Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

1. Änderung

des

Flächennutzungsplanes

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel.: 08442/9670-0
Fax: 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de

(Siegel)

In der Fassung vom 16.10.2007
Geändert am: 22.01.2008

Huber
1. Bürgermeister

A) PLANBEILAGEN

Übersichtslageplan

A) PLANBEILAGEN

Lageplan Änderungsbereich

Legende:

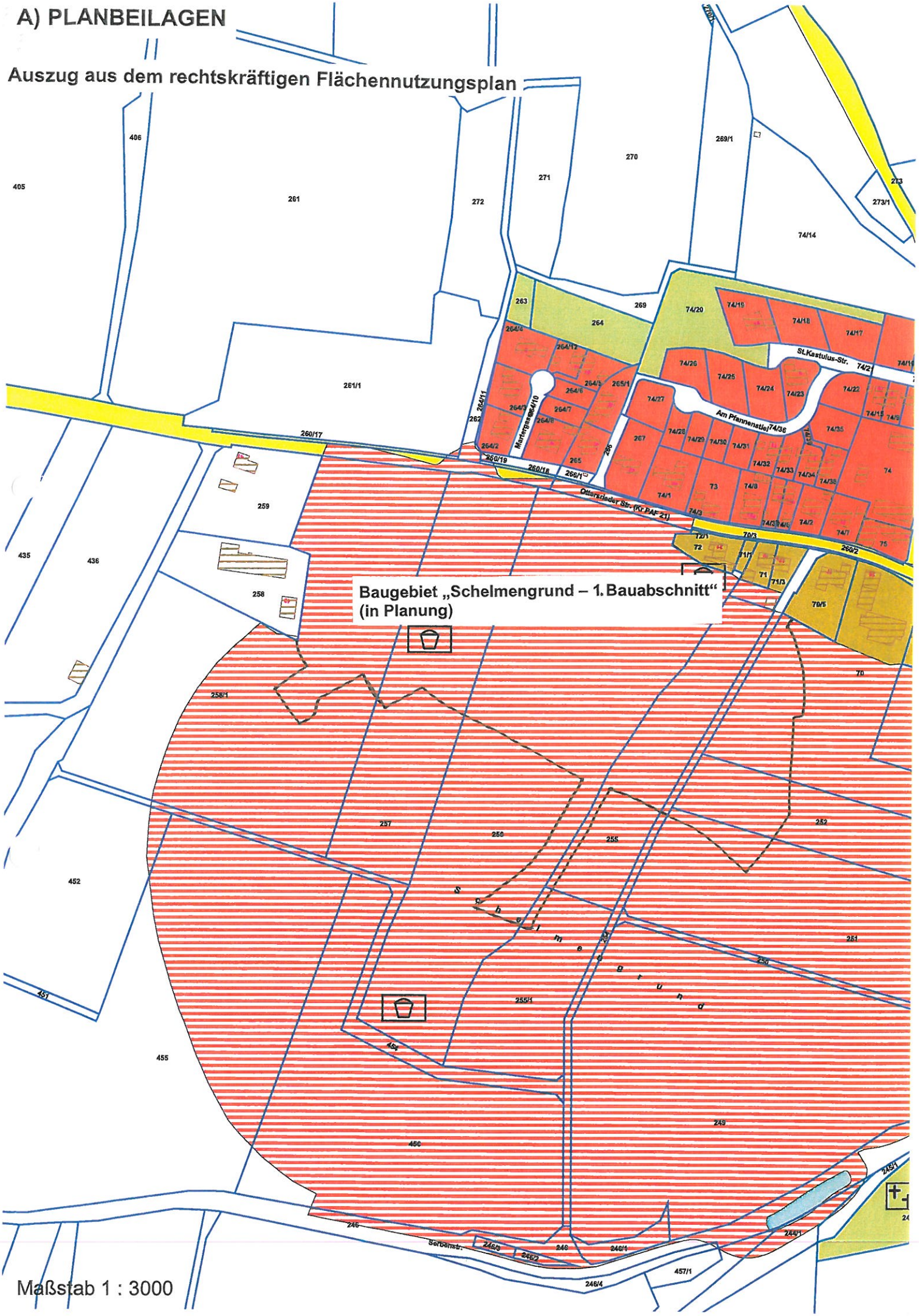
gemischte Baufläche – Dorfgebiet (M)

Baumbestand – zu erhalten und weiter zu entwickeln

Maßstab 1 : 2000

A) PLANBEILAGEN

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Maßstab 1 : 3000

B) BEGRÜNDUNG

Mit Bescheid vom 23.06.2006 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom Landratsamt Pfaffenhofen genehmigt. Von der Genehmigung wurde jedoch das beabsichtigte Dorfgebiet (bzw. „gemischte Baufläche – Dorfgebiet (M)") westlich des Baugebietes „Schelmengrund" (Fl.Nr. 258, Gem. Rohrbach) bzw. südlich der Ottersrieder Straße (Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach) ausgenommen. Gemäß der Auflage im Genehmigungsbescheid ist diese ausgenommene Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach beschloss in seiner Sitzung vom 16.10.2007 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll nun erneut eine Darstellung der beiden Flächen (Fl.Nrn. 258 und 259, Gem. Rohrbach) als „gemischte Baufläche – Dorfgebiet (M)" (kurz: Dorfgebiet) umgesetzt werden.

