

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“

Übersicht der bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 15.04.2026

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen nach durchgeführter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ verfügbar:

Schutzgut	Urheber/Quelle	Art der umweltbezogenen Information / Stellungnahme – Aussagen zu (Schlagwort)	Verweis auf Quelle im Umweltbericht (UB) bzw. sonstige Verfahrensunterlagen
Mensch	Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussagen zu Lärm- und Staubimmissionen sowie zur Erholungsnutzung	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.7 Begründung insb. Kapitel 9 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 28.01.2025 sowie ergänzende immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 18.03.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)	Aussagen zu Erschütterungsimmissionen, sekundären Luftschall und Verkehrslärm	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.7 Begründung insb. Kapitel 9 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen, Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung vom 30.06.2025	Forderung Ergänzung Begründung (Regionalplan) Forderung Ergänzung Umweltbericht (Flächengröße) Aussage zu Brandschutz	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutztechnik vom 01.07.2025	Aussage zu Verkehrslärm, Erschütterungen und vom Plangebiet ausgehender Lärm	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.7 Begründung insb. Kapitel 9 Abwägung

	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Brandschutzdienststelle vom 03.06.2025	Aussagen zu Anforderungen an öffentliche Verkehrsflächen, Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen	Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Besondere soziale Angelegenheiten, Senioren vom 30.06.2025	Anregungen zur barrierefreien Gestaltung	Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Behindertenbeauftragte vom 30.06.2025	Anregungen zur barrierefreien Gestaltung	Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen vom 10.06.2025	Hinweis zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den damit verbundenen ortsüblichen Immissionen	Hinweise durch Text im Bebauungsplan
Tiere und Pflanzen	Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussagen zu Lebensraumfunktion, Artenschutz, biologische Vielfalt; Bestands- und Eingriffsbewertung	Umweltbericht
	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 15.10.2025 (Natur Perspektiven GmbH)	Aussagen zu Artenschutz; Empfehlung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.1 Begründung insb. Kapitel 8
	Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund vom 26.01.2026 (Natur Perspektiven GmbH)	Aussagen zur Biotopverbundachse	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.1 Begründung insb. Kapitel 7.3
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen, Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung vom 30.06.2025	Aussagen zu den Belangen des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Biotopverbunds	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege vom 27.06.2025:	Aussagen zu den Belangen des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Biotopverbunds	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung
	Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 03.07.2025:	Aussagen zu den Belangen des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2

		Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Biotopverbunds	Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung
	Stellungnahme Planungsverband Region Ingolstadt vom 07.07.2025:	Aussagen zu den Belangen des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Biotopverbunds	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung
Boden und Fläche	Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)	Aussagen zur Kampfmittelfreiheit	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.3
	Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC)	Aussagen zu den Eigenschaften der angetroffenen Böden und Ergebnisse der chemischen Untersuchungen	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.3 Begründung insb. Kapitel 2.4
	Entwässerungskonzept vom 07.04.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH)	Aussagen zur Grundstücksfläche	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.7 Begründung insb. Kapitel 3.5
	Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussagen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen sowie Aussagen zu den Eigenschaften der angetroffenen Böden und Ergebnisse der chemischen Untersuchungen	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.3 Begründung insb. Kapitel 2.4
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht vom 01.07.2025:	Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenverunreinigungen	Hinweise durch Text im Bebauungsplan
	Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen vom 10.06.2025	Aussagen zum Umgang mit Mutterboden	Hinweise durch Text im Bebauungsplan
Wasser	Entwässerungskonzept vom 07.04.2026 (Eichenseher Ingenieure GmbH)	Aussagen zu Grundwasser bzw. Wasserhaushalt	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.7 Begründung insb. Kapitel 3.5
	Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussage zum Grundwasser, Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet oder wassersensibler Bereich	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.7 Begründung insb. Kapitel 3.5
	Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC)	Aussage zu Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet oder wassersensibler Bereich	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.7 Begründung insb. Kapitel 3.5

	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Natur, Klima, Energie vom 23.06.2025:	Aussagen zum Abfluss von Niederschlagswasser	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.7 Begründung insb. Kapitel 5 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege vom 27.06.2025:	Aussagen zur Nähe vorhandener Gewässer	Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Wasserrecht vom 30.06.2025:	Prüfung wasserrechtliche Lage des Grundstückes	Hinweise durch Text im Bebauungsplan Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Brandschutzdienststelle vom 03.06.2025:	Aussagen zum Löschwasserbedarf, Verkehrsflächen für Feuerwehr, zweiter Rettungsweg	
	Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 13.06.2025:	Zustimmung zum Entwässerungskonzept	Umweltbericht insb. Kap. 1.4.7 Begründung insb. Kapitel 5 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
Klima und Luft	Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussagen zu örtlichem Klima	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.6
	Klimatische Stellungnahme vom 16.01.2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI))	Fachliche Bewertung der Planung vor Gesichtspunkten des Schutzgutes Klima	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.6
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung vom 30.06.2025:	Anregungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	Begründung insb. Kap. 6.2
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Natur, Klima, Energie vom 23.06.2025:	Anregungen zur Dachgestaltung	Begründung insb. Kapitel 6.2
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Naturschutz, Gartenbau und	Aussagen zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Belange	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus

	Landschaftspflege vom 27.06.2025:		Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 03.07.2025:	Aussagen zur Betroffenheit des regionalen Biotopverbunds, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Grünzugs	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
Landschaft	Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussagen zur Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.8
	Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund vom 26.01.2026 (Natur Perspektiven GmbH)	Aussagen und Bewertung der Planung im Hinblick auf Landschaftsbild und Erholung	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.8 Anlage Fachliche Stellungnahme insb. Kap. 6.1
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Bauleitplanung vom 30.06.2025:	Aussagen zur Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Natur, Klima, Energie vom 23.06.2025:	Aussagen zur Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm – Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege vom 27.06.2025:	Aussagen zur Berücksichtigung des Regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Biotopverbunds	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 03.07.2025:	Aussagen zur Berücksichtigung des Regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Biotopverbunds	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
	Stellungnahme Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von	Aussagen zur Berücksichtigung des Regionalen Grünzugs, des landschaftlichen	Umweltbericht insb. Kap. 1.2.2 Begründung insb. Kapitel 1 u. 3 Abwägung zu

	Oberbayern vom 03.07.2025:	Vorbehaltsgebiets und des Biotopverbunds	Stellungnahmen aus Beteiligung nach § 3/ § 4 Abs. 1 BauGB
Kultur- und sonstige Sachgüter	Begründung und Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 15.04.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)	Aussagen zu Kultur- und Sachgüter	Umweltbericht insb. Kap. 1.5.9 Begründung insb. Kap. 10

Hinweise:

1. Die in der Tabelle aufgeführten Fachunterlagen/-gutachten finden Sie als separate Datei zum Download in der gleichen Rubrik auf der gemeindlichen Homepage.
2. Die aufgezeigten Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen finden Sie zusammengefasst auf den nachfolgenden Seiten.

