GEMEINDE ROHRBACH

14. Änderung des Flächennutzungsplans „Gesundheitszentrum Schönwiese“

zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
info@eichenseher.net

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82480
info@einoedshofer.de

Inhalt

1. Vorbemerkung 4

2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung 4

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren 5

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 9

4.1 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung 9

4.2 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege 10

4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immissionsschutztechnik 11

4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht 11

4.5 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde 11

4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle/Kreisbrandinspektion 12

4.7 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Besondere soziale Angelegenheiten, Senioren 12

4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Behindertenbeauftragte 12

4.9 Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung 12

4.10 Planungsverband der Region Ingolstadt 13

4.11 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt 15

4.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 15

4.13 Deutsche Bahn AG DB Immobilien 15

4.14 Eisenbahn-Bundesamt 15

4.15 Bayernwerk Netz GmbH 16

4.16 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde 16

4.17 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde 16

4.18 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau 16

4.19 IHK für München und Oberbayern 16

4.20 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschlang GmbH 17

4.21 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH 17

4.22 Schlussbemerkung 17

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Rohrbach entwickelte durch die vorliegende Bauleitplanung ein Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Ziel war 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 war 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 entsprach nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Zur Umsetzung des Vorhabens war daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit der vorliegenden Planung verfolgte die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Gleichzeitig sollte eine flexible Nutzungsmischung ermöglicht werden, die langfristig auf sich verändernde Anforderungen reagieren kann. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Gemeinde Rohrbach hat dazu in der Gemeinderatssitzung vom 06.11.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2026 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Fassung vom 22.07.2026 Satzung festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf

- Mensch und Gesundheit
- Tiere und Pflanzen
- biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen
- Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Abschätzung der Planfolgewirkungen auf die Umweltbelange wurden folgende Grundlagen herangezogen:

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse:

- Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse:

- geotechnischer Bericht (Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen vom 12.02.2025)

Zur Beurteilung der schall- und erschütterungstechnischen Auswirkungen:

- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 07.07.2026)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling vom 15.10.2025)

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung:

- Entwässerungskonzept (Eichenseher Ingenieure GmbH vom 15.04.2026)

Zu möglichen Vorkommen von Kampfmitteln:

- Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 97230 Estenfeld vom 31.01.2025)

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):

- 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 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplanverfahren vorgenommen, das separat durchgeführt wurde.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Die vorliegende Planung schafft die bauleitplanerische Voraussetzung für einen Bebauungsplan, der in einem separaten Bauleitplanverfahren aufgestellt wurde.

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.

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im separat aufzustellenden Bebauungsplan detailliert entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) abgehandelt.

Zur Untersuchung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde ein „Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro Natur Perspektiven GmbH, 85417 Marzling vom 15.10.2025) erstellt. Die darin geforderten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in der Planung berücksichtigt.

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 weitere Untersuchungen durchgeführt („Klimatische Stellungnahme“, Januar 2026 und

Bestätigung der Gültigkeit der klimatischen Stellungnahme vom 17.06.2026 / Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), 34128 Kassel, sowie „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 und Maßnahmen wurden in der Planung weitestmöglich berücksichtigt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung

Zu planungsrechtlichen Anforderungen

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde gefolgt. Die Bezeichnung der dargestellten Bauflächen wurde künftig entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung eindeutig als „gemischte Bauflächen (M)“ gefasst. Darüber hinaus wurden zur besseren Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der Planunterlagen die angeregten redaktionellen Ergänzungen in der Zeichenerklärung vorgenommen. Hierzu zählten insbesondere die Aufnahme der Darstellung der derzeit rechtswirksamen „landwirtschaftlichen Fläche“ sowie eine klarere Gliederung weiterer Darstellungen bzw. Hinweise. Es wurde darauf hingewiesen, dass die derzeitige Zeichenerklärung der Flächennutzungsplanänderung analog zur derzeit rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes erstellt wurde, um diese Systematik ohne zusätzliche Irritationen fortzuführen. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Zu Ein- und Durchgründung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Hinweisen wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung (primär auf Bebauungsplanebene) Rechnung getragen.

