Gemeinde Rohrbach
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

14. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gesundheitszentrum Schönwiese“

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Planstand:
13.05.2025 Vorentwurf
15.04.2026 Entwurf
22.07.2026

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 172 890

Inhaltsverzeichnis

1. Umweltbericht 4
1.1 Gegenstand der Planung 4
1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung 4
1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne 4
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm 6
1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt 7
1.2.3 Schutzgebiete 9
1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) 9
1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern 9
1.2.6 Waldfunktionskartierung 10
1.2.7 Flächennutzungsplan 10
1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung 10
1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung 10
1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 10
1.4 Standortfaktoren des Plangebietes 11
1.4.1 Naturräumliche Lage 11
1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen 11
1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse 12
1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation 13
1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände 13
1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen 14
1.4.7 Gewässer / Grundwasser 14
1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 16
1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ 16
1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“ 17
1.5.3 Schutzgut „Boden“ 18
1.5.4 Schutzgut „Fläche“ 19
1.5.5 Schutzgut „Wasser“ 20

1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“ ... 22
1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ ... 23
1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“ ... 25
1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ ... 27
1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen ... 27
1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ... 28
1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe ... 28
1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen ... 28
1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 28
1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit ... 29
1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ... 29
1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 29
1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen ... 31
1.9 Zusammenfassung ... 31
Referenzliste der Quellen ... 33

1. Umweltbericht

1.1 Gegenstand der Planung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrbach zur Entwicklung eines Urbanen Gebiets nach §6a BauGB am südlichen Rand von Rohrbach.

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 3.356 m²
davon:	
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 178 m²
Gemischte Baufläche	ca. 3.178 m²

Die Gemeinde Rohrbach schafft mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr.50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“, der in einem separaten Bauleitplanverfahren aufgestellt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im wesentlichen folgende Darstellungen:

- Darstellung einer gemischten Baufläche - Mischgebiet

1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant (die darin enthaltenen Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, werden jeweils stichpunktartig aufgeführt):

Baugesetzbuch (BauGB):

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.3, 1.5.4, 1.5.6 und 2 des Umweltberichtes.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (vgl. Pkt. 1.1.2)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

- Vorgaben zum Schutz des Grundwassers und zur geordneten Abwasserbeseitigung

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

- Vorgaben zum Schutz und ggf. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler
(Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft (biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft)
- Vorgaben zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie zu Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.1, 1.5.2, 1.5.8 und 2 des Umweltberichtes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern – Stand 2023

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

Regionalplan der Region 10

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

Waldfunktionskartierung

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.6

Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.7

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP ist die Gemeinde Rohrbach dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:
  2010 / 2020 +2,7%
  2010 / 2030 +3,6%
- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)
- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität (Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, damit er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht.

1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Hauptortes Rohrbach der gleichnamigen Gemeinde.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- Im Landschaftsraum „Donau - Isar – Hügelland“
- innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von Vorranggebieten für die Wasserversorgung
- im Bereich eines Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes
- im Bereich eines Regionalen Grünzugs
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“
- außerhalb von Tourismusgebieten und Erholungsgebieten
- in einer Gemeinde, die als „waldarm (über 10 bis 20 %)“ bewertet ist
- außerhalb von Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)

Das Plangebiet befindet sich in relativ verkehrsgünstiger Lage:

- ca. 400m östlich der Staatsstraße St2232
- ca. 150m südlich des Bahnhofs Rohrbach
- ca. 6 km zur Autobahnanschlussstelle Wolnzach (BAB A93)

Zur Lage im Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes:

- Wie oben genannt liegt das Plangebiet am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Ilmtal“

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

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

besonderes Gewicht zu.

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

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

- Die Überschwemmungsgebiete der Ilm zwischen Pfaffenhofen und Rockolding sind für die Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes, als Raum für die Durchführung gewässerschützender Maßnahmen sowie als Frischlufttransportweg von besonderer Bedeutung.
- Insbesondere bei Geisenfeld finden Wachtelkönig und Weißstorch geeignete Lebensbedingungen.
- In der Ilmniederung entlang des Augrabens und Birkenbaches gibt es wertvolle Nasswiesen und Feuchtwälder. Insbesondere die noch naturnäheren Bereiche des Birkets und entlang des Augrabens bei Schillwitzried sind von landschaftsprägender Bedeutung.
- Das Kühmoos zwischen Rohrbach und Geisenfeld enthält noch naturnahe Niedermoorreste und eignet sich für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen. Für das Gebiet gilt ein Bestandsschutz.

Das Plangebiet liegt außerhalb der o.g. Überschwemmungsgebiete und außerhalb der weiteren o.g. Teilbereiche. Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes sind spezielle Sicherungs- und Pflegemaßnahmen daher nicht zu berücksichtigen.