Teil A):

umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

 Gemeinde Rohrbach
 Hofmarkstr. 2
 85296 Rohrbach

Bauleitplanung

 Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
 Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
 E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
 E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
 De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
 Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

 Telefon:
 Fax:
 E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Ihre Zeichen (stets angeben)

 Pfaffenhofen a.d. Ilm,
 30.06.2025

Baugesetzbuch;
Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Gemeinde Rohrbach

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Entwicklung u. a. eines Gesundheitszentrums. Daher stellt sie einen Bebauungsplan auf und setzt darin auf einer Fläche von ca. 4.400 m² u. a. ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Die Planung liegt u. a. den Trägern öffentlicher Belange und Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB vor. Folgendes wird zur 14. Flächennutzungsplanänderung angeregt:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachfarbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung u. a. durch rote bzw. rotbraune Satteldächer geprägt wird. Im gegenständlichen Bebauungsplanvorentwurf werden neben rotbraunen auch graue Dachfarben festgesetzt. Grundsätzlich sollte darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Daher wird angeregt, die Dachform Satteldach mit roter bzw. rotbrauner Dachfarbe festzusetzen.

Bankverbindung:
 Sparkasse
 Pfaffenhofen a.d. Ilm
 BIC: BYLADEM1PAF
 IBAN: DE73721516500000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
 Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
 nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
 Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
 Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
 Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
 *Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
 Hauptgebäude: Hauptplatz 22
 Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personstand,
 Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Pettenkoflerstraße 5
 Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
 Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
 Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg

- 2. Einige Planunterlagen entsprechen noch nicht in allen Punkten den planungsrechtlichen Anforderungen (vgl. u. a. § 5 BauGB, PlanZV).**

Erläuterung:

Es wird dringend angeregt, die beiden Festsetzungen zur Wand- bzw. Geländehöhe (Punkt B. 2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Rohfußboden Erdgeschoss (§§ 16 und 18 BauNVO) und Punkt D. 2.1 *Höhenlage der Gebäude* „Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss.“) zu prüfen und ggf. anzupassen.

- 3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.**

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen einzelner Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Daher wird angeregt, aussagekräftige Gelände- bzw. Gebäudeschnitte in der Planung entsprechend als Festsetzung zu treffen.¹

- 4. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.**

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung ausreichend dargelegt werden.

In der Begründung ist die Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung (siehe Kapitel 3.3) noch nicht ausreichend dargestellt. Die Aussagen zum Regionalplan sind daher noch zu ergänzen. Es wird daher angeregt, unter Kapitel 3.3 *Regionalplan* – wie unter Kapitel 3.2 *Landesentwicklungsprogramm* – die zugehörigen Ziele und Grundsätze des Regionalplanes zitiert werden, z. B. RP 10, 3.1.1 G; 3.2.1 Z.

- 5. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Normalverfahren sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.**

Erläuterung:

Es wird angeregt, im Umweltbericht – z. B. unter Kapitel 1.1.1 *Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung* – noch Aussagen zur Flächengröße zu ergänzen.

¹ Dabei sollten Höhenbezugspunkte, z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

- 6. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), 3.4.4 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- bzw. Düngemittelabdrift, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB, § 50 BImSchG). Auch liegen die gegenständlichen Flächen im Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, innerhalb eines Regionalen Grünzuges und im Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes.**

Erläuterung:

Die gegenständliche Fläche liegt im Bereich eines Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes, im Bereich eines Regionalen Grünzuges Imtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach (08) und am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Imtal“. Diese Gebietsausweisung ist daher in Planung und Abwägung unbedingt mit ihrem besonderen Gewicht zu würdigen. Daher wird dringend angeregt, neben dem Naturschutz im Hause auch die höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern zu beteiligen. Auf die Stellungnahmen der Höheren Landesplanungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde wird daher hingewiesen.

Aufgrund der Lage in den o.g. Gebieten wird angeregt, die Durchgrünung zu erhöhen. Dies kann insbesondere im Bereich der Parkplätze geschehen. Diese sind z. B. alle 5 Parkplätze mit einem Baum zu begrünen (siehe auch Punkt 7.).

Zusätzlich wird angeregt, zur Sicherung ausreichender Grünstrukturen z. B. auch die östlich gelegenen Grünflächen in die Planung einzubeziehen.

- 7. Die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).**

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und der Klimaanpassung nachzukommen, können Maßnahmen – z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB – festgesetzt werden. Entsprechend der Zielvereinbarung der UN-Klimakonferenzen wird u. a. zur Temperatursenkung angeregt, geeignete Verschattungsmaßnahmen z. B. durch Fassadenbegrünung, Stellplatzverschattung und Schaffung von Verdunstungsflächen zu ermöglichen und entsprechend festzusetzen (siehe auch Punkt 6.).

- 8. Anforderungen an den Brandschutz, u. a. notwendige Feuerwehrumfahrten, sind sicherzustellen (vgl. z. B. Art 5 BayBO, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).**

Erläuterung:

Es ist für die vorliegende Planung unbedingt zu prüfen, ob die Anforderungen u. a. zu Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Kurven und Schwenkbereichen in Zu-, und Umfahrten und zur Löschwasserversorgung gemäß einschlägiger Richtlinien und Gesetze ausreichend berücksichtigt wurden. Dazu wird dringend angeregt, die örtliche Feuerwehr und die Kreisbrandinspektion zu beteiligen und dabei konkrete Fragen zu stellen, so dass eine ausreichende Ausstattung/Ausrüstung sichergestellt ist.

Redaktionelle Anregungen:**Präambel**

- Es wird angeregt, die Präambel z. B. folgendermaßen zu ergänzen:
„Die Gemeinde Rohrbach im Landkreis Pfaffenhofen
erlässt aufgrund
 - der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den
Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ als Satzung.“ ...

Begründung

- Unter Kapitel 1.1. *Ziele, Anlass und Erforderlichkeit* müsste es in Satz 1 wohl „Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Entwicklung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO.“ heißen.

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Gemeinderat.

Freundliche Grüße

Dies ist ein maschinell erstelltes Schreiben
und ist ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bauleitplanung@landratsamt-paf.de

per E-Mail

Brandschutzdienststelle

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271

E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

03.06.2025

Gemeinde Rohrbach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Dokument erhalten Sie die Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße,

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

1. Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Wird eine Fahrbahn auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.

Bezüglich der Kurvenradien sind die Werte der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten (Siehe hierzu BayTB 2.2.1.1).

Sieht die Planung Gebäude vor, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Hierbei wird auf die BayTB 2.2.1.1 verwiesen.

Am Ende von Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für Großfahrzeuge anzulegen.

2. Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydranten- Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwegesetzes wird verwiesen. Wird der Löschwasserbedarf rein aus dem öffentlichen Hydranten Netz abgedeckt, ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde bzw. das WVU zu bestätigen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Ausführung der Löschwasserversorgung ist mit dem Unterzeichner abzustimmen.

Sollen in dem Bebauungsplan Objekte mit besonders hoher Brandlast errichtet werden, kann sich die benötigte Löschwassermenge im Einzelfall erhöhen.

3. Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.

4. Ansprechpartner der Feuerwehr

Ansprechpartner der Brandschutzdienststelle:

zu erreichen unter;

Zur Kenntnisnahme:



Verkehrswesen

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
an den Planungsverbandes der Gemeinde
Rohrbach

Dienstgebäude: Pettenkoflerstraße 5, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-512
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:

Zimmer-Nr.:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d.Ilm,
05.06.2025

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 50
„Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Gemeinde Rohrbach;
Stellungnahme untere Straßenverkehrsbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des
Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Gemeinde Rohrbach.

Freundliche Grüße

gez.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d.Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. – Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d.Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



AWP | Raiffeisenstr. 19 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
an die
Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstr. 2
85296 Rohrbach

Geschäftsstelle: Raiffeisenstr. 19, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Telefon: 08441 7879-50 | Fax: 08441 7879-79
E-Mail: info@awp-paf.de
Internet: www.awp-paf.de

Zuständig:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Besuchszeiten siehe unten!