Der angesprochene Änderungsbereich erfasst bereits auf der Fl.Nr. 258, Gem. Rohrbach, einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie auf der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, ein Wohnhaus. Diese Grundstücke schließen sich unmittelbar und ohne städtebaulicher oder sonstiger topographischer Zäsur an das vor der Umsetzung stehenden Baugebietes „Schelmengrund-1. Bauabschnitt" an, so dass es aus Sicht der Gemeinde sinnvoll wäre, die Bodennutzung gemäß den tatsächlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Entwicklung mit einem Dorfgebiet darzustellen.

Der Bedarf nach einer Neuausweisung des bezeichneten Dorfgebietes ist gegeben. Der Zielsetzung des LEP 2006 zur Reduzierung des Flächenverbrauches sowie dem Gebot des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist Rechnung getragen. Im Gegensatz zur Schaffung der neuen Bauflächen im Zuge der FNP-Neuaufstellung handelt es sich hier nicht um große Baugebiete, die den Bedarf an Bauflächen in der Zukunft decken sollen. Die hier genannten beiden Grundstücke sind bereits bebaut. Es handelt sich nicht um eine Ausweisung von Bauflächen im klassischen (unbebauten) Sinne, bei der in der Regel eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flur in Bauland stattfindet. Es wird somit keine neue unbebaute Fläche verbraucht. Sicherlich bietet das Grundstück Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, noch Fläche für eine bauliche Erweiterung. In Anbetracht des angrenzenden Baugebietes „Schelmengrund – 1. Bauabschnitt" bilden die beiden Verfahrensgrundstücke künftig den Ortsrand von Rohrbach, so dass eine etwaige zusätzliche Bebauung auf der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, zweifellos eine schlüssige und städtebaulich verträgliche Abrundung darstellen wird. Zudem wäre die unbebaute Teilfläche der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, künftig als klassische „Baulücke" mit planungsrechtlicher Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten, deren Bebauung grundsätzlich unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan möglich wäre.

C) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Gegenstand der 1. Änderung des Flächenutzungsplanes sind die vor dem westlichen Ortsrand von Rohrbach (Ottersrieder Straße) liegenden, größtenteils bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 258 und 259, Gem. Rohrbach, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als „Dorfgebiet" (bzw. „gemischte Baufläche – Dorfgebiet (M)") dargestellt waren, jedoch von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Bescheid vom 23.06.2006) vom Landratsamt Pfaffenhofen ausgenommen wurden. Gemäß der Auflage im Genehmigungsbescheid ist diese ausgenommene Fläche im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überplanen.

Diese Fläche soll nun erneut als „gemischte Baufläche – Dorfgebiet (M)" (kurz: Dorfgebiet) ausgewiesen werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Spezifische Ziele übergeordneter Planungen zum Änderungsbereich bestehen nicht. Bei der Fortführung bzw. Entwicklung des Dorfgebietes werden den einschlägigen, allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung Rechnung getragen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden und Wasser

Im Änderungsbereich sind sandig-lehmige Böden, überdeckt mit einer Mutterbodenschicht, anzutreffen. Nach der geologischen Karte sind Lößlehme, umgelagerte Sande und Ablagerungen der Nördlichen Vollschotterabfolge verbreitet. Grundwasser und Oberflächenwasser sind nicht unmittelbar betroffen. Die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung sind gesichert.

Auf der Fl.Nr. 258, Gem. Rohrbach, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus, Betriebsgebäude sowie Hof- und Gartenfläche. Ein Teil der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, ist mit einem Wohn- und Nebengebäude mit Gartenanteil bebaut. Die Restfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bearbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenstruktur der noch unbebauten Restfläche durch etwaige bauliche Eingriffe nicht wesentlich gestört oder verändert wird. Durch die dauerhafte Überbauung erfolgt eine teilweise nachhaltige Versiegelung des Bodens bzw. Unterbindung des Bodenlebens. Ein natürliches Gleichgewicht wird sich aber aufgrund der nicht erheblichen betriebsbedingten Belastungen verbunden mit der teilweise gärtnerischen Nutzung der Flächen mittelfristig wieder einstellen.