Zur Lage im Bereich eines Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes und im Bereich eines Regionalen Grünzugs:

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

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

Zur Untersuchung möglicher nachteiliger Auswirkungen wurden folgende Gutachten erstellt:

- Klimatische Stellungnahme, Januar 2026 und
  Bestätigung der Gültigkeit der klimatischen Stellungnahme vom 17.06.2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel)
- Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund, 26.01.2026 und Bestätigung der Gültigkeit der fachlichen Stellungnahme vom 15.06.2026 (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling)

Die darin formulierten Handlungsempfehlungen wurden in der Planung berücksichtigt und soweit möglich konkret festgesetzt (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge in Stellplätzen, Erhöhung der Pflanzqualitäten, Vermeidung barrierewirksamer Einfriedungen, Sicherung eines unbebauten, hindernisarmen Korrdidorquerschnitts, Anlage artenreicher Säume, Hecken/Gebüsche, Trittsteinbiotope

(Steinhaufen/Lesesteinhaufen), Durchlässigkeit/Querungshilfen für Kleintiere, Lichtkonzept zur Reduzierung von Außenbeleuchtung).

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

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

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

1.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ häufig, HQ100 und HQextrem, aber innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

Die Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt, da sich das Plangebiet außerhalb von den o.g. besonders geschützten Gebieten befindet.

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt das Plangebiet

- innerhalb des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- am Rand von Bereichen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Gewässer
- innerhalb von Bereichen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtgebiete
- außerhalb von Bereichen zur Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandort

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die **„Artenschutzkartierung Bayern“** (TK 25 7335) enthält im Bereich des Plangebietes keine Artnachweise

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Plangebietes keine schützenswerten Biotope aus.

Die nächsten amtlich kartierten Biotope befinden sich:

- ca. 200 -400 m südlich + südwestlichdes Plangebietes
  7335-1230-001 bis 004 Gewässerbegleitgehölze südlich von Rohrbach

Das Plangebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

1.2.6 Waldfunktionskartierung

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 13.03.2025) enthält für das Plangebiet und den direkten Umgriff keine Darstellung von Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen. Von der vorliegenden Planung werden generell keine Waldflächen betroffen.

1.2.7 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Durch die vorliegende Planung wird diese Fläche als gemischten Baufläche - Mischgebiet gem. Pkt. 1.1.1 dargestellt.

1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Plangebietes beschränkt.

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein geotechnischer Bericht vor: (Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen vom 12.02.2025).

Zur Beurteilung der schall- und erschütterungstechnischen Auswirkungen liegt eine entsprechende Untersuchung vor (Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.07.2026)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen.

Darüber hinaus liegt ein „Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vor (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling vom 15.10.2025).

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Eichenseher Ingenieure GmbH vom 15.04.2026)

Zu möglichen Vorkommen von Kampfmitteln wurde eine entsprechende Kampfmittelvorerkundung durchgeführt (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld vom 31.01.2025

Zur Erhebung der vorhandenen Vegetationsbestände wurde am 28.03.2025 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

Zur Untersuchung möglicher nachteiliger Auswirkungen hinsichtlich der Lage des Plangebietes (im Randbereich das landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 „Ilmtal“, im Bereich eines Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes und im Bereich eines Regionalen Grünzugs) wurden zusätzlich folgende Gutachten erstellt:

- Klimatische Stellungnahme, Januar 2026 und Bestätigung der Gültigkeit der klimatischen Stellungnahme vom 17.06.2026 (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel)

- Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund, 26.01.2026 und Bestätigung der Gültigkeit der fachlichen Stellungnahme vom 15.06.2026 (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling)

Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:
keine

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. §1a Abs. 3 BauGB) und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen, das separat durchgeführt wird.

1.4 Standortfaktoren des Plangebietes

1.4.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) in der Untereinheit „Ilmaue“. Dieser Naturraum ist generell gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheiten ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen

Das überplante Grundstück selbst befindet sich in einem weitestgehend ebenen Gelände. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich am südlichen Rand des Plangebietes auf ca. 399,0 NHN. Das Gelände fällt von hier Richtung Norden kaum merklich auf eine Höhe von ca. 398,5 NHN (Neigung < 1%).
Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder von landschaftlich sensiblen Hang- oder Tallagen ist nicht gegeben.

1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Quartärs durch Talböden bzw. Talfüllungen aus Löß, Lößlehm und Decklehm geprägt. Hieraus entwickelten sich Aueböden der Bodenart lehmiger bis toniger Sand.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), Bodentyp 73c

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein geotechnischer Bericht vor: (Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen vom 12.02.2025).
Das Gutachten stellt die Untergrundverhältnisse folgendermaßen dar:

„Nach den Beobachtungen im Gelände und nach der Geologischen Karte stehen hier unter dem aufgefüllten Oberboden und einer bis ca. 1,0 m mächtigen, überwiegend kiesigen Auffüllung, teilweise quartäre Kiese mit organischen Bestandteilen oder bereits der quartäre Niedermoortorf, in Mächtigkeiten zwischen 0,2 m und 1,1 m an. Darunter folgen mitteldicht gelagerte Quartärkiese, die bis zur jeweiligen Endteufe der Bohrungen angetroffen wurden.
...
*Der Versickerungsversuch (Permeametertest) ergab mit einem Wert von 9,9*10-6 m/s eine mäßige Versickerungsleistung der kiesigen Auffüllung, (vgl. Anl. 7). Nach DIN 18130-1 ist die Versickerungsfähigkeit als „durchlässig“ einzustufen.*
...
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.“

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Jedoch weist die durchgeführte Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld vom 31.01.2025) auf folgendes hin:

„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.“

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

Das Ilmtal stellt einen übergeordneten Transportweg für Frisch- und Kaltluft dar. Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m östlich der Ilm und liegt gegenüber der Ilmaue leicht erhöht in einem hochwasserfreigelegten Bereich. Aufgrund der Lage und der Nord-Süd-Ausrichtung des geplanten Baukörpers hat das geplante Vorhaben daher in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung.
Als landwirtschaftlich genutztes Grünland trägt das Plangebiet jedoch in geringem Umfang zur Kaltluftentstehung bei.