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Pfaffenhofen a.d. Ilm
11.06.2025

**Vollzug der Abfallgesetze;
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Ge-
meinde Rohrbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden die Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan zur Stellung-
nahme zugeleitet.

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege und Wendeanlagen, die für
eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan
in der vorliegenden Form **zugestimmt**.

**Die Abfallbehälter an der Bahnhofstraße/Einmündung zum geplanten Gebiet bereitzu-
stellen. Da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, kann die Zufahrtsstraße zum geplan-
ten Gesundheitszentrum nicht befahren werden.**

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d.Ilm
IBAN: DE39 7215 1650 0008 0122 70
Amtsgericht Ingolstadt, HRA 170.252

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Do.: 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 16:00 Uhr
Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr

Behälterabholung Pfaffenhofen:
Raiffeisenstr. 6, 85276 Pfaffenhofen

Behälterabholung Vohburg:
Regensburger Str. 40, 85088 Vohburg
(im Wertstoffhof)



Der Vorstand

kus Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm · Spitalstraße 7 · 85276 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
An die
Gemeinde Rohrbach a.d. Ilm
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

11. Juni 2025

**Stellungnahme - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50
„Gesundheitszentrum Schönwiese“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Bereiches Wirtschaftsentwicklung im KUS Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm
bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ –
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Rohrbach keine Einwände.

kus
Kommunalunternehmen
Strukturentwicklung
Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Wirtschaftsentwicklung
Lebensraum- &
Destinationsmanagement

Anstalt öffentlichen Rechts

Spitalstraße 7
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Telefon 08441 400 74-40
Fax 08441 400 74-41
info@kus-pfaffenhofen.de

Verwaltungsratsvorsitzender:
Albert Gürtner, Landrat

Bankverbindungen:

Sparkasse Pfaffenhofen
IBAN
DE15 7215 1650 0009 2307 31
BIC BYLADEM1PAF

VR-Bank Bayern Mitte
IBAN
DE 80 7216 0818 0003 0668 35
BIC GENODEF1INP

www.kus-pfaffenhofen.de



Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm
an die
Gemeinde Rohrbach

Untere Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Telefonische Erreichbarkeit Mo, Di, Do, Fr
Persönliche Termine nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets ansetzen)

Pfaffenhofen a.d.Ilm,
16.06.2025

Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Gemeinde Rohrbach

Beurteilung aus denkmalrechtlicher Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d.Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. – Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d.Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude : www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen
an die
Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach a. d. Ilm

Immissionsschutztechnik

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
03.06.2025

Ihreres Zeichen (zitat geschützt)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
01.07.2025

Gemeinde Rohrbach Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:
Verfahren nach §4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Ziel der Planung ist die bauliche Entwicklung eines Gesundheitszentrums auf dem Gelände der Bahnhofsstraße auf der Flurnummer 943/5 und einer Teilfläche der Flurnummer 943/4, Gemarkung Rohrbach. Es soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, welche den Anforderungen an einer wohnnahen Gesundheitsversorgung, als auch die Schaffung von Wohnraum berücksichtigt.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Hauptgebäudes mit einer Nutzfläche von ca. 800 m² je Geschoss in Holzbauweise. Das Erdgeschoss soll gewerbliche genutzt werden, während im Obergeschoss eine Nutzung als Fitnessbereich vorgesehen ist. Es soll ein modernes Gesundheitszentrum mit physiotherapeutischem Schwerpunkt, ergänzt um ein Therapie- und Fitnessangebot realisiert werden. Zudem wird eine spätere bauliche Erweiterung berücksichtigt. Hier ist die Errichtung mit zwei Vollgeschossen (Wohnnutzung) und einem zusätzlichen Terrassengeschoss vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets Rohrbach zwischen der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten und der Bahnhofstraße im Westen. Derzeit wird es als Wiesenfläche und in Teilbereichen als Parkplatz genutzt.

Das Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde plant ein Urbanes Gebiets nach § 6a BauGB. Im Parallelverfahren wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung sind Entwurfsplanungen des Gesundheitszentrums zu entnehmen. Es wird nur ein Gebäude mit Stellplätzen abgebildet. Der Standort des zweiten Gebäudes (Wohnnutzung) ist nicht bekannt.

In Kapitel 9 der Begründung wird der Immissionsschutz näher erläutert.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Auf die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit der Auftragsnummer 8886.1/2024-FB vom 28.01.2025 wird verwiesen. Im Gutachten wurden die Verkehrslärmimmissionen durch die Bahnlinie München Treuchtlingen sowie der Kreisstraße PAF 21 und P&R Parkplätze untersucht und dargestellt. Zudem erfolgte eine Prognose der Erschütterungsimmissionen aus der Bahnlinie.

Verkehrslärm:

Zusätzlich zum Verkehrslärm aus Schiene und Straße wurden die umliegenden öffentlichen Parkplätze berücksichtigt. Für die Straße wurde eine Zuwachsrate von 20 % auf 15 Jahre angesetzt. Nordöstlich befindet sich ein P&R Parkplatz mit ca. 500 Stellplätzen. Direkt nördlich davon ein kleinerer P&R Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen. Für die Bewegungshäufigkeit wurde die Parkplatzlärmstudie herangezogen. Die Berechnung erfolgte nach der RLS-19.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) zur Tagzeit um mindestens 1 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit um mindestens 5 dB(A) unterschritten und zur Nachtzeit um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Lärmsanierungswerte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden zur Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Zwischen Bahnlinie und Plangebiet befindet sich bereits eine Lärmschutzwand. Eine Erhöhung der Wand scheidet aus finanzieller Sicht aus. Andere aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand des Baugebietes sind aufgrund der erforderlichen großen Überstandslängen, der vorherrschenden Geländesituation sowie des Abstandes nicht zielführend. Vom Gutachter werden deshalb sowohl bauliche als auch passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind schalltechnische Maßnahmen zu entnehmen. Folgende Schallschutzmaßnahmen werden in den Festsetzungen festgelegt:

7. Schallschutztechnische Festsetzungen

- 7.1. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer) in Gebäuden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung)
- 7.2. Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig
- 7.3. An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A)
- 7.4. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 8886.1 / 2024 - FB, vom 28.01.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabepanung des (Wohn-)Gebäudes (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung keine Fassaden gekennzeichnet sind. Es wird zur besseren Übersicht empfohlen, Fassaden mit Grenzwertüberschreitung in der Planzeichnung farblich zu markieren. Zudem wird in Festsetzung 7.2 auf gekennzeichnete Fassaden verwiesen.

Festsetzung 7.3 ist als Hinweis mitaufzunehmen.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs aus Anlage 4.2 und Anlage 5 im Gutachten stimmen nicht überein. Teilweise gibt es Unterschiede von bis zu 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitung der Schwellenwerte von 60 dB(A) zur Nachtzeit ist vom Gutachter nachzuweisen, dass die Innenwerte von 30 dB(A) zur Nachtzeit an den zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Erschütterungen:

Für o.g. Gutachten wurden Erschütterungsmessungen am Plangebiet durchgeführt. Ausgehend von diesen Werten wurden Prognoseberechnungen durchgeführt. Die Prognose zeigt, dass die unteren Anhaltswerte A_u von 0,20/0,15 (Tag/Nacht) für Mischgebiete nach DIN 4150-2 unterschritten werden.

