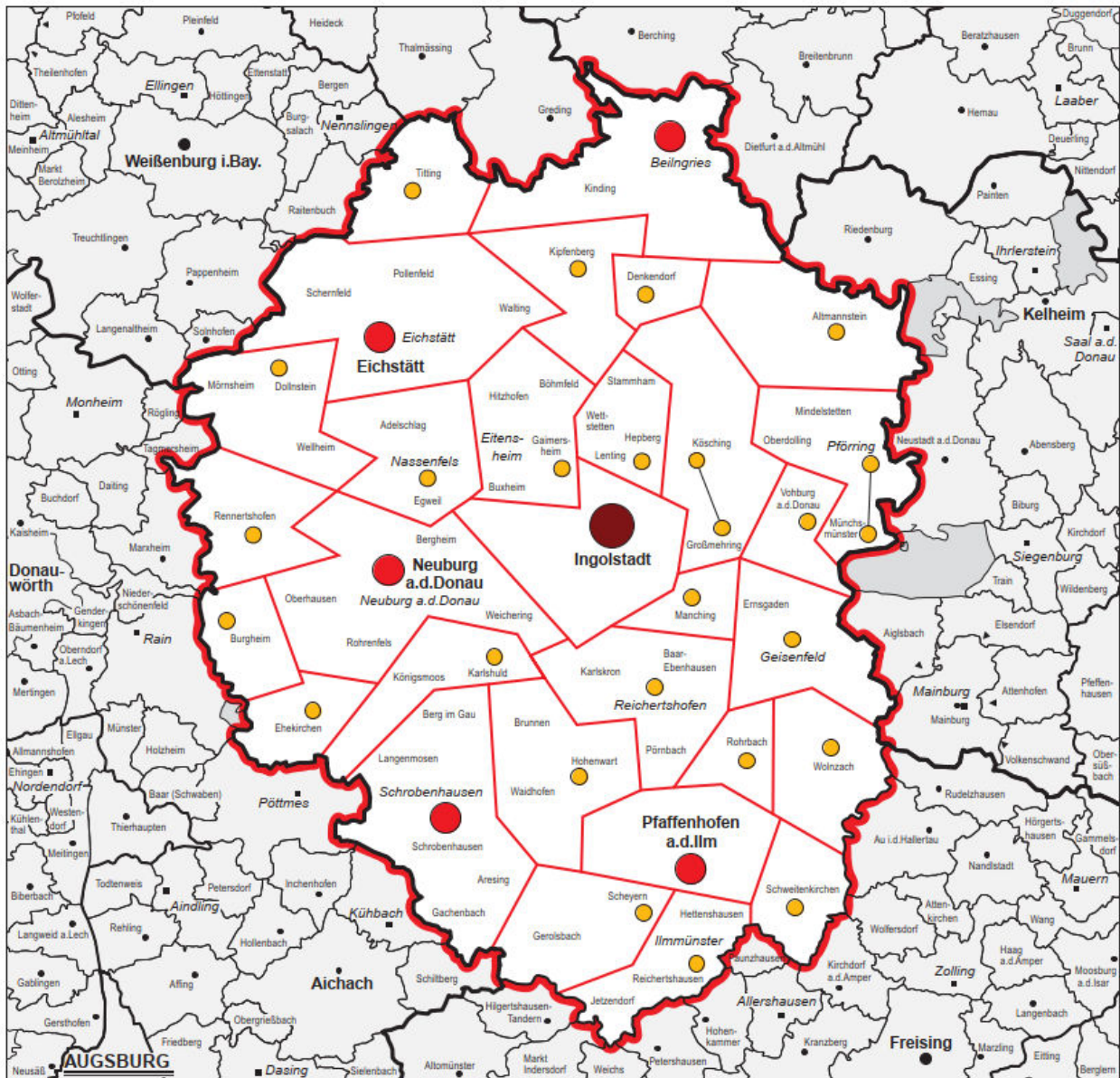


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen Umfeld sind folgende regionalplanerische Festlegungen betroffen:

- das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Ilmtal“,
- der regionale Grünzug Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“ sowie
- die regionale Biotopverbundachse bzw. das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbunds „Ilm“.