Zur Untersuchung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima wurde eine „Klimatische Stellungnahme“ eingeholt (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel vom Januar 2026 mit Bestätigung der Gültigkeit der klimatischen Stellungnahme vom 17.06.2026).
Die darin formulierten Handlungsempfehlungen wurden in der Planung berücksichtigt und soweit möglich konkret festgesetzt (z.B. Dachbegrünung bzw. Solar/PV auf Dachflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge in Stellplätzen, Erhöhung der Pflanzqualitäten, keine Mauern oder undurchlässige Zaunelemente (z.B. Sichtschutzzäune), die als Strömungshindernis die bodennahe Durchlüftung beeinträchtigen).

1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der „Erlen-Eschen-Auwald“ (Pruno-Fraxinetum).

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa, Prunus padus, Ulmus laevis, Ulmus minor, Quercus robur, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Salix alba, Salix triandra, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Crataegus monogyna, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Rhamnus catharticus.

1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände

Bei der örtlichen Bestandsaufnahme am 28.03.2025 stellt sich das Plangebiet folgendermaßen dar:

- Die überplante Fläche ist derzeit größtenteils mit Grünland bestanden, das augenscheinlich relativ intensiv landwirtschaftlich genutzt wird
- Entlang dem westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine bestehende, untergeordnete, aber asphaltierte Straße
- An deren östlichen Rand befindet sich eine schmale, straßenbegleitende Schotterfläche, die als Pkw-Parkplatz genutzt wird
- Am östlichen Rand dieser Schotterfläche befinden sich fünf jüngere Laubbäume, die wohl in jüngster Vergangenheit gepflanzt wurden (Stammumfang ca. 20 cm) und daher aktuell nur einen geringen Wert darstellen

Im Übrigen ist das Plangebiet frei von Gehölzbeständen oder erkennbaren Kleinstrukturen.

1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Westlich des Plangebietes befindet sich der Flutkanal der Ilm, der als künstlich angelegtes Stillgewässer erscheint. Der Flutkanal ist Teil eines umfassenden Hochwasserschutzkonzepts für Rohrbach, wobei der Kanal das zentrale Element der Hochwasserfreilegung bildet.
Östlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, die mit einem naturnahen Feldgehölz bestanden ist und in dessen Zentrum sich ein kleineres Stillgewässer befindet. Östlich dieser Fläche grenzt die Bahnlinie München – Nürnberg an, der Bahnhof Rohrbach befindet sich ca. 150 m nordöstlich des Plangebietes.
Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bahnhofstraße (Kreisstraße PAF 21), die in einer Unterführung die o.g. Bahnlinie quert.
Südlich des Plangebietes befindet sich zunächst eine freie Grünfläche, bevor in ca. 50 m Abstand eine vorhandene Gewerbebebauung beginnt, die sich auf eine Länge von ca. 190 m Richtung Süden erstreckt.
In südwestlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.4.7 Gewässer / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein kleineres Stillgewässer im Zentrum einer Grünfläche, die mit einem naturnahen Feldgehölz bestanden ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ häufig, HQ100 und HQextrem, aber innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Das Gelände im Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 398,5 – 399,0 NHN.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein geotechnischer Bericht vor:
(Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen vom 12.02.2025).
Das Gutachten stellt die Grundwasserverhältnisse folgendermaßen dar:

„Bei den Bohrarbeiten wurden das Grundwasser ca. zwischen 2,1 und 2,5 m unter Gelände (ca. 396,1 – 396,5 m.ü.NN) angetroffen. Es handelt sich hierbei um den lokalen Quartärgrundwasserleiter des Ilmtales. Laut der Hydrogeologischen Karte ist der Grundwasserstand des Tertiär-Tiefengrundwassers in etwa auf einer Höhe von 405 m.ü.NN zu erwarten. Das heißt: dieses Grundwasservorkommen ist artesisch gespannt mit einer Druckhöhe von bis zu 9 m über Gelände. Da der Grundwasserleiter in einer Tiefe von mehreren Zehnermetern zu erwarten ist und eine Überdeckung von mächtigen Stauschichten besitzen muss, ist eine negative Beeinträchtigung des Bauvorhabens durch das gespannte Grundwasser auszuschließen.“

Für die Niederschlagsentwässerung wird folgendes empfohlen:

„Die Untersuchungsergebnisse zeigen aufgrund der durchgehenden Auffüllung und der darunter befindlichen Torfschicht eher ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, da zum einen eine Versickerung durch die Auffüllung nicht genehmigungsfähig ist, zum anderen der Torf einen sehr geringen Durchlässigkeitsbeiwert aufweist.
Eine Ausnahme stellt der Untergrund im Bereich der RKS 6 und RKS 7 dar. Hier ist die Auffüllung geringmächtiger und der Torf liegt deutlich tiefer als in den restlichen Bohrungen. Dazwischen ist durchlässiger Quartärkies zu finden. Dies bestätigt auch