Die Geräuschimmissionen aus dem zu erwartenden sekundären Luftschall unterschreiten der Anhaltswert für Innenschallpegel von 35/35 dB(A) tags/nachts um mindestens 12/2,6 dB(A) tags/nachts.

Somit ist für das Plangebiet nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von sekundärem Luftschall oder Erschütterungen zu rechnen.

Vom Plangebiet ausgehender Lärm:

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass für die in der Nähe vorhandene Wohnbebauung in der o.g. schalltechnischen Untersuchung keine Maßnahmen genannt sind, um diese Wohnungen vor möglichen Emissionen aus dem geplanten Baugebiet zu schützen. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Nutzungen sowie im Obergeschoss Räume für Fitness geplant.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 60 m zum Vorhaben sowohl nordwestlich als auch östlich. Zudem ist laut Begründung im Plangebiet ebenfalls Wohnnutzung geplant. Diese ist allerdings nicht in der Planzeichnung abgebildet. Zur besseren Übersicht sollte diese ebenfalls in der Planzeichnung abgebildet werden.

Aufgrund der angegebenen Nutzung als Gesundheitszentrum ist mit Lärmimmissionen durch den Parkplatz zu rechnen. Es ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung von einem Gutachter nachzuweisen, dass die geltenden Richtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Es wird empfohlen das Gutachten von einer nach §29b bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen. Sollten im Rahmen des Gutachtens Messungen notwendig sein, sind die Messungen von einer nach §29b bekanntgegebenen Stelle durchzuführen.

Ggf. ist vom Gutachter der einwirkende Gewerbelärm des Gewerbebetriebs auf den Flurnummer 945, Gemarkung Rohrbach, und 249, Gemarkung Burgstall, ebenfalls zu berücksichtigen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 der Gemeinde Rohrbach. Die o.g. Punkte sind zu beachten und umzusetzen.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, den 01.07.2025
Landratsamt



Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen
 Über die
 Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
 Pfaffenhofen a.d. Ilm

an die
 Gemeinde Rohrbach
 Hofmarkstr. 2
 85296 Rohrbach

Natur, Klima, Energie

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
 Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
 E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
 Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
 Zimmer-Nr.:
 Telefon:
 Fax:
 E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets anheben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
23.06.2025

Stellungnahme und Empfehlungen des Fachbereiches Energie und Klimaschutz Gemeinde Rohrbach – Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Allgemein:

Die Grünordnung trägt dazu bei, das Mikroklima, den Abfluss von Niederschlagswasser und die Staub- und CO²-Bindung zu verbessern.

Nach textlicher Festsetzung 3.1 und 3.2 sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 6 Grad nur in begrünter Ausführung zulässig. Jedoch können nach 3.2 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten sowie Tiefgaragenüberdachungen in einer anderen Dachform ausgebildet werden und sind deshalb von dieser Dach-Begrünungspflicht ausgenommen. Wir empfehlen zur Verbesserung des Mikroklimas, dies zu überdenken und die Begrünungspflicht auf allen Dächern wie folgt abzuändern:

Empfehlung des Fachbereiches Energie und Klimaschutz am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm:

Flachdächer und Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies gilt auch für Dächer von Tiefgaragenzufahrten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden oder -anlagen sind ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Um einer Speicherkapazität für Regenwasser zu gewährleisten

Bankverbindung:
 Sparkasse
 Pfaffenhofen a.d. Ilm
 BIC: BYLADEM1PAF
 IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
 Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
 Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
 in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
 Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
 in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
 * Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
 Hauptgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
 Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
 Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

wird eine Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm empfohlen. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Freundliche Grüße



Landkreis
PFÄFFENHOFEN a.d. Ilm

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen
an die
Gemeinde Rohrbach
Bauamt
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Kreiseigener Tiefbau

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
27.06.2025

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Gesundheitszentrum Schönwiese" sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie der 14. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten des SG 12 bei plangemäßer Ausführung keine Einwände.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Verkehr, ÖPNV, Ausländeramt, Personenstand,
Veterinäramt, Lebensmittelüberwachung: Peittenkoflerstraße 5
Gesundheitsamt: Krankenhausstraße 70
Kreiseigener Tiefbau: Niederscheyerer Straße 61
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

**Naturschutz, Gartenbau und
Landschaftspflege**

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die Fachstelle Bauleitplanung
Am Landratsamt Pfaffenhofen
an die
Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach a.d. Ilm

Dienstgebäude: Poststraße 3, 85276 Pfaffenhofen
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

**Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
27.06.2025

**Vollzug der Naturschutzgesetze;
Hier: Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Gemeinde
Rohrbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde nimmt zur gegenständlichen Planung wie folgt Stellung.

**Ob naturschutzfachliche und -rechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, kann derzeit
nicht abschließend beurteilt werden.**

Die Gemeinde Rohrbach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Ziel ist es, auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 943/5 (Gemarkung Rohrbach) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, für eine Bebauung mit einem modernen Gesundheitszentrum. Die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt derzeit noch nicht vor. Zusätzlich ist noch nicht bekannt an welchem Ort der Ausgleich erbracht werden soll. Eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird folgende Anpassung empfohlen:

Aufgrund der Gegebenheiten der Raumordnung im beplanten Bereich (regionaler Grünzug, landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Schwerpunktgebiet des Regionalen Biotopverbunds) sind im vorliegenden Fall in Bezug auf die Eingriffsregelung auch die vorhandenen und nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen zu berücksichtigen. Folgendes ist daher anzupassen um die genannten Gegebenheiten der Raumordnung zu berücksichtigen:

1. Eine Fassadenbegrünung sollte nicht nur zulässig sein, sondern im Bebauungsplan festgesetzt werden.
2. Die Angaben zu privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes gemäß B) Festsetzungen durch Planzeichnung beziehungsweise D) Festsetzung durch Text Ziffer 5.1 sind

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE7372151650000000331

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude : www.landkreis-pfaffenhofen.de

zu ergänzen. Es bedarf an dieser Stelle ausführlicherer Angaben dazu, welches Entwicklungsziel angestrebt wird und wie diese Flächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten sind.

Begründung: Eine Anpassung ist notwendig, um trotz der geplanten Bebauung zumindest in geringem Umfang der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Planung in einem Schwerpunktgebiet des Regionalen Biotopverbunds liegt.

3. Es ist zu ergänzen, dass im Bereich von privaten Grundstücksflächen gemäß Ziffer 5.1 keine Stellplätze zulässig sind.
4. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Gewässern und der freien Landschaft ist eine nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen (Beleuchtung zwischen 22 – 6 Uhr) auszuschließen um eine Schädigung von Insekten und Fledermäusen auszuschließen.
5. Schotter- und Kiesbette sind als unzulässig zu definieren.