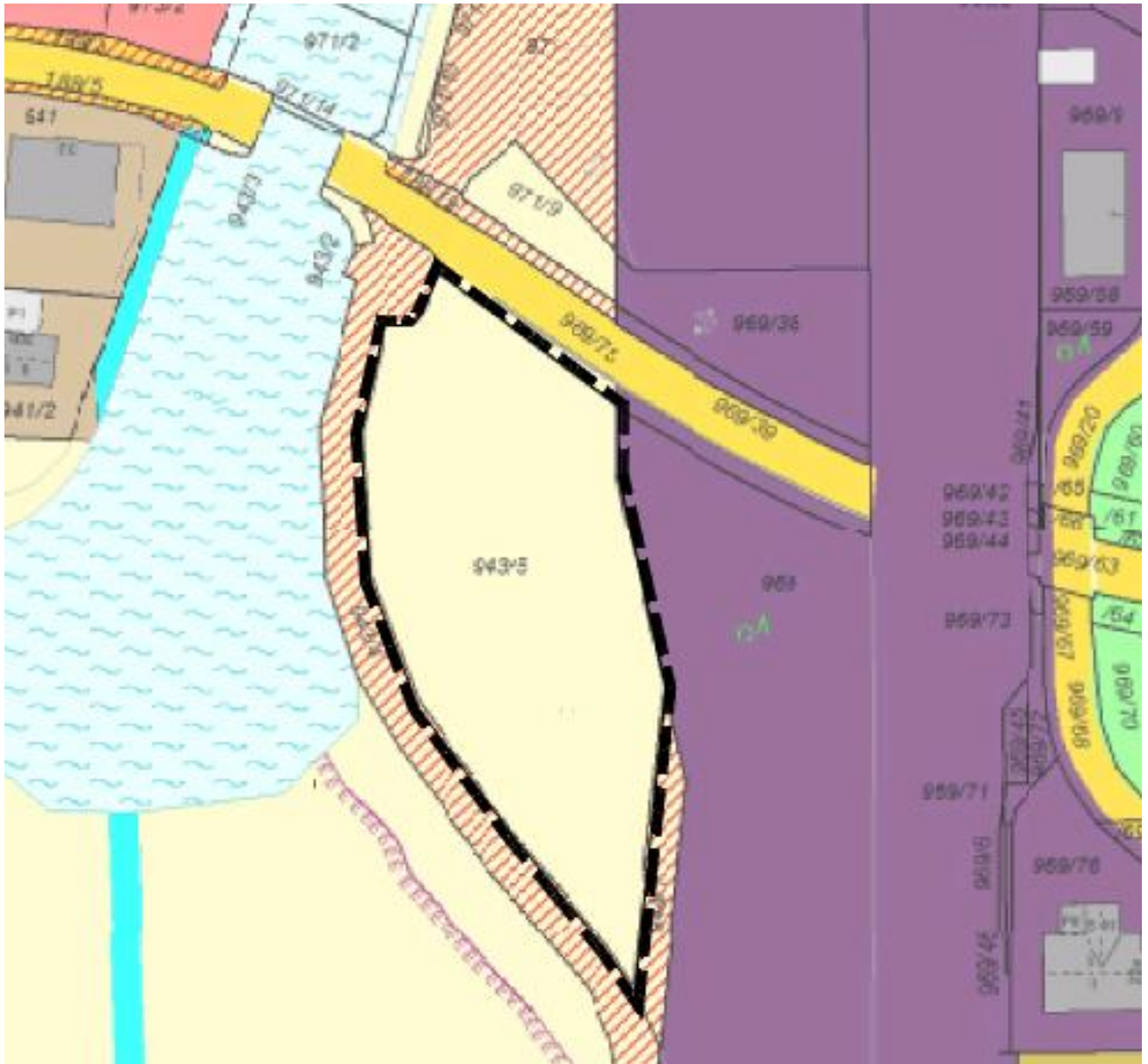
Diese Festlegungen verfolgen insbesondere das Ziel, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern, Freiräume zu erhalten, klimatische Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten sowie die Durchgängigkeit ökologischer Verbundstrukturen zu sichern.

Die vorliegende Planung wurde im Hinblick auf diese Belange fachgutachterlich untersucht. Zusätzlich liegen eine klimatische Stellungnahme sowie eine naturschutzfachliche Bewertung zur Berücksichtigung der Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des regionalen Grünzugs und des Biotopverbunds vor. Die Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Umsetzung von zweckmäßigen Maßnahmen als verträglich einzustufen ist und die maßgeblichen Funktionen der betroffenen Gebietskategorien gewahrt werden.