*der Versickerungsversuch nahe der Bohrung RKS 6 (V 1). Bei diesem Versuch wurde ein kf-Wert von ca. 1*10-5 m/s festgestellt, was eine ausreichende Versickerungsleistung des Baugrunds in diesem Bereich bedeutet.“*

Hinsichtlich erforderlicher Wasserhaltung wird folgende Aussage getroffen:

„Eine Baugrube im eigentlichen Sinn wird bei einer fehlenden Unterkellerung nur für den Bodenaustausch erforderlich werden. Diese kann in den Quartärkiesen und dem Torf mit einem Böschungswinkel von 45° angelegt werden.
Grundwasser Haltungsmaßnahmen werden nur bei sehr hohen Grundwasserständen erforderlich. Hierbei sollte es ausreichend sein, mittels mehrerer Pumpensümpfen auf dem Baufeld das Grundwasser abzusenken.“

Um nachteiliege Auswirkungen aufgrund der geplanten Bebauung und Flächenversiegelung zu vermeiden wurde ein Entwässerungskonzept erstellt Eichenseher Ingenieure GmbH vom 15.04.2026).
Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Für das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche wird entlang der Straße eine Versickerungsmulde vorgesehen. Die Bemessung der Mulden erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Kurzberichts des Ingenieurbüros INGEOTEC
- Das anfallende Niederschlagswasser des angrenzenden Grundstücks soll in Versickerungsmulden auf dem Grundstück selbst abgeführt werden. Aufgrund der im geotechnischen Gericht festgestellten ungünstigen Versickerungseigenschaften des Bodens, insbesondere der vorhandenen schluffigen Schicht, ist ein Bodenaustausch erforderlich. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung wird die Schluffschicht entfernt und durch ein geeignetes Füllmaterial ersetzt. Um die Vorgaben der NWFreiV zu erfüllen, ist jedoch im weiteren Planungsverlauf eine Unterteilung der Mulden erforderlich, sodass die maximal angeschlossenen Fläche von 1.000 m2 je Versickerungselement eingehalten wird.
  Sollte der weitere Planungs - bzw. Ausführungsverlauf ergeben, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse technisch nicht realisierbar oder nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand umsetzbar ist, kann als alternative Entwässerungslösung die Einleitung in die Bestandskanalisation vorgesehen werden.
  Die Einleitung hat hierbei unter Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rohrbach, sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Insbesondere sind die zulässigen Einleitmengen zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Rückhalte - bzw. Drosseleinrichtungen zu begrenzen.
  Art und Umfang der Einleitung sowie erforderliche Nachweise , z.B. Rückhaltevolumen auf der privaten Grundstücksfläche aufgrund gedrosselter Einleitung, sind im weiteren Planungsprozess mit dem zuständigen Entwässerungsträger abzustimmen und entsprechend nachzuweisen.

1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Da in einem Parallelverfahren ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird, beziehen sich die im Folgenden gemachten Angaben z.T. auf den aktuellen Stand des Bebauungsplanes.

1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)
Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit relativ niedriger Bedeutung zu bewerten.

Hinsichtlich möglicher Vorkommen geschützter Arten liegt ein „Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 15.10.2025, sowie eine „Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund vom 26.01.2026 mit Bestätigung der Gültigkeit der fachlichen Stellungnahme vom 15.06.2026 vor (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling).

Darauf aufbauend, sowie aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Habitatstrukturen und der getroffenen Festsetzungen wird derzeit davon ausgegangen, dass keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen ausgelöst werden.

Die in beiden o.g. Gutachten genannten Handlungsempfehlungen bzw. geforderten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung oder zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit einer gewerblich genutzten Fläche als Gesundheitszentrum. Die hierfür beanspruchte Fläche, ist derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf den „Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 15.10.2025 und die „Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund“ vom 26.01.2026 mit Bestätigung der Gültigkeit der fachlichen Stellungnahme vom 15.06.2026 verwiesen.
Bei Durchführung der darin genannten Handlungsempfehlungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine unzulässige Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird)
Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen.

Damit wird das Ziel verfolgt, an Ort und Stelle neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Darüber hinaus wird der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auf einer entsprechenden Ausgleichsfläche kompensiert, wodurch ebenfalls neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Die in o.g. „Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 15.10.2025 und die „Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund“ vom 26.01.2026 (mit Bestätigung der Gültigkeit der fachlichen Stellungnahme vom 15.06.2026) genannten Handlungsempfehlungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Ergebnis:
Es wird **vorläufig** davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.
Durch die Überplanung einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist, gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude sind ebenfalls nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)
Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Biologische Vielfalt“ insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung des bereits erläuterten Baugebiets im Bereich einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist. Damit werden nur Flächen überplant, die einen relativ geringen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt aufweisen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):

Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Strauchhecken, sowie zur Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren enthalten, um damit Lebensräume für Tier und Pflanzen zu entwickeln. Damit wird das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Ergebnis:
Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden.