Auf folgendes wird zusätzlich hingewiesen:

1. Das von der Planung betroffene Grundstück liegt in einer Moorbodenkulisse. Es wird darum gebeten, dass in den Hinweisen ergänzt wird, dass gegebenenfalls noch vorhandene Torfböden nach Möglichkeit vor Ort zu erhalten sind. Torfböden speichern neben Wasser auch große Mengen an CO₂, proportional sogar mehr als Wälder. In diesem Sinne ist ein Erhalt dieser Böden wichtig, auch im Sinne des Klimaschutzes.
2. Da großzügige Fensterfronten geplant sind, wird darum gebeten den Hinweis zu ergänzen, dass entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorzusehen sind.
Beispielsweise: „Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>3 m² Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtabdeckung der Fläche von 20-25 % zu versehen, um Vogelschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar. Spiegelfassaden sind allgemein unzulässig.“
3. Es wird darum gebeten im Rahmen der Eingriffsermittlung den vorhandenen Gehölzbestand auf der Fläche (neuangepflanzte Jungbäume) der Vollständigkeit halber mit in die Berechnung und Darstellung aufzunehmen. Dieser kann im gegenständlichen Fall als Straßenbegleitgrün (Biotop-/ Nutzungstyp: V51 mit 3 WP) angesehen werden, was in der Summe zu keiner Steigerung des Kompensationsbedarfs führt. Auf die zeitliche Einschränkung in Bezug auf Fällungen oder gegebenenfalls geplanten Verpflanzungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen (Maßnahmen haben zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen).
4. Um eine Verwendung invasiver Pflanzenarten und infolge dessen notwendig werdende Maßnahmen auszuschließen, wird darum gebeten die Artenauswahl unter D) Festsetzung durch Text, Ziffer 5.3 mit einer Pflanzliste eindeutig zu definieren.



Landkreis
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die Fachstelle Bauleitplanung
Landratsamt Pfaffenhofen
an

Gemeinde Rohrbach
Hofmarktstraße 2
85296 Rohrbach

Behindertenbeauftragte

Dienstgebäude: Donaustraße 23, 85088 Vohburg a.d. Donau
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten: Montag (ganztags), Dienstag, Mittwoch, Donnerstag (vormittags). Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (falls angegeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
30.06.2025

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“, Gemeinde Rohrbach hier: Stellungnahme der Kommunalen Behindertenbeauftragten hinsichtlich Barrierefreiheit

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß Art. 65 Abs. 1 BayBO und Art. 26 Abs. 1 BayVwVfG baten Sie mich als Behindertenbeauftragte des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm zu dem oben genannten Vorhaben Stellung, hinsichtlich der Barrierefreiheit, zu nehmen. Es wurden folgende Unterlagen angeboten: Beteiligung, Planzeichnung (Stand § 3 Abs. 1 BauGB), Festsetzungen (Stand § 3 Abs. 1 BauGB), Begründung (Stand § 3 Abs. 1 BauGB), Umweltbericht (Stand § 3 Abs. 1 BauGB), schall-erschütterungstechnische Untersuchung, Kampfmittelvorerkundung, geotechnischer Bericht, Entwässerungskonzept, Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren.

Meine Stellungnahme stützt sich auf Art. 1, Art. 4 BayBGG (Barrierefreiheit) und Art. 10 Abs. 2 BayBGG (Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr), Art. 9 Abs. 1 Satz 5 BayStrWG (Straßenbaulast – behinderte Personen) sowie einschlägige DIN-Normen.

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.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. – Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

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.

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)

Um einen barrierefreien Zugang für alle Personengruppen zu schaffen, ist deshalb bei der Planung folgendes besonders zu beachten:

Grundprinzipien der barrierefreien Gestaltung

Wegeketten im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum sollten durchgängig und über Zuständigkeitsgrenzen hinweg barrierefrei nutzbar sein. Dies wird erreicht durch:

- Stufenlose Wegeverbindungen, insbesondere für Rollstuhl- und Rollatornutzer,
- Sichere, taktil und visuell gut wahrnehmbare Abgrenzungen verschiedener Funktionsbereiche (z.B. niveaugleicher Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr), insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- Erschütterungsarm berollbare, ebene und rutschhemmende Bodenbeläge,
- eine taktil wahrnehmbare und visuell stark kontrastierende Gestaltung von Hindernissen und Gefahrenstellen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen,
- die Anwendung des Zwei-Sinne-Prinzips und
- eine einheitliche Gestaltung von Leitsystemen, insbesondere für blinde und sehbehinderte Menschen.

Oberflächengestaltung

Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung eben und erschütterungsarm berollbar sein. Dies wird erreicht durch:

- bituminös und hydraulisch gebundene Oberflächen, die diese Anforderungen im Allgemeinen erfüllen;
- Pflaster- und Plattenbeläge, die mindestens nach DIN 18318 ausgeführt werden.

Pflaster- und Plattenbeläge können in Abhängigkeit ihres Materials und ihrer Behandlung große Unterschiede hinsichtlich ihrer erschütterungsarmen Berollbarkeit aufweisen. Die Verwendung von Natursteinpflaster ist im Bereich von Bewegungsflächen, nutzbaren Gehwegbreiten und auf Fahrbahnen im Bereich von Überquerungsstellen auf Steine mit gut begeh- und berollbarer Oberfläche zu beschränken. Dies gilt auch für Anschlüsse an Randeinfassungen, Einbauten und Rinnen, die Teile der Bewegungsflächen und/oder der

nutzbaren Gehwegbreiten sind. Bei Natursteinen bieten sich in diesen Bereichen vor allem geschnittene Steine oder Steine mit gleichartiger Oberflächenqualität an. Fugen sollten vermieden werden. Fugen sollten in Abhängigkeit des Materials so schmal wie möglich ausgebildet werden. Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für eine barrierefreie Nutzung rutschhemmend sein. Muldenrinnen dürfen nicht tiefer als 1/30 ihrer Breite sein.

Gehwege

Gehwege müssen barrierefrei nutzbar sein. Die Norm definiert für die barrierefreie Nutzbarkeit von Gehwegen eine „nutzbare Gehwegbreite“. Die „nutzbare Gehwegbreite“ ist ein von Einbauten freier, durchgängig nutzbarer Bereich von Gehwegen bzw. Gehflächen ohne Einbeziehung von seitlichen Sicherheitsräumen. Hierbei handelt es sich um eine gedachte Fläche, die nicht von der übrigen Gehwegfläche abgegrenzt und nicht mit einem besonderen Belag gekennzeichnet sein muss. Die nutzbare Gehwegbreite sollte sich vielmehr konsequent und logisch durch die städtebauliche Struktur und die Freiflächengestaltung ergeben.

Nutzbare Gehwegbreiten

Barrierefrei sind Gehwege, wenn die nutzbare Gehwegbreite wie folgt gestaltet ist:

- stufenlos
- mindestens 1,80 m Breite, z.B. für den Begegnungsfall zweier Rollstuhlfahrer oder zweier Kinderwägen
- 2,25 m lichte Höhe, mit Ausnahme von Türen, Toren oder sonstigen Durchgängen
- max. 3 % Längsneigung, max. 6 % Längsneigung mit Zwischenpodesten
- max. 2 % Querneigung bzw. 2,5 % Querneigung ohne Längsneigung
- ebene und erschütterungsarme Oberflächen

Gehwegbegrenzungen

Gehwegbegrenzungen sind so zu gestalten, dass sie mit dem Langstock leicht und sicher wahrgenommen werden können. Für blinde Menschen müssen Abgrenzungen von Gehwegen zu anderen Gefahrenstellen mit einem Langstock erkennbar sein. Die Erkennbarkeit mit einem Langstock wird z.B. erreicht durch:

- mind. 6 cm hohe Bordsteine zur Fahrbahn hin,
- mind. 3 cm hohe Rasenkantensteine zu Grünflächen hin,
- Materialwechsel
- Denkbar wären auch sonstige Abgrenzungen, sofern sie die Anforderungen erfüllen, z.B. Stahlband.