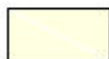
Durch die Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen verursacht. Vielmehr wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sowie die gezielte Anordnung der baulichen Anlagen eine funktionale Einbindung in den Landschaftsraum erreicht und bestehende Freiraum- und Verbundstrukturen werden in ihrer Qualität dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der R10.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO zur Unterbringung eines Gesundheitszentrums mit ergänzenden gewerblichen und perspektivisch auch wohnverträglichen Nutzungen angestrebt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Gemeinde Rohrbach verfolgt mit der Planung das Ziel, an dem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der gesundheitlichen Infrastruktur sowie eine funktional gemischte Nutzung zu schaffen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans.



landschaftsplanerische Inhalte



landwirtschaftliche Fläche

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

3.4 Planungsalternativen

Für die geplante Entwicklung eines Gesundheitszentrums wurden im Gemeindegebiet Rohrbach über einen langen Zeitraum verschiedene Standortalternativen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung geprüft. Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines modernen Gesundheitszentrums mit physiotherapeutischem Schwerpunkt sowie ergänzenden Therapie- und Fitnessangeboten. Damit soll eine wohnortnahe, qualitativ hochwertige gesundheitliche Versorgung sowie ein präventives Bewegungsangebot für die Bevölkerung geschaffen werden. Vergleichbare Einrichtungen bestehen im Gemeindegebiet bislang nicht. Die Gemeinde Rohrbach bewertet das Vorhaben daher als wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Gesundheitsinfrastruktur. Im Rahmen der Standortsuche wurden zahlreiche Flächen im Gemeindegebiet untersucht. Diese erwiesen sich jedoch als nicht geeignet, da sie entweder nicht verfügbar waren, planungsrechtlich nicht entwickelt werden konnten oder den spezifischen funktionalen Anforderungen des Vorhabens – insbesondere hinsichtlich Flächenbedarf, Erreichbarkeit, barrierefreier Zugänglichkeit sowie betrieblicher Abläufe – nicht entsprachen. Zudem wurde geprüft, ob eine Ansiedlung in bestehenden Baugebieten, insbesondere in Gewerbegebieten, in Betracht kommt. Dies wurde verworfen, da das geplante Nutzungskonzept aufgrund seiner Ausrichtung auf gesundheitliche Versorgung, Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit besondere Anforderungen an das städtebauliche Umfeld stellt. Eine Lage in einem klassischen Gewerbegebiet mit überwiegend gewerblich-industrieller Prägung würde diesen Anforderungen nicht gerecht werden. Die vorliegende Fläche weist demgegenüber eine gute grundsätzliche Eignung auf. Sie ist erschlossen und für die Bevölkerung gut erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht sie eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Umfeld.