1.5.3 Schutzgut „Boden“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Damit gehen bisher unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um weit verbreitete Bodenarten handelt, die durch anthropogene Auffüllungen mit Bauschuttanteilen bereits deutlich verändert wurden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Für Stellplätze sowie deren Zufahrten und Zuwegungen wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass diese Flächen mit sickerfähigen Materialien auszuführen sind und dass befestigte Flächen auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren sind.
Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ergebnis:
Aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades werden insgesamt **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

1.5.4 Schutzgut „Fläche“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Urbanes Gebiet mit einer gewerblich genutzten Fläche als Gesundheitszentrum umgewandelt. Damit wird eine baulich bisher ungenutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an bisher unbebauter Fläche.

Gemäß §1a Baugesetzbuch (BauGB) sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Die vorliegende Planung entspricht den Wünschen des Bauherrn, in Rohrbach ein Gesundheitszentrum anzusiedeln. Die Gemeinde Rohrbach bewertet ein solches Projekt daher als wichtigen Beitrag zur Sicherung der örtlichen Gesundheitsinfrastruktur und unterstützt das Vorhaben ausdrücklich.

Planungsalternativen und die Verfügbarkeit entsprechender Flächen wurden in den vergangenen Jahren im gesamten Gemeindegebiet Rohrbach geprüft (vgl. Pkt. 1.7)..

Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche getroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Mit der Situierung unmittelbar im Anschluss an einer vorhandenen Straße werden keine grundsätzlich neuen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich. Um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden, ist jedoch geplant, die Fahrbahn auf 5,50m zu verbreitern und einen Gehweg mit Breite 1,50 m anzulegen. Damit wird bereits durch die Auswahl der überplanten Fläche dazu beigetragen, einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen.

Ergebnis:
Aufgrund der vorgesehenen Baugebietsgröße werden insgesamt **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht verursacht. Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers, sowie Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen werden ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Bereich.
Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu folgendes aus:
„Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Dass sich im Plangebiet HQ100-relevante Rückhalteflächen befinden, kann aufgrund der örtlichen Situation ausgeschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets befindet sich der Flutkanal der Gemeinde Rohrbach. Der Flutkanal ist Teil eines umfassenden Hochwasserschutzkonzepts für Rohrbach. Dieser Kanal bildet das zentrale Element der Hochwasserfreilegung. Das Schutzkonzept basiert auf der Errichtung des Flutkanals und der Drosselung des Ilm-Abflusses im Ortsbereich. Hierdurch schließt sich aus, dass der vorliegende wassersensible Bereich Hinweise auf derzeit unbekannte relevante Rückhalteflächen in direkter Umgebung an den Flutkanal gibt.“

Mit der vorliegenden Planung werden bisher unversiegelte Flächen mit Gebäuden und befestigten Flächen überplant.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein geotechnischer Bericht vor:
(Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen vom 12.02.2025).

Darin werden für die Niederschlagsentwässerung Empfehlungen gegeben, die im Entwässerungskonzept berücksichtigt werden. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Eichenseher Ingenieure GmbH vom 15.04.2026). Folgendes ist geplant:

- Für das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche wird entlang der Straße eine Versickerungsmulde vorgesehen.
- Das anfallende Niederschlagswasser des angrenzenden Grundstücks soll in Versickerungsmulden auf dem Grundstück selbst abgeführt werden. Aufgrund der im geotechnischen Gericht festgestellten ungünstigen Versickerungseigenschaften des Bodens, insbesondere der vorhandenen schluffigen Schicht, ist ein Bodenaustausch erforderlich. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Versickerung wird die Schluffschicht entfernt und durch ein geeignetes Füllmaterial ersetzt. Um die Vorgaben der NWFreiV zu erfüllen, ist jedoch im weiteren Planungsverlauf eine Unterteilung der Mulden erforderlich, sodass die maximal angeschlossenen Fläche von 1.000 m2 je Versickerungselement eingehalten wird.
  Sollte der weitere Planungs- bzw. Ausführungsverlauf ergeben, dass eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse technisch nicht realisierbar oder nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand umsetzbar ist, kann als alternative Entwässerungslösung die Einleitung in die Bestandskanalisation vorgesehen werden.

Die Einleitung hat hierbei unter Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Rohrbach, sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Insbesondere sind die zulässigen Einleitmengen zu berücksichtigen und ggf. durch geeignete Rückhalte - bzw. Drosseleinrichtungen zu begrenzen.
Art und Umfang der Einleitung sowie erforderliche Nachweise , z.B. Rückhaltevolumen auf der privaten Grundstücksfläche aufgrund gedrosselter Einleitung, sind im weiteren Planungsprozess mit dem zuständigen Entwässerungsträger abzustimmen und entsprechend nachzuweisen.

Den mit der vorliegenden Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Abfluss von Oberflächenwasser wird damit entgegengewirkt.

Eine Beeinträchtigung des östlich des Plangebiets befindlichen kleinen Stillgewässers wird nicht erwartet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Damit könnten möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch Eintrag von Nährstoffen / Pflanzenschutzmitteln ausgelöst werden. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen (basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Auf Basis der vorhandenen Grundwasserverhältnisse (vgl. Pkt. 1.4.7) und der geplanten Bebauung ohne Keller ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden.

Ferner wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser im Baugebiet versickert wird, bzw. ggf. gedrosselt in den bestehenden Kanal eingeleitet wird.