Gehwege müssen sich taktil und visuell von niveaugleichen angrenzenden Funktionsbereichen abgrenzen. Dies wird z.B. erreicht durch:

- Taktile und visuell erfassbare unterschiedliche Oberflächenbelägen
- Trennstreifen zwischen zwei gleichen Oberflächenbelägen.

Überquerungsstellen – Allgemeines

Überquerungsstellen müssen für Rollstuhl- und Rollatornutzer ohne besondere Erschwernis nutzbar und für blinde und sehbehinderte Menschen eindeutig auffindbar und sicher nutzbar sein. Bei der Einrichtung von Überquerungsstellen ist die Distanzempfindlichkeit von Menschen mit sensorischen oder motorischen Einschränkungen, insbesondere von Rollstuhl- und Rollatornutzern, zu berücksichtigen. Die Norm beschreibt in vier verschiedenen Lösungsmöglichkeiten, wie das Schutzziel erreicht werden kann. Die jeweils angemessene Lösung muss in Abhängigkeit der verkehrlichen Situation gewählt werden. Dies sind:

- gesicherte Überquerungsstellen als getrennte Überquerungsstellen
- gesicherte Überquerungsstellen als gemeinsame Überquerungsstellen
- ungesicherte Überquerungsstellen als getrennte Überquerungsstellen
- ungesicherte Überquerungsstellen als gemeinsame Überquerungsstellen

Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs (z.B. Haltestellen)

Zu den öffentlich zugänglichen Bereichen von Anlagen des Personennahverkehrs zählen alle Geh- und Aufenthaltsflächen, insbesondere Bahn- und Bussteige und Bahnübergänge, außerdem Fahrgastinformationen und Orientierungshinweise in Bahnhöfen, an Haltestellen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahnen und Bussen, an Fernbushaltestellen und an ländlichen Bushaltestellen. Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs müssen barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar sein.

Um die barrierefreie Nutzbarkeit von Bushaltestellen für Rollstuhl- und Rollatornutzer sicherzustellen, soll auf der ganzen Länge ein Richtungswechsel für sie möglich sein. Das führt zu einer Mindestdiefe von 1,50 m, eine Tiefe von 2,50 m für den Einsatz von Einstiegshilfen muss vorhanden sein, da eine Fläche von 1,50 m x 1,50 m vor betriebsbereiten Einstiegshilfen erforderlich ist. Je nach Art der verwendeten Einstiegshilfe kann der Platzbedarf auch größer sein. Die Orientierung innerhalb von öffentlich zugänglichen Anlagen des Personenverkehrs muss auch für blinde und sehbehinderte Menschen möglich sein. Nutzbar werden Anlagen des Personenverkehrs für Menschen mit sensorischen Einschränkungen mit folgenden Orientierungshilfen: Bodenindikatoren und/oder sonstige Leitelemente für blinde Menschen nach DIN 32984; visuelle Informationen zur Richtungsorientierung nach DIN 32975; Taktile Handlaufbeschriftungen nach DIN 18040-1 und E DIN 32986 werden als zusätzliche Informationen empfohlen.

Nach Durchsicht der Unterlagen und Beachtung der o.g. Vorschriften bestehen keine Bedenken bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“, Gemeinde Rohrbach.

Hinweisen möchte ich auf das Angebot der Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer. Nächstgelegener Beratungsstandort ist Ingolstadt. Weitere Infos unter: <https://www.byak.de/planen-und-bauen/beratungsstelle-barrierefreiheit.html>.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

AW: Gemeinde Rohrbach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 "Gesundheitszentrum Schönwiese" sowie zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Hochwasserschutz <Hochwasserschutz@landratsamt-paf.de>

An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@landratsamt-paf.de>

Datum: 30.06.2025 07:50:58

Sehr geehrte Damen und Herren,

der betroffene Bereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG. Wir weisen aber darauf hin, dass der Bereich im Bayern Atlas als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurde die Planung im Hinblick auf die Hochwasserschutzmaßnahme (Flutkanal) mit dem Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt abgestimmt.

Auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt verwiesen.

Freundliche Grüße

Wasserrecht

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hauptplatz 22 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Von:

Gesendet: Dienstag, 3. Juni 2025 14:59

Betreff: Gemeinde Rohrbach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Rohrbach hat gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Damit eine gemeinsame Stellungnahme rechtzeitig abgegeben werden kann, werden Sie gebeten, Ihre Anregungen und Bedenken bis zum **01.07.2025** in enaio einzustellen. Die Fachstellen, die noch nicht an enaio angeschlossen sind, werden gebeten, die Stellungnahmen bis zum **01.07.2025** an die Fachstelle Bauleitplanung ausschließlich unter dem Funktionspostfach „Bauleitplanung“ (Bauleitplanung@landratsamt-paf.de) weiterzuleiten.

Wir bitten die Stellungnahmen für den Flächennutzungsplan und für den Bebauungsplan **getrennt** abzugeben.

Die Unterlagen sind in enaio und auf der Internetseite der Gemeinde Rohrbach während des Auslegungszeitraumes unter [www.rohrbach-ilm.de/News/Amtliche Bekanntmachungen](http://www.rohrbach-ilm.de/News/Amtliche%20Bekanntmachungen) bzw. unter <https://www.rohrbach-ilm.de/> eingesehen werden.

Freundliche Grüße

Bauleitplanung/Regionalplanung

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm
Hauptplatz 22 | 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm

Um eine Vorschau auf die angehängten Objekte zu erhalten, klicken Sie hier:

[6102 - 6102-2025005360 - BP Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“.os](#)

Um eine Vorschau auf die angehängten Objekte zu erhalten, klicken Sie hier:

[6100 - 6100-2025005357 - 14. Änderung des FNP Gesundheitszentrum Schönwiese.os](#)



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am Landratsamt
Pfaffenhofen a. d. Ilm

an die
Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Meine persönlichen Bürozeiten sind Montag bis
Mittwoch von 8.30 - 13 Uhr. Bitte beachten Sie die
Möglichkeit der Terminvereinbarung.

_____ Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
01.07.2025

Bodenschutz; Bebauungsplan Nr. 50 "Gesundheitszentrum Schönwiese", § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ der Gemeinde Rohrbach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten ist, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F.

Diese Hinweise sind in der Begründung unter Punkt 2.4 Altlasten bereits enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass bei Baumaßnahmen die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten sind.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:30 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. und Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo., Mi., Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

- 2 -

Wir verweisen im Weiteren auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt.

Freundliche Grüße
gez.



Landkreis
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Besondere soziale Angelegenheiten, Senioren

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung am
Landratsamt Pfaffenhofen
an den

Gemeinde Rohrbach
Rathaus
Hofmarkstr. 2
85296 Rohrbach

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und
Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind
nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets angeben)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,
30.06.2025

Gemeinde Rohrbach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bereich des Seniorenbeauftragten des Landkreises Pfaffenhofen, werden für den
Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie zur 14. Änderung des
Flächennutzungsplanes in Rohrbach keine Bedenken erhoben.

Die Planung zur Schaffung Gesundheitszentrums wird begrüßt.

Nachdem es sich vorliegend u.a. um die Errichtung eines zweigeschossigen Hauptgebäudes mit
gewerblicher Nutzung und einer Nutzung als Fitnessbereich handelt, wird folgendes angeregt:

- Umgebung (Straßenverläufe, Plätze, Gehwege und Fahrradwege) hindernisarm (barrierefrei) gestalten.
- Zugang zum Gebäude und im Gebäude barrierefrei.