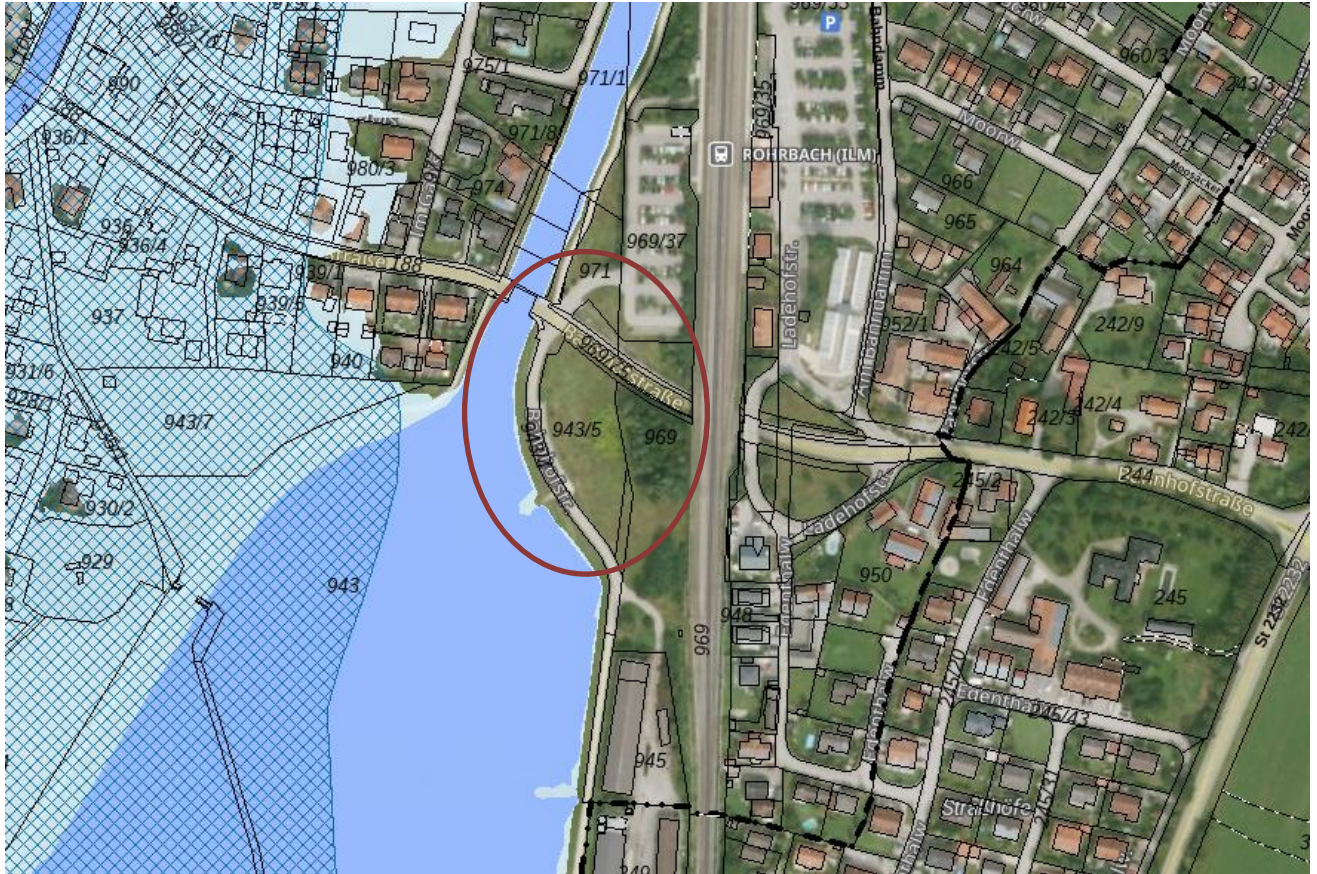
Im Hinblick auf die Lage innerhalb eines landschaftlich sensiblen Raums wurden die Auswirkungen auf die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des regionalen Grünzugs sowie des Biotopverbunds vertieft untersucht. Auf Grundlage fachgutachterlicher Stellungnahmen zu den Belangen Klima sowie Freiraum- und Biotopverbundfunktionen wurde das Planungskonzept so weiterentwickelt, dass die maßgeblichen Funktionen gewahrt werden. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der vorliegenden Ausgestaltung als verträglich einzustufen ist und bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Rahmen der planerischen Weiterentwicklung wurden unterschiedliche Varianten der Gebäudesituierung, der Erschließung sowie der Stellplatzanordnung geprüft und gegeneinander abgewogen. Dabei wurden sowohl die Anforderungen an eine funktionsgerechte und barrierefreie Erschließung des Gesundheitszentrums als auch die Belange von Freiraum, Klima und Biotopvernetzung berücksichtigt. Die Stellplatzanzahl wurde auf das für den Betrieb erforderliche Maß begrenzt. Alternative Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere die nahegelegene P+R-Anlage am Bahnhof ist zu den geplanten Betriebszeiten bereits stark ausgelastet und kann den durch das Vorhaben entstehenden Bedarf nicht aufnehmen. Eine Verlagerung würde zu Nutzungskonflikten führen und ist daher nicht geeignet.

Im Plangebiet wurden die Stellplatzflächen so ausgewiesen, dass der erforderliche Bedarf vollständig gedeckt werden kann. Darüber hinausgehende Stellplätze sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde dabei berücksichtigt, dass aus betrieblicher Sicht grundsätzlich ein höheres Stellplatzangebot wünschenswert wäre. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde die Stellplatzanzahl jedoch bewusst reduziert und auf das funktional notwendige Maß begrenzt, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden sowie die betroffenen Freiraumfunktionen zu erhalten und qualitativ aufzuwerten.

Die vorliegende Planung stellt insgesamt das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses dar. Sie gewährleistet eine ausgewogene Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen des Vorhabens sowie der betroffenen Freiraum- und Umweltbelange. Vor dem Hintergrund der fehlenden geeigneten Standortalternativen, der nachgewiesenen Bedarfslage sowie der gutachterlich bestätigten Verträglichkeit, wird die gewählte Fläche als geeigneter und städtebaulich vertretbarer Standort bewertet.

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



Abb.: Auszug BayernAtlas Thema /Naturgefahren

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. 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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines landschaftlich sensiblen Raums sowie der zu berücksichtigenden Freiraum- und Klimafunktionen wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Hauptgebäude entweder als Gründach auszubilden oder mindestens zu 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen sind.

