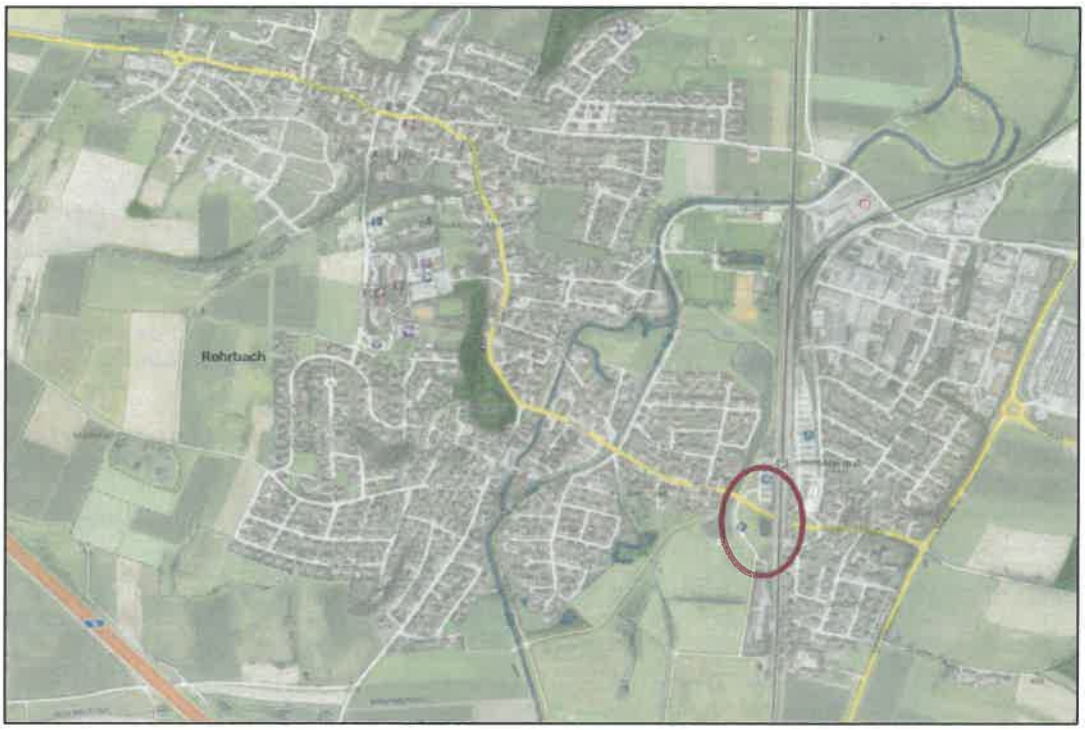
Gemeinde Rohrbach

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Gesundheitszentrum Schönwiese“

Begründung

Fassung vom 22.07.2026



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 22.07.2026 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Kampfmittelvorerkundung vom 31.01.2025 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Geotechnischer Bericht vom 12.02.2025 (INGEOTEC)
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 07.07.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 07.04.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 15.10.2025 (Natur Perspektiven GmbH)
- Klimatische Stellungnahme vom 16.01.2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI))
- Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund vom 26.01.2026 (Natur Perspektiven GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 22.07.2026

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

Scheyern, 22.07.2026

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Inhalt

1. Planungsgegenstand 3
1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit 3
2. Planungsgebiet 4
2.1 Räumliche Lage 4
2.2 Gebiets- und Bestandssituation 5
2.3 Erschließungssituation 5
2.4 Altlasten 5
3. Überörtliche und örtliche Planungen 7
3.1 Flächennutzungsplan 7
3.2 Landesentwicklungsprogramm 8
3.3 Regionalplan 9
4. Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser 11
5. Planungskonzept 12
5.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung 12
5.2.1 Grünordnung 12
5.2.2 Umweltschutz 12
6. Immissionsschutz 12
7. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler 14
8. Planungsstatische Zahlen 15

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Rohrbach beabsichtigt die Entwicklung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO. Ziel ist die städtebauliche Steuerung und planungsrechtliche Vorbereitung der baulichen Entwicklung eines Gesundheitszentrums auf dem Gelände an der Bahnhofstraße auf den Fl.-Nrn. 943/5 sowie 943/4 (Teilfläche) der Gemarkung Rohrbach. Anlass der Planung ist die beabsichtigte Neuerrichtung eines Gesundheitszentrums mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Damit soll eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gesundheits- und Therapieangeboten gesichert und weiterentwickelt werden. Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Gleichzeitig soll eine flexible Nutzungsmischung ermöglicht werden, die langfristig auf sich verändernde Anforderungen reagieren kann.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