Freundliche Grüße

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr,
nach Terminvereinbarung bis 18:00 Uhr, Fr. bis 14:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde in Pfaffenhofen a.d. Ilm
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30 Uhr* | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00 Uhr* | Do.: 14:00 - 17:00 Uhr*
Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr*, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00 Uhr*
*Kfz-Zulassungsbehörde Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaustr. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de



Landratsamt
PFAFFENHOFEN a.d. Ilm

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm | Postfach 1451 | 85264 Pfaffenhofen

Über die
Geschäftsstelle Bauleitplanung
am Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm

an die
Gemeinde Rohrbach

Kommunale Angelegenheiten

Dienstgebäude: Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
Telefon: 08441 27-0 | Fax: 08441 27-271
E-Mail: poststelle@landratsamt-paf.de
E-Post: poststelle@landratsamt-paf.epost.de
De-mail: poststelle@landratsamt-paf.de-mail.de
Internet: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Zuständig:
Zimmer-Nr.:
Telefon:
Fax:
E-Mail:

Besuchszeiten siehe unten! Weitere Besuchs- und Beratungstermine außerhalb dieser Zeiten sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen (stets ...)

Pfaffenhofen a.d. Ilm,

01.07.2025

Gemeinde Rohrbach - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 "Gesundheitszentrum Schönwiese"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 13.05.2025 werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Bankverbindung:
Sparkasse
Pfaffenhofen a.d. Ilm
BIC: BYLADEM1PAF
IBAN: DE73 7215 1650 0000 0003 31

Öffnungs- und Servicezeiten:
Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. - Do. nach Terminvereinbarung bis 17:00 Uhr
Kfz-Zulassungs- und Führerscheinbehörde:
in Pfaffenhofen a.d. Ilm Mo. - Fr.: 08:00 - 12:30* Uhr | Mo. - Mi.: 14:00 - 16:00* Uhr |
Do.: 14:00 - 17:00* Uhr
in der Außenstelle Nord Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00* Uhr, Mo. - Do.: 13:30 - 16:00* Uhr
* Annahmeschluss jeweils 30 Minuten vorher

Dienstgebäude:
Hauptgebäude: Hauptplatz 22
Außenstelle Nord: Donaust. 23, 85088 Vohburg
Weitere Dienstgebäude: www.landkreis-pfaffenhofen.de

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

- per E-Mail gemeinde@rohrbach-ilm.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 02.06.2025	Unser Geschäftszeichen	München, 03.07.2025

**Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm, Landkreis PAF;
Bebauungsplan Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm beabsichtigt im Parallelverfahren die Errichtung eines Gesundheitszentrums mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Fitnessbereich im Obergeschoss planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,43 ha) befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets zwischen der Bahnlinie München-Treuchtlingen im Osten und der Bahnhofstraße im Westen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und sollen nun als gemischte Baufläche bzw. urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Erfordernisse der Raumordnung

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.*

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Gemäß RP 10 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.

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.

Landesplanerische Bewertung

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze in einem Kernlebensraum des regionalen Biotopverbundes, im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Ilmtal“ sowie im regionalen Grünzug Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“.

Zur o.g. Planung gaben wir bereits mit Schreiben vom 05.05.2022 eine Stellungnahme im Rahmen einer Voranfrage ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass ein zentrumsnaher Standort für das Vorhaben grundsätzlich zu befürworten, der konkret Gewählte vor dem Hintergrund der betroffenen o.g. Belange kritisch zu sehen sei. Dazu wären im Einzelfall fachkompetente Nachweise hinsichtlich des regionalen Biotopverbund sowie des regionalen Grünzugs erforderlich. In den vorgelegten Planunterlagen vom 13.05.2025 sind diesbezüglich jedoch keine Aussagen enthalten.

Die Ilm gehört zu den wichtigsten Fließgewässern des Donau-Isar-Hügellandes und stellt gleichzeitig die natürliche Verbindung zum Donautal her. In Teilbereichen haben sich im Ilmtal relativ naturnahe Fluss- und Lebensraumstrukturen erhalten. Aus landesplanerischer Sicht bestehen erhebliche Zweifel, dass es durch die Planung nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume kommen würde, was einen gesicherten Artenaustausch erschwert.

In den vorgelegten Planunterlagen vom 13.05.2025 wird das o.g. landschaftlichen Vorbehaltsgebiet erwähnt. Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes seien keine Sicherungs- und Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen.

Gemäß der Begründung zum o.g. regionalen Grünzug besitzen das Ilmtal und seine größeren, in der Hauptwindrichtung liegenden Seitentäler für die Frischluftversorgung und den Wärmeausgleich der in ihnen liegenden Siedlungsgebiete eine wichtige Bedeutung. In der Nähe größerer Siedlungen eignen sich die Talräume grundsätzlich als siedlungsnahen Ziele für die Feierabenderholung. Zudem sind sie Ausbreitungswege für wasser- und feuchtigkeitsgebundene Arten. Wegen Naturferne sind die beiden letzten Funktionen in weiten Bereichen nur eingeschränkt erfüllt. Weitere Beeinträchtigungen sind besonders kritisch zu sehen.

Das Planungsgebiet im Bereich der Bahnhofsstraße befindet sich mitten in einer Engstelle des regionalen Grünzugs, so dass dieser annähernd vollständig unterbrochen und abgeriegelt würde. Die klimaökologische Ausgleichsfunktion und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches wären somit nicht mehr gewährleistet; die weiteren Funktionen des regionalen Grünzugs zumindest erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis

Die vorliegende Planung widerspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Mit freundlichen Grüßen

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Planungsverband Region Ingolstadt (10)



Planungsverband Region Ingolstadt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

Gemeinde Rohrbach
Bauamt
Hofmarkstr. 2
85296 Rohrbach an der Ilm

Sachbearbeitung:

Zimmer Nr.:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Ihr Schreiben vom: 03.06.2025

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

(Bitte bei Antwort angeben)

Lenting, 07.07.2025

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage(n)
Gutachtliche Äußerung der Regionsbeauftragten vom 03.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.
Auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt hat die
Regionsbeauftragte anhängende gutachtliche Äußerung abgegeben.

In der vorliegenden Form kann den Planungen – auch unter Berücksichtigung der
Stellungnahme der Regionsbeauftragten Dr. Winter vom 03.07.2025 – aus Sicht der
Regionalplanung nicht zugestimmt werden.