Die Festsetzung gewährleistet, dass durch die Ausgestaltung der Dachflächen mindestens eines der planerischen Ziele – Energiegewinnung oder klimatische Ausgleichswirkung – verbindlich erreicht wird. Während Photovoltaikanlagen einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung leisten, dient die Dachbegrünung insbesondere der Verbesserung des Mikroklimas und der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

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.

4.3 Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, die durch die bauliche Entwicklung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die bestehenden Freiraumfunktionen zu erhalten und qualitativ aufzuwerten. Vor dem Hintergrund der Lage innerhalb eines landschaftlich sensiblen Raums werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese tragen insbesondere zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktionen, zur Stärkung des Biotopverbunds sowie zu einer landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabens bei.

4.4 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 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigefügt. 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 diese 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

Stellplätze sind im Plangebiet ausschließlich in den hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den geltenden Vorschriften nachzuweisen.

Die ausgewiesenen Stellplatzflächen sind so dimensioniert, dass der funktional erforderliche Bedarf gedeckt werden kann.

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.

Sollte der weitere Planungs- bzw. Ausführungsverlauf ergeben, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse technisch nicht realisierbar oder nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand umsetzbar ist, kann als alternative Entwässerungslösung die Einleitung in die Bestandskanalisation vorgesehen werden. Die Einleitung hat hierbei unter Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rohrbach, sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Insbesondere sind die zulässigen Einleitmengen zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Rückhalte- bzw. Drosseleinrichtungen zu begrenzen. Art und Umfang der Einleitung sowie erforderliche Nachweise, z.B. Rückhaltevolumen auf der privaten Grundstücksfläche aufgrund gedrosselter Einleitung, sind im weiteren Planungsprozess mit dem zuständigen Entwässerungsträger abzustimmen und entsprechend nachzuweisen.“

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 der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben „Gesundheitszentrum Ernstsdorfer“ wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Gebietskategorie ermöglicht eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen sowie ergänzenden wohnartigen Nutzungen und trägt damit den Anforderungen an einen modernen Gesundheitsstandort Rechnung. Insbesondere die vorgesehenen Nutzungen wie Praxen, Therapieeinrichtungen und Fitnessangebote sind in einem Urbanen Gebiet allgemein zulässig und lassen sich hier städtebaulich sinnvoll einordnen. Die Gemeinde Rohrbach verfolgt mit der Planung das Ziel, die wohnortnahe Gesundheitsversorgung langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Der bestehende Standort des Gesundheitszentrums kann den zukünftigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, sodass eine Verlagerung und Neuorganisation erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund kommt der Sicherung und dauerhaften Funktionsfähigkeit des Standorts eine besondere Bedeutung zu.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet trägt diesem Ziel in besonderer Weise Rechnung, da sie die notwendige Flexibilität für eine langfristig tragfähige Entwicklung schafft. Dies umfasst insbesondere die Möglichkeit, auf sich verändernde Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen sowie auf betriebliche Anforderungen reagieren zu können. Hierzu gehört auch die Option, ergänzende Nutzungen wie Wohnraum – beispielsweise für Beschäftigte oder im Sinne einer standortbezogenen Nutzungsmischung – in den Obergeschossen zu integrieren. Damit wird gewährleistet, dass der Standort auch perspektivisch wirtschaftlich betrieben und an zukünftige Entwicklungen angepasst werden kann. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gesundheitszentrums wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist. Dadurch wird gewährleistet, dass die Erdgeschosszone dauerhaft für gewerbliche und publikumsintensive Nutzungen zur Verfügung steht und Nutzungskonflikte, insbesondere im Hinblick auf Immissionen und Betriebsabläufe, vermieden werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden als Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung und ihres Störpotenzials mit der angestrebten Gebietsstruktur sowie der sensiblen Nutzung als Gesundheitsstandort nicht vereinbar.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet entspricht damit sowohl den funktionalen Anforderungen des Vorhabens als auch den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Rohrbach. Sie stellt sicher, dass der Standort nicht nur kurzfristig realisiert, sondern langfristig gesichert und weiterentwickelt werden kann.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Wandhöhe sowie über die Dachform geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Dies entspricht der Typologie eines Urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) und ermöglicht eine kompakte bauliche Entwicklung zur Sicherung der funktionalen Anforderungen des geplanten Gesundheitszentrums. Gleichzeitig wird die bauliche Ausnutzung auf ein Maß begrenzt, das eine ausreichende Durchgrünung und die Umsetzung der vorgesehenen freiraumbezogenen Maßnahmen gewährleistet. Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese wird bezogen auf einen eindeutigen Bezugspunkt (Rohfußboden des Erdgeschosses in Meter über Normalhöhennull) gemessen, um eine klare und nachvollziehbare Begrenzung der Gebäudehöhe sicherzustellen. In Verbindung mit der festgesetzten Dachform wird so eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Für die Hauptgebäude wird ein Satteldach festgesetzt. Dadurch wird ein einheitliches und ortsverträgliches Erscheinungsbild gesichert und die Höhenentwicklung zusätzlich gesteuert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen eine funktionale Anordnung der Gebäude unter Berücksichtigung der Erschließung, der Stellplatzflächen sowie der freiraumplanerischen Anforderungen.