Die Auswirkungen werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

2.2 Schutzgut Klima/Luft

Belange des Klimaschutzes oder der Lufthygiene sind weder durch die Art der Planung noch durch die Lage des Dorfgebietes betroffen, da die lufthygienischen Bedingungen bzw. Vorgaben durch den Eingriff nicht verändert werden. Auf dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb findet zudem keine Tierhaltung im Sinne von Schweine- oder Rinderzucht statt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich daher nicht.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beiden Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits überwiegend bebaut und weisen entsprechende Garten- bzw. Grünanteile mit Baumbestand auf. Die unbebaute Restfläche der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Strukturarmut und der angrenzenden Ackerfluren bzw. künftigen Wohnbebauung (Baugebiet „Schelmengrund") ist eine Verzahnung mit angrenzenden Lebensräumen nicht gegeben. Hinsichtlich der entlang der Ottersrieder Straße bis hin zum Grundstück Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, anzutreffenden Erdkröten, welche im Frühjahr den Weg zum nahegelegnen Regenrückhaltebecken an der Ottersrieder Straße als Laichplatz aufsuchen, werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Schelmengrund" entsprechende (bauliche) Lösungsansätze verfolgt.

Der faunistische und floristische Lebensraum wird durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher als gering zu bewerten.

2.4 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmission)

Die Fläche des Änderungsbereiches hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen bezogen auf die Erholung.

Durch den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße nach Ottersried werden keine neuen Lärmimmissionen ausgelöst, als bisher schon vorhanden sind. Eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Abstimmung mit dem (künftigen) im Osten zum Änderungsbereich angrenzenden Baugebiet „Schelmengrund" (Allgemeines Wohngebiet mit Sonderfläche für Einzelhandel) erfolgte bereites auf Bebauungsplanebene. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird nicht durchgeführt. Die Auswirkungen bezogen auf die Lärmimmission sind daher insgesamt als gering zu bewerten.

2.5 Schutzgut Landschaft

Nachdem im Änderungsbereich bereits eine Bebauung vorhanden ist, hat sich das Ortsbild über die Jahre hinweg entsprechend geprägt. Allenfalls durch eine mögliche Bebauung der Restfläche der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, wird sich das Landschaftsbild leicht verändern, jedoch stets unter dem Grundsatz des „Einfügens in die nähere Umgebung" (planungsrechtliche Beurteilung der Bebauung nach § 34 BauGB).

Die Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bliebe dieser Bereich ohne Überplanung, da dieser von der Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Bescheid vom 23.06.2006) durch das Landratsamt Pfaffenhofen ausgenommen wurde. Bei der Beurteilung von etwaigen Bauvorhaben auf den beiden Grundstücken müsste man in Anbetracht der tatsächlich vorhandenen Nutzung wohl bereits jetzt von dem angestrebten „Dorfgebiet" ausgehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nachdem es sich hier lediglich um die planerische Darstellung der tatsächlich vor Ort vorzufindenden baulichen Nutzung des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan und nicht um eine „klassische" Neuausweisung von Bauflächen handelt, bedarf es keiner speziellen Vermeidungs- oder Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter. Die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist für die bereits überbauten Flächen nicht mehr erforderlich (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Bei einer anzunehmenden Wohn-Bebauung der Restfläche der Fl.Nr. 259, Gem. Rohrbach, entsteht unter Anwendung der „vereinfachten Vorgehensweise" gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kein weiterer Ausgleichsbedarf. In den anderen Fällen ist der etwaige Ausgleichsbedarf auf der nächsten Planungsebene (z.B. Bebauungsplan) zu ermitteln und zu realisieren.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Untersuchung von Alternativstandorten zur vorliegenden Ausweisung erübrigt sich, da es sich hier um die Überplanung von baulichem Bestand als Ortsabrundung handelt.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ mit Strukturierung entsprechend der formalen Vorgaben (Leitfaden der Obersten Baubehörde „Der Umweltbericht in der Praxis"). Der ökologische Ausgleichsbedarf wurde unter Heranziehung der Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen untersucht. Technische Schwierigkeiten liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

8. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Planung wird eine Auflage der Genehmigung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Bescheid vom 23.06.2006) vollzogen. Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 258 und 259, Gem. Rohrbach, sollen künftig als „gemischte Baufläche – Dorfgebiet (M)" dargestellt werden (bisher ohne Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Boden und Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	nicht betroffen (bzgl. Erholung) bzw. geringe Erheblichkeit (bzgl. Lärmimmission)
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Nachdem bis auf eine Teilfläche der Änderungsbereich bereits bebaut ist und dieser lediglich entsprechend seiner tatsächlich vor Ort vorzufindenden baulichen Nutzung (Dorfgebiet) dargestellt werden soll, stellen sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. maximal von geringer Erheblichkeit ein.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss am 16. Okt. 2007

2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses am 25. Okt. 2007

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 05. Nov. 2007 bis 20. Nov. 2007

4. Billigungsbeschluss am 22. Jan. 2008

5. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 05. Sep. 2008 bis 06. Okt. 2008

6. Feststellungsbeschluss am 28. Okt. 2008

7. Genehmigung durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Genehmigungsbescheid Nr. 30/31/6102 vom 19. Jan. 2009

8. Bekanntmachung der Genehmigung am 29. Jan. 2009

Rohrbach, den 28. Jan. 2009

(Siegel)

Huber
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid Nr. 30/31/6102 vom 19.01.2009 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Pfaffenhofen a.d.Ilm, den 11. Feb. 2009

(Siegel)

Unterschrift

Magdalena Meier
Abteilungsleiterin