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

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

Das Plangebiet für die Flächennutzungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 943/5 der Gemarkung Rohrbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

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

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

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

2.3 Erschließungssituation

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

Zur Klärung wurden im Zuge der Grundlagenermittlung und Machbarkeitsanalyse das geotechnische Büro INGEOTEC mit einer Untersuchung des Straßenaufbaus sowie das Vermessungsbüro VB Tretter mit der Aufnahme der tatsächlichen Fahrbahnränder beauftragt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekomunikation ist durch den Ausbau bzw. Anschluss an die bereits vorhandene Erschließungsanlagen gesichert. Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

2.4 Altlasten

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

Auszug Kampfmittelvorerkundung:

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

Auszug geotechnischer Bericht:

„Bei den Aufschlussarbeiten wurden in allen Bohrungen anthropogene Auffüllungen mit Bauschuttanteilen festgestellt. Diese sind, falls die Bauschuttanteile einen Anteil von 1% überschreiten, bereits als Z 1.1 nach dem Bayerischen Verfüllleitfaden zu kategorisieren. Die an drei Bodenproben stichprobenartig durchgeführte Untersuchung nach dem o. g. Regelwerk erbrachte für zwei der drei

Proben keine Auffälligkeiten hinsichtlich einer chemischen Belastung. Die Probe GP 4/1 aus der RKS 2 erbrachte demgegenüber einen deutlich erhöhten Gehalt an PCB (Polychlorierten Biphenylen). Dieser Wert wird als Ausreißer bewertet, da eine Herkunft dieser Stoffgruppe in einer Auffüllung mit Ziegelresten und einem gering erhöhten Gehalt an organischer Substanz nicht plausibel erscheint. Bei einer späteren Haufwerksbeprobung wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass sich dieser erhöhte Wert bestätigt.

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

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

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird der westliche Teilbereich künftig als öffentliche Verkehrsfläche und der überwiegende Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung eines Gesundheitsstandorts mit ergänzenden Nutzungen geschaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