Für das Plangebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Nutzung und Freiraum gesichert, das sowohl den funktionalen Anforderungen des Vorhabens als auch den Belangen von Klima, Landschaft und Ortsbild 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 und Dachgestaltung

Zur Sicherung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbilds wird für die Hauptgebäude ausschließlich die Ausbildung von Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 25° festgesetzt. Die flache Dachneigung ermöglicht eine zeitgemäße architektonische Ausformulierung und

unterstützt eine maßvolle Gebäudehöhe. Der Ausschluss von Dachgauben dient der Vermeidung unruhiger Dachlandschaften und trägt zu einem klaren, ruhigen Erscheinungsbild bei. Festsetzungen zur Dachdeckung und zu den Materialien sichern zudem ein harmonisches Gesamtbild und vermeiden störende Blendwirkungen.

Die Dachgestaltung steht im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Dachbegrünung. Durch eine ausreichende Belegung der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Dachbegrünung nicht erforderlich. In jedem Fall ist damit einhergehend ein Beitrag zu den energetischen oder klimatischen Zielsetzungen der Planung geleistet. Auf Grundlage der fachgutachterlichen Stellungnahmen kommt der Dachbegrünung im Hinblick auf die berührten Freiraumfunktionen eine untergeordnete Bedeutung zu. Die maßgeblichen Beiträge zur Erhaltung und Aufwertung dieser Funktionen werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Freiraumgestaltung auf den Grundstücksflächen erreicht. Insgesamt wird so eine ausgewogene Lösung erzielt, bei der die Freiraumfunktionen gewahrt und verbessert werden. Dachaufbauten sind in begrenztem Umfang zulässig, müssen jedoch von der Dachkante zurückversetzt werden, um ihre visuelle Wirkung zu reduzieren.

Für untergeordnete bauliche Anlagen gelten flexiblere Regelungen.

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.

Außengestaltung, Einfriedungen, Zufahrten und Stellplätze

Die Gestaltung der Außenanlagen ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen und freiraumbezogenen Qualität des Plangebiets. Das Gelände ist weitgehend eben, sodass Geländeänderungen grundsätzlich nur in untergeordnetem Umfang erforderlich sind. Abgrabungen und Auffüllungen sind dennoch bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von 1,5 m zulässig, um im Bedarfsfall eine Anpassung an bauliche oder funktionale Anforderungen zu ermöglichen. Böschungen sind dabei in einem Verhältnis von maximal 1:2 auszubilden und haben einen Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten. Stützwände sind im Plangebiet unzulässig, um harte Geländesprünge zu vermeiden und eine landschaftsverträgliche Einbindung zu gewährleisten. Einfriedungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Dies dient neben gestalterischen Aspekten insbesondere den Belangen des Arten- und Biotopschutzes. Zwar weist das Plangebiet selbst nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf, jedoch befinden sich im unmittelbaren Umfeld

funktional bedeutsame Strukturen. Um deren ökologische Durchgängigkeit nicht zu beeinträchtigen, sind zusätzliche Barrieren zu vermeiden.

Unterirdische Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies dient der klaren räumlichen Ordnung sowie dem Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und deren freiraumbezogenen Funktionen.