Für Stellplätze sowie deren Zufahrten und Zuwegungen wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass diese Flächen mit sickerfähigen Materialien auszuführen sind und dass befestigte Flächen auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren sind.
Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ergebnis:

Aufgrund der Grundwasserverhältnisse und der geplanten Bebauung ohne Unterkellerung wird davon ausgegangen, dass während der Bauzeit keine Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden und dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Es wird daher allenfalls von geringfügigen **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ ausgegangen.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Überbauung und Flächenversiegelung führt zunächst zu einem Verlust an sickerfähigen Flächen. Mit der angestrebten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück selbst wird jedoch einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt.

Hinsichtlich des Abflusses von Niederschlagswasser wird aufgrund der vorgesehenen Versickerung bzw. ggf. einer gedrosselten Einleitung in den bestehenden Kanal davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind derzeit nicht erkennbar bzw. werden nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Zur Untersuchung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das Klima wurde eine „Klimatische Stellungnahme“ eingeholt (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel vom Januar 2026 und Bestätigung der Gültigkeit der klimatischen Stellungnahme vom 17.06.2026).
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von nur untergeordneter Bedeutung sind.

In der vorhandenen Erschließungsstraße selbst wird im Vergleich zur aktuellen Nutzung eine deutlich erhöhte Verkehrsentwicklung erwartete. Für die unmittelbar nördlich angrenzende Bahnhofstraße/ Kreisstraße PAF 21 jedoch wird erwartet, dass der Verkehr zum geplanten Gesundheitszentrum nur eine untergeordnete Erhöhung der Schall- und Schadstoffemissionen verursachen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Die in o.g. „Klimatischen Stellungnahme“ formulierten Handlungsempfehlungen wurden in der Planung berücksichtigt und soweit möglich konkret festgesetzt (z.B. Dachbegrünung bzw. Solar/PV auf Dachflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge in Stellplätzen, Erhöhung der Pflanzqualitäten, keine Mauern oder undurchlässige Zaunelemente (z.B. Sichtschutzzäune), die als Strömungshindernis die bodennahe Durchlüftung beeinträchtigen).

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden.

Für Stellplätze sowie deren Zufahrten und Zuwegungen wird die Festsetzung getroffen, dass diese Flächen mit sickerfähigen Materialien auszuführen sind und dass befestigte Flächen auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren sind.

Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Dächer entweder zu begrünen oder mindestens zu 50% mit Anlagen zur solaren Nutzung zu versehen sind.

Mit der damit verbunden Oberflächenverdunstung wird ebenfalls das Ziel verfolgt, nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Klima zu minimieren. Die aufgrund der o.g. Maßnahmen bewirkte Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Reduzierung der Wärmerückstrahlung tragen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

Ergebnis:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Erschließung und Errichtung der Gebäude im Plangebiet ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert. Im Vergleich zu den angrenzenden Flächen, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Plangebiet jedoch nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf.
Es werden daher insgesamt **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Der **Betrieb** des Baugebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer voraussichtlich nur geringfügig erhöhten Emission von Schall und Luftschadstoffen. Insgesamt betrachtet wird mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen gerechnet.
Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ gerechnet.

1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)
Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Hauptortes Rohrbach der gleichnamigen Gemeinde und besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Wie vor Ort beobachtet wurde, wird der vorhandene Schotterparkplatz von Spaziergängern genutzt, die sich nach Süden in Richtung der angrenzenden freien Landschaft bewegen. Eine intensive Nutzung oder Eignung der überplanten Fläche selbst für die wohnortnahe Erholung ist jedoch nicht gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Urbanes Gebiet mit einer gewerblich genutzten Fläche als Gesundheitszentrum umgewandelt.
Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit“ ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten. Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

In der vorhandenen Erschließungsstraße selbst wird im Vergleich zur aktuellen Nutzung eine deutlich erhöhte Verkehrsentwicklung erwartete. Für die unmittelbar nördlich angrenzende Bahnhofstraße/ Kreisstraße PAF 21 und die angrenzende Wohnbebauung

jedoch wird erwartet, dass der Verkehr zum geplanten Gesundheitszentrum nur eine untergeordnete Erhöhung der Schall- und Schadstoffemissionen verursachen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen (basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Zur Beurteilung der schall- und erschütterungstechnischen Auswirkungen liegt eine entsprechende Untersuchung vor (Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.07.2026).

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

> *„Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist, wobei das Plangebiet aber durch Verkehrslärmimmissionen belastet ist und somit bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen getroffen und festgesetzt werden müssen.*
> *Aus fachlicher Sicht ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich.*

Für die in der Nähe vorhandene Wohnbebauung werden in o.g. Untersuchung keine Maßnahmen genannt, um die bestehenden Wohnungen vor möglichen Emissionen aus dem geplanten Baugebiet zu schützen.

Für den Aufenthalt innerhalb des geplanten Baugebiets jedoch werden die Verkehrslärmimmissionen durch die Bahnlinie München-Treuchtlingen sowie der Kreisstraße PAF 21 und der P&R-Parkplätze untersucht und dargestellt. Weiterhin erfolgt eine Prognose der Erschütterungsimmissionen aus der Bahnlinie. Darauf aufbauend werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die als Festsetzung in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan übernommen wurden:

- 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)
- 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
- 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)

- Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich auch aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer 9549.1 / 2026 - FB, vom 07.07.2026, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel an die Eingabeplanung des (Wohn-)Gebäudes (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Erschütterungsmindernde Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen ist.