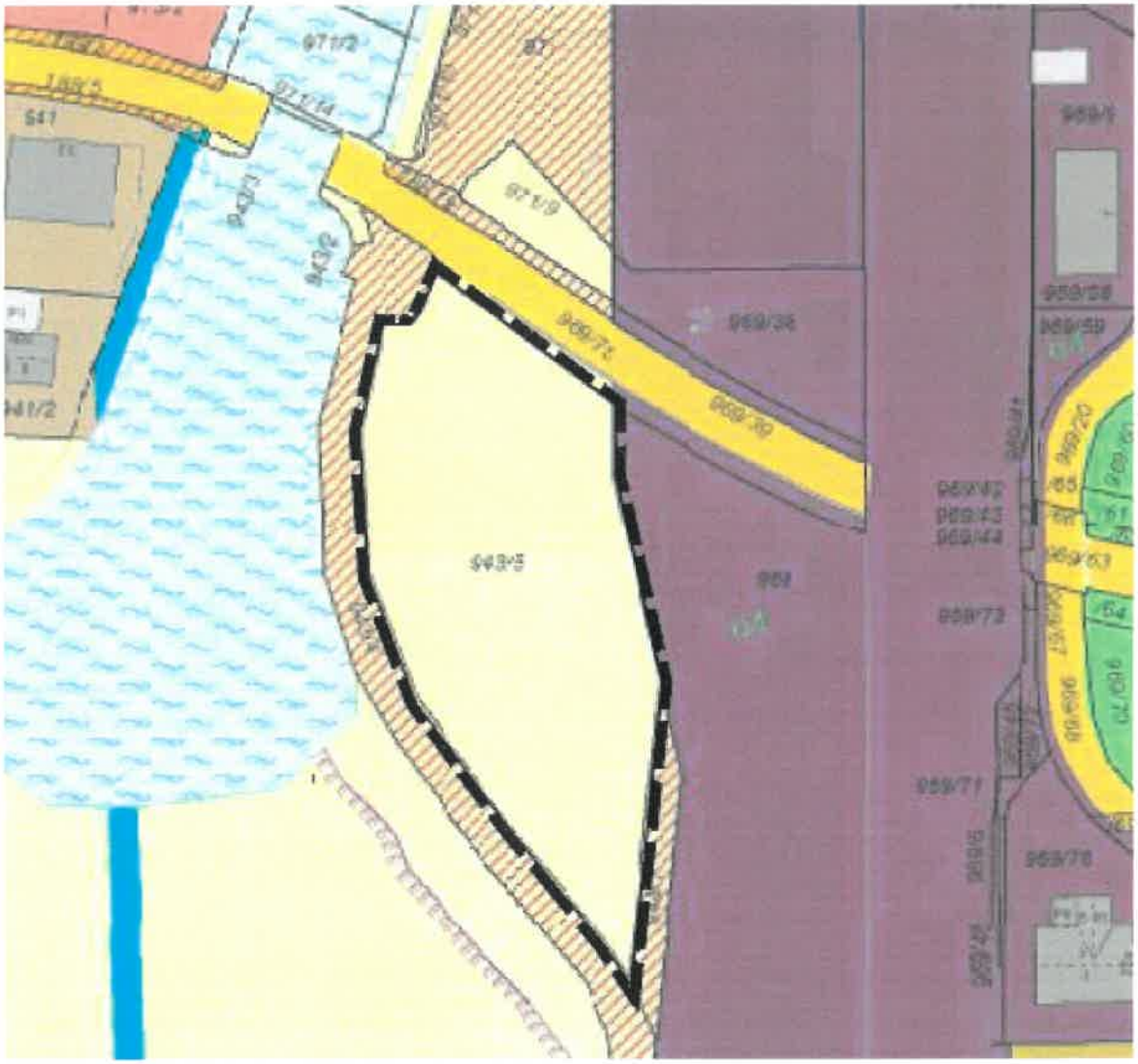


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach, o.M.