Stellplätze und Verkehrsflächen sind nur in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Die Flächen sind so zu gestalten, dass sie den funktionalen Anforderungen gerecht werden und gleichzeitig die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt bleibt. Vor dem Hintergrund der fachgutachterlichen Bewertung des Boden- und Wasserhaushalts ist eine Minimierung der Versiegelung von besonderer Bedeutung. Zwar weist das Plangebiet selbst keine herausragenden Boden- oder Wasserfunktionen auf, jedoch können zusätzliche Versiegelungen in Randlage negative Auswirkungen auf angrenzende Gewässer- und Feuchträume haben. Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser und zur Entlastung des Wasserhaushalts sind Stellplätze daher mit sickerungsfähigen Materialien auszubilden, soweit dies technisch möglich ist. Ergänzend erfolgt eine Gliederung der Flächen durch Baumpflanzungen. Nicht befestigte Flächen sind gemäß den getroffenen Festsetzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die festgesetzten Zufahrten zur Bahnhofstraße. Zur Gewährleistung einer geordneten und sicheren Verkehrsführung wird eine Einbahnregelung umgesetzt: Die südliche Zufahrt ist ausschließlich als Einfahrt, die nördliche Zufahrt ausschließlich als Ausfahrt zulässig.

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 eine angemessene und zurückhaltende Beschilderung auf sich aufmerksam zu machen, ohne das Gebiet gestalterisch zu überprägen. Die Begrenzung der Höhe sowie der Größe der Werbeanlagen dient der Sicherung eines ruhigen und geordneten Erscheinungsbilds. Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe sowie großflächige Anlagen würden das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen und werden daher ausgeschlossen. Zur Vermeidung visueller Störungen sind blinkende, bewegte oder anderweitig unruhig wirkende Werbeanlagen unzulässig. Gleichmäßig ausgeleuchtete Anlagen gewährleisten hingegen eine verträgliche Integration in das Umfeld.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Ausprägung zulässig, um eine Überformung der Freiflächen zu vermeiden. Im Randbereich zum Ilmtal sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

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

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 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).

Gemäß der Zielsetzung im Regionalplan (Pkt. 7.1.8.2 Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Für das von vorliegender Planung betroffene Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Ilmtal“ soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden (vgl. Regionalplan / Pkt. 7.1.8.4.4.3):

- Die Überschwemmungsgebiete der Ilm zwischen Pfaffenhofen und Rockolding sind für die Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes, als Raum für die Durchführung gewässerschützender Maßnahmen sowie als Frischlufttransportweg von besonderer Bedeutung.
- Insbesondere bei Geisenfeld finden Wachtelkönig und Weißstorch geeignete Lebensbedingungen.
- In der Ilmniederung entlang des Augrabens und Birkenbaches gibt es wertvolle Nasswiesen und Feuchtwälder. Insbesondere die noch naturnäheren Bereiche des Birkets und entlang des

Augrabens bei Schillwitzried sind von landschaftsprägender Bedeutung.

- Das Kühmoos zwischen Rohrbach und Geisenfeld enthält noch naturnahe Niedermoorreste und eignet sich für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen. Für das Gebiet gilt ein Bestandsschutz.

Das Plangebiet liegt außerhalb der o.g. Überschwemmungsgebiete und außerhalb der weiteren o.g. Teilbereiche.

Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes sind keine dieser Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Bereich eines **Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes** und im Bereich eines **Regionalen Grünzugs**.

Gemäß RP 10 7.1.5.3 (Z) soll der **regionale Biotopverbund** durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen.

Gemäß RP 10 7.1.9.1 (Z) sollen **regionale Grünzüge** der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Zur Untersuchung möglicher nachteiliger Auswirkungen wurden folgende Gutachten erstellt:

- Klimatische Stellungnahme, Januar 2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel)
- Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund, 26.01.2026 (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling)

Die Gutachten kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen als verträglich einzustufen ist und die maßgeblichen Funktionen der betroffenen Gebietskategorien gewahrt werden.

Durch die Planung wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen verursacht. Vielmehr wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sowie die gezielte Anordnung der baulichen Anlagen eine funktionale Einbindung in den Landschaftsraum erreicht und bestehende Freiraum- und Verbundstrukturen werden in ihrer Qualität gesichert und weiterentwickelt.

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)

7.3.2 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 z.T. innerhalb der festgesetzten Baugrenze, bzw. z.T. nur knapp außerhalb der 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.

7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebiets

Zur Eingrünung des Baugebietes wurden entlang der Ränder des Plangebietes eine entsprechende „Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes“ festgesetzt, die mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen sind, 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 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 deren unmittelbaren Leitungsbereich keine Bepflanzung mit größeren Gehölzen möglich. Da v.a. Richtung Osten und Südosten (außerhalb des Plangebietes) vorhandene Feldgehölze

bestehen, von deren langfristigem Erhalt auszugehen ist, wurde hier auf die zeichnerische Festsetzung von Gehölzpflanzungen verzichtet. Außerhalb der o.g. Leitungstrassen jedoch wurden die oben beschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um die vorhandenen Gehölzbestände zu ergänzen.