Zum Schutz der umgebenden Bebauung und deren Bewohner vor unnötigen Lichtbeeinträchtigungen wird festgesetzt, dass blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen unzulässig sind.

Hinsichtlich des Auftretens von störenden Gerüchen, bzw. der Luftreinhaltung davon auszugehen, dass keine geruchsintensive Nutzung erfolgt und ebenso keine geruchsintensiven Abfallstoffe entstehen. Entsprechende Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, nachteilige optische Wirkungen auf die in der Umgebung lebenden und im zukünftigen Baugebiet arbeitenden Menschen zu minimieren.

Ergebnis:
Auf Basis der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz wird insgesamt davon ausgegangen, dass nachteilige Auswirkungen auf die im Baugebiet und in der näheren Umgebung lebenden Menschen in geringer Erheblichkeit bestehen, bzw. verursacht werden.
Aufgrund der aktuellen Nutzung geht kein Gebiet verloren, das bisher in größerem Umfang der wohnungsnahen Erholung dient. Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung nur zu geringen **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkungen führt.
Baubedingt können vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und –verkehr).

1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5 und 1.4.6)
Das überplante Grundstück befindet sich in einem weitestgehend ebenen Gelände. Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder von landschaftlich sensiblen Hang- oder Tallagen ist nicht gegeben.

Die überplante Fläche wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Gehölzbeständen oder erkennbaren Kleinstrukturen.
Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet, das durch die vorhandenen Straßen bereits geprägt ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant die nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist.
Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden Gebäude und Verkehrsflächen ermöglicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen (basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.
Die Höhenentwicklung der Baukörper wird soweit begrenzt, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitestmögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird.
Mit den getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen wird zudem sichergestellt, möglich nachteilige Auswirkungen dieser Anlagen zu begrenzen.
Die Festsetzungen zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden, zur Dachform, Dachdeckung und möglichen Dachaufbauten verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen.
Hierzu wurde auch festgesetzt, dass Fassaden in Holz- oder Putzbauweise auszuführen sind, wobei Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig sind. Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen, Fallrohre o. ä.). Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.
Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab.

Ergebnis:
Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellentätigkeit und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die damit verbundenen **baubedingten** Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrsflächen), die durch die bestehenden Straßen bereits beeinflusst ist. In Anbetracht dessen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer **anlagebedingten** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in gering Intensität führt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erwartet.

1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)
Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste befinden sich im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler.
Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich nordwestlich im Ort in ca. 500 m Entfernung (D-1-7335-0113 Burgstall des Mittelalters)

Eine Beeinträchtigung vorhandener Bau- oder Bodendenkmäler ist daher nicht gegeben.

Darüber hinaus sind neben der angrenzenden, vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, wodurch keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter nennenswert beeinträchtigt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen
(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):
Die Erfordernis entsprechender Maßnahmen ist nicht gegeben.

Ergebnis:
Die **bau-, betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als gering bewertet.

1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des geplanten Baugebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Insgesamt wird in dieser

Hinsicht mit geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet. Hinsichtlich der verursachten Schallemissionen wird damit ebenfalls mit nur geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Insgesamt wird damit auch in dieser Hinsicht davon ausgegangen, dass nur in geringem Umfang betriebsbedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

(basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird):

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.
In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit einem üblichen Anfall von Gewerbe- und Hausabfällen zu rechnen, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird erwartet, dass zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen, sowie im Betrieb des vorgesehenen Einzelhandels nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind weder durch vorhabenexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.
Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Rohrbach sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine weiteren Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering
Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen	gering	gering	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen, das separat durchgeführt wird.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Begründung zum Bebauungsplan führt dazu folgendes aus:

„Für die geplante Entwicklung eines Gesundheitszentrums wurden im Gemeindegebiet Rohrbach über einen längeren Zeitraum hinweg verschiedene Standortalternativen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung geprüft. Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines modernen Gesundheitszentrums mit physiotherapeutischem Schwerpunkt sowie ergänzenden Therapie- und Fitnessangeboten. Damit soll eine wohnortnahe, qualitativ hochwertige gesundheitliche Versorgung sowie ein präventives Bewegungsangebot für die Bevölkerung geschaffen werden. Vergleichbare