3.2 Landesentwicklungsprogramm

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

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

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

---

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

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

3.3 Regionalplan

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

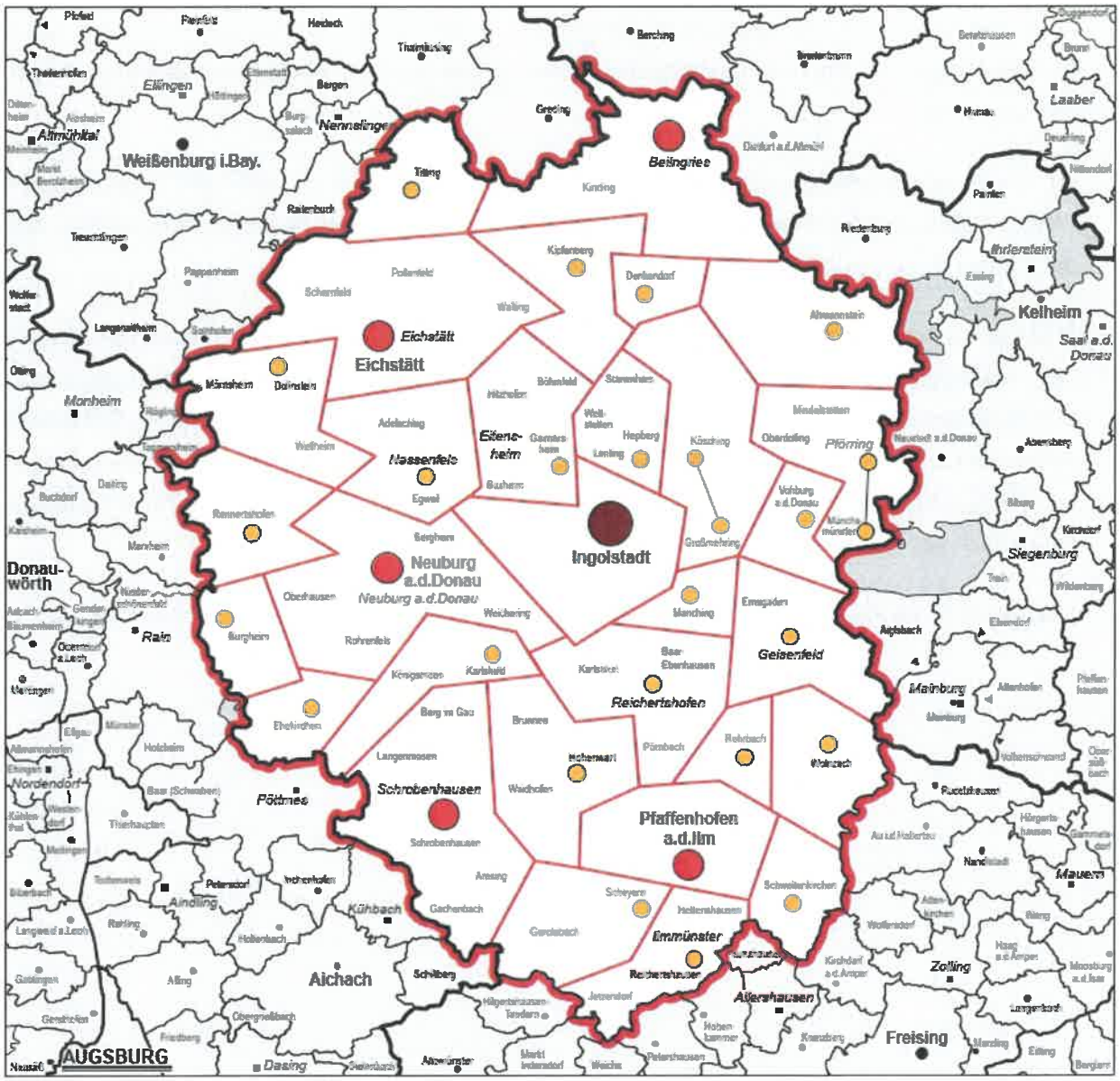


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Rohrbach um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung gemäß Kapitel 3 maßgeblich, insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden (RP 10, 3.1.1 G), die Innenentwicklung vor Außenentwicklung (RP 10, 3.2.1 Z), die Vermeidung von Zersiedelung (RP 10, 3.3.1 Z) sowie die organische Siedlungsentwicklung (RP 10, 3.4.2 Z).

Dem Ziel der Innenentwicklung (RP 10, 3.2.1 Z) kann im vorliegenden Fall nicht entsprochen werden, da im Gemeindegebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die Planung ist daher auf den gewählten Standort angewiesen.

Dem Ziel der Vermeidung von Zersiedelung (RP 10, 3.3.1 Z) wird Rechnung getragen, da das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzt und über die Bahnhofstraße sowie den nahegelegenen Bahnhaltepunkt sowie an die angrenzende Wohnbebauung sehr gut angebunden ist.

Auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (RP 10, 3.1.1 G) wird berücksichtigt, da auf bereits erschlossene Flächen zurückgegriffen wird und keine Neuerschließung erforderlich ist.

Im Sinne der Siedlungsentwicklung (RP 10, 3.4.2 Z) handelt es sich um eine organische Weiterentwicklung der Gemeinde zur Sicherung eines bestehenden Gesundheitsstandorts, dessen derzeitige Fläche den Anforderungen nicht mehr gerecht wird.

Ergänzend sind die Belange der Freiraumstruktur gemäß Kapitel 7 zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Ilmtal", des regionalen Grünzugs sowie des Biotopverbunds. Die Planung wurde hierzu fachgutachterlich untersucht und als verträglich bewertet, sofern die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese" verbindlich gesichert.

Insgesamt ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

4. Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Schmutzwasserableitung

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

Niederschlagswasserableitung

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

Auszug Entwässerungskonzept:

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

Auszug geotechnischer Bericht:

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

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

5. Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird der westliche Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche und der überwiegende Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gesundheitsstandorts mit ergänzenden gewerblichen und perspektivisch auch wohnverträglichen Nutzungen geschaffen. Die Darstellung ermöglicht eine flexible Nutzungsmischung und trägt den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung.

Die konkrete Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren.

5.2 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

5.2.1 Grünordnung

Die planerischen Maßnahmen zur Grünordnung bauen auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 „Ilmtal" sowie im Einflussbereich des regionalen Grünzugs und des Biotopverbunds. Die Planung wurde im Hinblick auf diese Funktionen fachgutachterlich untersucht.

Die fachgutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, sofern die erarbeiteten Maßnahmen zur Sicherung der Freiraumfunktionen umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese" durch entsprechende Festsetzungen konkretisiert und verbindlich gesichert. Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die betroffenen Funktionen des Freiraums erhalten und teilweise auch qualitativ verbessert werden.

5.2.2 Umweltschutz

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

5.2.3 Klimaschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurde eine klimatische Stellungnahme eingeholt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung

aus klimatischer Sicht keine Bedenken bestehen. Negative Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Funktionen, insbesondere auf den Luftaustausch im Bereich des angrenzenden Grünzugs, sind nicht zu erwarten. Die klimatische Stellungnahme ist der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt und kann dort im Detail eingesehen werden. Die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schall- und erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 07.07.2026 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) ist dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Nutzung unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen grundsätzlich mit den Anforderungen des Immissionsschutzes vereinbar ist. Die Belange des Immissionsschutzes stehen der vorgesehenen Entwicklung somit nicht entgegen. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung erforderlicher Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

7. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

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

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal

Lage	Bezirk Oberbayern | Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm | Rohrbach
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-7335-0113
Beschreibung	Burgstall des Mittelalters

Abb.: Auszug BayernAtlas Thema /Naturgefahren

8. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	**ca. 3.356 m²**
davon:	
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 178 m²
./. Gemischte Baufläche	ca. 3.178 m²

Rohrbach, den 13.08.2026

Christian Keck, 1. Bürgermeister