Wir erlauben uns auf die detaillierten Ausführungen der anhängenden gutachtlichen
Äußerung zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Hausanschrift
Bahnhofstraße 16
85101 Lenting

Tel: 08421/70-0
Fax: 08421/7010-436

Internet
<http://www.region-ingolstadt.bayern.de>
E-Mail: rpv-in@lra-si.bayern.de

Besuchszeiten
Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. auch 14.00 – 16.00 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel: Busse Haltestelle Lenting Landratsamt; Linien
9221, 9230, 9235 und 9236
Dok.-Id.: ablehnung.docx

Konten

Sparkasse Ingolstadt Eichstätt IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, SWIFT-BIC: BYLADEM1ING
VR Bayern Mitte eG IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, SWIFT-BIC: GENODEF1INP

Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Regionaler Planungsverband Ingolstadt
Bahnhofstr. 16
85101 Lenting

- per E-Mail rpv-in@lra-ei.bayern.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München, 03.07.2025

**Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm, Landkreis PAF;
14. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Gesundheitszentrum Schönwiese";
§ 4 Abs. 1 BauG**

Sehr geehrter

die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm beabsichtigt im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung eines Gesundheitszentrums mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Fitnessbereich im Obergeschoss. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,43 ha) befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets zwischen der Bahnlinie München-Ingolstadt im Osten und der Bahnhofstraße im Westen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und sollen nun als gemischte Baufläche bzw. urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Bewertung

Der Planumgriff wird vollständig überlagert durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 13 Ilmtal (RP 10 7.1.8.3 Z), den regionalen Grünzug Nr. 8 Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach (RP 10 7.1.9.2 Z) sowie die Biotopverbundachse (Schwerpunktgebiet des regio-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



nenalen Biotopverbundes Ilm) gem. RP 10 7.1.5.3 Z.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Gemäß RP 10 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.

Gem. RP 10 7.1.8.4.4.3 G sollen im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ilmtal (13)

- naturnahe Fließgewässerabschnitte unter Einbeziehung von Altwässern und Auwaldresten erhalten und entwickelt werden,
- Feuchtlebensräume erhalten werden. Insbesondere die Nasswiesen und Feuchtwälder entlang des Augrabens und Birkenhartbaches sollen gesichert werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Die Lebensräume von Weißstorch und Wachtelkönig sollen gesichert und erweitert werden.

Die vorliegende Planung wird vollständig durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet überlagert. Die angeführten Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Regionaler Grünzug

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.

Gem. Begründung Zu 7.1.9.2 Z wird u.a. auf die Luftaustauschfunktion des regionalen Grünzugs für Siedlungsgebiete, auf die Erholungsfunktion sowie auf die Ausbreitungswege für wasser- und feuchtigkeitsgebundene Arten verwiesen. Explizit verweist die Begründung auf darauf, dass wegen Naturferne die beiden letzten Funktionen in weiten Bereichen nur eingeschränkt erfüllt seien und weitere Beeinträchtigungen sind besonders kritisch zu sehen seien.

Die vorliegende Planung würde an einer bereits existierenden Engstelle den Regionalen Grünzug vollständig unterbrechen. Gem. RP 10 7.1.9.1 Z sollen Regionale Grünzüge durch Siedlungsvorhaben nicht unterbrochen werden. Die vorliegende Planung kann dahingehend nicht akzeptiert werden.

Biotopverbundachse

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.

Die Planung unterbricht die Biotopverbundachse an dieser Stelle nahezu vollständig und kann daher nicht akzeptiert werden.

Ergebnis

Aus regionalplanerischer Sicht sollten die o.g. Planungen aufgrund der Unterbrechung des Regionalen Grünzugs sowie der Biotopverbundachse an dieser Stelle abgelehnt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



WWA Ingolstadt - Postfach 21 10 42 - 85025 Ingolstadt

per Mail
Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Ihre Nachricht

Ihres Zeichen

Bearbeitung +49 (841) 3705-141

Datum
13.06.2025

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie
14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben mit Schreiben vom 19.05.2022, Gz. 3-4622-PAF-8202/2022 bereits zur
Voranfrage Stellung genommen. Auf die Defizite in der Wasserversorgung wurde
hingewiesen. Das Entwässerungskonzept wurde mittlerweile mit dem Wasserwirt-
schaftsamt abgestimmt. Mit dem Vorhaben besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht
Einverständnis.

Sollten für Entwässerungseinrichtungen staatliche Grundstücke in Anspruch ge-
nommen werden müssen, wäre dies durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit
zu regeln.

gez.



AELF-IP • Gritschstraße 38 • 85276 Pfaffenhofen

Gemeinde Rohrbach
E-Mail: bauamt@rohrbach-ilm.de
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 03.06.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

Pfaffenhofen, 10.06.2025

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum
Schönwiese“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben wurde das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen zur Stellungnahme aufgefordert. Es werden folgende Sachverhalte mitgeteilt.

An das Plangebiet grenzen nach Süden hin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kommen. Die Emissionen können auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Mit freundlichen Grüßen



DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Baurecht I
Barthstraße 12
80339 München
Deutschland

Allgemeine Mail-Adresse:

Aktenzeichen:

30.06.2025

Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Strecke: 5501 / München-Treuchtlingen / von Bahn-km 59,55 bis Bahn-km 60,07 /links der Bahn

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 03.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Zufahrt zur Weichenheizungsstation bei Bahn-km 59,92 muss jederzeit über die Bahnhofstraße möglich bleiben.

Rettungs- und Fluchtwege müssen erhalten bleiben und dürfen auch nicht zugeparkt werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen



www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:
<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

Gemeinde Rohrbach a.d. Ilm
Bauamt
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach a.d. Ilm

Bearbeitung: _____

Telefon: _____

Telefax: _____

E-Mail: _____

Nur per E-Mail an:
bauamt@rohrbach-ilm.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 30.06.2025

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

EVH-Nummer: _____

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 03.06.2025, Az.
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 03.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt unmittelbar angrenzend südwestlich der Strecke 5501, München – Treuchtlingen.

Hausanschrift:
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rohrbach somit berührt.

Die aktuell veröffentlichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Homepage der Gemeinde Rohrbach haben wir zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG (vormals DB Netz AG) abgestimmt werden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf der östlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinie ausgehen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn -Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der

Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn -Bundesamt zu stellen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Ansprechpartner DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher gehe ich davon aus, dass die Beteiligung über die Koordinierungsstelle der DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com, ordnungsgemäß erfolgt ist.

Ergänzend weise ich darauf hin, das mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes vom 22. Dezember 2023 (in Kraft getreten am 29.12.2023) wurde auch das Gesetz über den Ausbau der Schienenwege des Bundes (Bundesschienenwegeausbaugesetz) angepasst. Das Projektbündel 4: ABS/NBS Frankfurt am Main – Aschaffenburg – Würzburg – Nürnberg – Ingolstadt – München ist nun in Abschnitt 2 „Neue Vorhaben“, Unterabschnitt 1 „Vordringlicher Bedarf“ der Anlage (zu § 1 Absatz 1) Bedarfsplan für die Bundesschienenwege zum Bundesschienenwegeausbaugesetz enthalten. Die Maßnahmen in Unterabschnitt 1 dienen der Umsetzung des Deutschlandtakts. Die detaillierte Infrastrukturmaßnahme „Ingolstadt – Petershausen: Ergänzung um ein drittes und viertes Gleis“ auf der Strecke Ingolstadt – München gehört zu diesem Projektbündel (Bundesrat Drucksache 198/23, Seite 95).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach a.d. Ilm

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Pfaffenhofen
Draht 7
85276 Pfaffenhofen
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

**Transformatorstationen, Kabel,
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ sowie 14.
Änderung des Flächennutzungsplanes – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**
Ihr Schreiben vom 24.06.2025; Ihr Zeichen: MD

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen,
wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigegefügt Plan mit folgenden Farben markiert;
Stromleitungen (Niederspannung blau, Mittelspannung rot)

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und

Datum
25. Juni 2025

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Datum
25. Juni 2025

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im zentralen Bereich eingeplant werden.

Datum
25. Juni 2025

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

i.V.

i.A.

Anlagen:
Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

Teil B):

umweltbezogene Stellungnahmen von Privatpersonen

Fehlanzeige!

(Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.)