Einrichtungen bestehen im Gemeindegebiet bislang nicht. Die Gemeinde Rohrbach bewertet das Vorhaben daher als wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Gesundheitsinfrastruktur. Im Rahmen der Standortsuche wurden zahlreiche Flächen im Gemeindegebiet untersucht. Diese erwiesen sich jedoch überwiegend als nicht geeignet, da sie entweder nicht verfügbar waren, planungsrechtlich nicht entwickelt werden konnten oder den spezifischen funktionalen Anforderungen des Vorhabens – insbesondere hinsichtlich Flächenbedarf, Erreichbarkeit, barrierefreier Zugänglichkeit sowie betrieblicher Abläufe – nicht entsprachen. Zudem wurde geprüft, ob eine Ansiedlung in bestehenden Baugebieten, insbesondere in Gewerbegebieten, in Betracht kommt. Dies wurde verworfen, da das geplante Nutzungskonzept aufgrund seiner Ausrichtung auf gesundheitliche Versorgung, Aufenthaltsqualität und Nutzerfreundlichkeit besondere Anforderungen an das städtebauliche Umfeld stellt. Eine Lage in einem klassischen Gewerbegebiet mit überwiegend gewerblich-industrieller Prägung würde diesen Anforderungen nicht gerecht werden. Die vorliegende Fläche weist demgegenüber eine gute grundsätzliche Eignung auf. Sie ist erschlossen und für die Bevölkerung gut erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht sie eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Umfeld.
Im Hinblick auf die Lage innerhalb eines landschaftlich sensiblen Raums wurden die Auswirkungen auf die Funktionen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des regionalen Grünzugs sowie des Biotopverbunds vertieft untersucht. Auf Grundlage fachgutachterlicher Stellungnahmen zu den Belangen Klima sowie Freiraum- und Biotopverbundfunktionen wurde das Planungskonzept so weiterentwickelt, dass die maßgeblichen Funktionen gewahrt werden. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der vorliegenden Ausgestaltung als verträglich einzustufen ist und bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Rahmen der planerischen Weiterentwicklung wurden unterschiedliche Varianten der Gebäudesituierung, der Erschließung sowie der Stellplatzanordnung geprüft und gegeneinander abgewogen. Dabei wurden sowohl die Anforderungen an eine funktionsgerechte und barrierefreie Erschließung des Gesundheitszentrums als auch die Belange von Freiraum, Klima und Biotopvernetzung berücksichtigt. Die Stellplatzanzahl wurde auf das für den Betrieb erforderliche Maß begrenzt. Alternative Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld stehen nicht zur Verfügung. Insbesondere die nahegelegene P+R-Anlage am Bahnhof ist zu den geplanten Betriebszeiten bereits stark ausgelastet und kann den durch das Vorhaben entstehenden Bedarf nicht aufnehmen. Eine Verlagerung würde zu Nutzungskonflikten führen und ist daher nicht geeignet.
Im Plangebiet wurden die Stellplatzflächen so dimensioniert, dass der erforderliche Bedarf vollständig gedeckt werden kann. Darüber hinausgehende Stellplätze sind nur in begrenztem Umfang vorgesehen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurde dabei berücksichtigt, dass aus betrieblicher Sicht grundsätzlich ein höheres Stellplatzangebot wünschenswert wäre. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde die Stellplatzanzahl jedoch bewusst reduziert und auf das funktional notwendige Maß begrenzt, um zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden sowie die betroffenen Freiraumfunktionen zu erhalten und qualitativ aufzuwerten.
Die vorliegende Planung stellt insgesamt das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses dar. Sie gewährleistet eine ausgewogene Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen des Vorhabens sowie der betroffenen Freiraum- und Umweltbelange. Vor dem Hintergrund der fehlenden geeigneten Standortalternativen, der nachgewiesenen Bedarfslage sowie der gutachterlich bestätigten Verträglichkeit wird die gewählte Fläche als geeigneter und städtebaulich vertretbarer Standort bewertet.“

Insbesondere bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher

die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche getroffen.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde ist nach Maßgabe des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet, die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet umzusetzen. Erst durch diesen Bebauungsplan wird das Baurecht für die geplanten Vorhaben geschaffen.
Die Umsetzung der in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Gemeinde Rohrbach sowie das Landratsamt Pfaffenhofen als Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.
Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird durch die Gemeinde Rohrbach und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Rohrbach und das Landratsamt Pfaffenhofen überwacht.

1.9 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Urbanes Gebiet mit einer gewerblich genutzten Fläche als Gesundheitszentrum zur Folge.
Ohne die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung und die darauf aufbauende Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für vorgesehenen Nutzungen herangezogen werden.
Die von der Gemeinde Rohrbach angestrebte Nutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen in einem Verlust an wenig wertvollem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer erhöhten Versiegelung des Bodens.
Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur geringer Erheblichkeit erwarten.
Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der darauf aufbauenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Wasser
- Klima/Luft
- Mensch und Gesundheit
- Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Die Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen, sowie das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen: Reduzierung der versiegelten Flächen durch weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer geeigneten externen Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.
Insgesamt stehen im Bereich der Gemeinde Rohrbach derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Baugebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 22.07.2026

Referenzliste der Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (Stand Juli 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7335 Geisenfeld

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 01.10.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), April 2022

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100) und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT: Waldfunktionskartierung (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 13.03.2025)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt (Stand 02/2024)

GEMEINDE ROHRBACH: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

BÜRO NATUR PERSPEKTIVEN GMBH, 85417 MARZLING
Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 15.10.2025
und
Fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung von Landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Regionalem Grünzug und Biotopverbund, 26.01.2026
und
Bestätigung der Gültigkeit der fachlichen Stellungnahme vom 15.06.2026

BÜRO EICHENSEHER INGENIEURE GMBH, 85276 PFAFFENHOFEN A.D.ILM
Entwässerungskonzept, 15.04.2026

BÜRO INGEOTEC, 86529 SCHROBENHAUSEN
Geotechnischer Bericht, 12.02.2025

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH, 85250 ALTOMÜNSTER
Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung, 07.07.2026

LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH, 97230 ESTENFELD
Kampfmittelvorerkundung, 31.01.2025

BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (BPI), 34128 KASSEL
Klimatische Stellungnahme, Januar 2026
und
Bestätigung der Gültigkeit der klimatischen Stellungnahme vom 17.06.2026