Zur Gliederung privater Pkw-Stellplätze wurde ferner eine textliche Festsetzung getroffen, dass bei gereihten Stellplätzen nach max. 8 Stellplätzen ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit einem Laubbaum zu bepflanzen ist.

Insgesamt wird mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen der Zielsetzung der „Klimatischen Stellungnahme“ (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel, Januar 2026), sowie der „Fachlichen Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund“ (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling, 26.01.2026) nachgekommen.

7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass für die festgesetzten Baumpflanzungen mit Bäumen 1. Wuchsordnung ausschließlich, standortgerechte und heimische Laubbäume zulässig sind, wobei klimatarante Arten grundsätzlich zu bevorzugen sind. Für die festgesetzten Baumpflanzungen mit Bäumen 2. oder 3. Wuchsordnung hingegen sind zusätzlich auch nichtheimische, an den Klimawandel angepasste Laubbäume zulässig. Diese Bäume befinden sich im Nahbereich des geplanten Gebäudes, so dass hier nichtheimische Arten toleriert werden können und mit der getroffenen Festsetzung ein höheres Artenspektrum ermöglicht wird. Damit wird den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt der geplanten Bäume angestrebt.

7.3.5 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

7.4 Klimatische Belange

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wurde eine klimatische Stellungnahme eingeholt (16.01.2026, Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI)). Gegenstand der Untersuchung war insbesondere die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die lokalklimatischen Verhältnisse sowie auf die Luftaustauschfunktionen im Bereich des angrenzenden regionalen Grünzugs. Grundlage bildeten unter anderem die Klimaanalysekarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt sowie die aktuelle Planungskonzeption des Vorhabens.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der vorliegenden Planfassung als

klimatisch verträglich einzustufen ist. Negative Auswirkungen auf die relevanten klimatischen Funktionen, insbesondere auf die Durchlüftungssituation und den Luftaustausch im Bereich des Grünzugs, sind nicht zu erwarten.

Die klimatische Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und kann dort im Detail eingesehen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

8. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (15.10.2025, Natur Perspektiven GmbH). Gegenstand der Untersuchung war die Prüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie. Im Rahmen faunistischer Erhebungen konnten innerhalb des Plangebiets selbst keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. In angrenzenden Strukturen wurden jedoch einzelne planungsrelevante Arten, insbesondere Gehölzbrüter sowie die Zauneidechse, nachgewiesen. Zudem wurde der Weißstorch im Umfeld als Nahrungsgast festgestellt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden geeignete Maßnahmen definiert. Hierzu zählen insbesondere zeitliche Beschränkungen für Gehölzentfernungen und die Baufeldfreimachung, Maßnahmen zum Schutz angrenzender Lebensräume während der Bauphase sowie Vorkehrungen zur Reduzierung von Vogelschlag und Lichtemissionen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Eine Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung verbindlich zu beachten.

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt und kann dort vertieft eingesehen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

Ferner wurde eine „Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund“ erstellt (26.01.2026, Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling). Die darin formulierten Handlungsempfehlungen wurden in der Planung berücksichtigt und soweit möglich konkret festgesetzt (z.B. Vermeidung barrierewirksamer Einfriedungen, Sicherung eines unbebauten, hindernisarmen Korridorquerschnitts, Anlage artenreicher Säume, Hecken/Gebüsche, Trittsteinbiotope (Steinhaufen/Lesesteinhaufen), Durchlässigkeit/Querungshilfen für Kleintiere, Lichtkonzept zur Reduzierung von Außenbeleuchtung).

Die o.g. „Fachliche Stellungnahme...“ ist dem Bebauungsplan ebenfalls als Anlage beigelegt und kann dort vertieft eingesehen werden.

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_u von 0,2 / 0,15 (Tag / Nacht). 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_{FT} , 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. 4.423 m²**

Nettobauland

./. Öffentliche Verkehrsfläche ca. 960 m²

./. Versickerungsflächen ca. 209 m²

./. Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebiets ca. 1.079 m²

./. Private Grundstücksfläche mit Zulässigkeit von Verkehrsflächen ca. 455 m²

./. Private Grundstücksfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen ca. 574 m²

Nettobauland ca. 1.146 m²

Rohrbach, den ____ . ____ . ____

Christian Keck, 1. Bürgermeister