Die angesprochenen Belange des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Biotopverbunds wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung der Planung vertieft geprüft. Die Auseinandersetzung mit diesen Belangen erfolgte insbesondere im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Hierzu wurden fachgutachterliche Untersuchungen zur klimatischen Situation sowie zur Berücksichtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des Regionalen Grünzugs und des regionalen Biotopverbunds erstellt. Auf Grundlage dieser Untersuchungen wurde die Planung überarbeitet und die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen angepasst. Die höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern wurde im Verfahren beteiligt. Seitens der Regierung wurde im Laufe des Verfahrens in Aussicht gestellt, dass die Planung bei Berücksichtigung der gutachterlich benannten Maßnahmen

den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht was sich auch später bestätigt hat. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Begründung
Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den Anregungen, die Begründung hinsichtlich der Belange der Erschließung zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde entsprechend überarbeitet und, soweit erforderlich und hilfreich, ergänzt. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Zu Umweltbericht
Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der angeregten Angaben zur Flächengröße ergänzt. Die redaktionellen Hinweise zur Begründung wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Zu fachliche Gutachten
Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die fachlichen Gutachten an die aktuelle Planfassung anzupassen, wurde folgendermaßen nachgekommen: Auf Anregung der Fachstellen wurden die Verfasser der fachlichen Stellungnahme zu den Belangen des Regionalen Grünzugs, des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Biotopverbunds sowie der klimatischen Stellungnahme ergänzend beteiligt. Beide Gutachter bestätigen schriftlich, dass die aktuelle Planfassung mit den verbindlichen Regelungen der zweiten Auslegung die maßgeblichen Annahmen und Schlussfolgerungen der jeweiligen Gutachten erfüllt und die fachlichen Bewertungen unverändert gültig bleiben. Die Regierung von Oberbayern wurde daraufhin erneut beteiligt und bestätigte, dass der geforderte Nachweis erbracht wurde und die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich entspricht. Der Planungsverband Region Ingolstadt wurde ebenfalls erneut beteiligt und bestätigte – in Bezug auf die ergänzende Stellungnahme der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern – das Vorliegen keiner Einwendungen. Die im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) enthält darüber hinaus umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Freiraumfunktionen. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.2 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Bedenken wurde im

Rahmen der Überarbeitung der Planung (primär auf Bebauungsplanebene) Rechnung getragen. Die angesprochenen Belange des regionalen Grünzugs, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Biotopverbunds wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung der Planung fachgutachterlich untersucht. Hierzu wurden eine klimatische Stellungnahme sowie eine fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des Regionalen Grünzugs und des Biotopverbunds erstellt. Die vertiefte fachliche Auseinandersetzung sowie die Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgte im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Die Planung wurde auf dieser Grundlage angepasst und die entsprechenden Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde im Laufe des Verfahrens in Aussicht gestellt, dass die Planung bei Berücksichtigung der gutachterlich benannten Maßnahmen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht, was sich dann auch bestätigt hat. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immissionsschutztechnik

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Seitens des Fachbereichs Immissionsschutz wurden gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken erhoben. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenverunreinigungen betrifft die Umsetzung von Baumaßnahmen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.5 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Wasserrechtsbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass sich der Änderungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet nach § 78b WHG befindet, wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Einstufung als wassersensibler Bereich im BayernAtlas betrifft die weitere Planung und Ausführung. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle/Kreisbrandinspektion

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde auf die Abwägung zur entsprechenden Stellungnahme im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“ verwiesen. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.7 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Besondere soziale Angelegenheiten, Senioren

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Seitens des Seniorenbeauftragten des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm wurden keine Bedenken gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erhoben. Die Hinweise zur barrierearmen Gestaltung betrafen die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens und sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Behindertenbeauftragte

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das Beratungsangebot der Bayerischen Architektenkammer wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Bedenken gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erhoben. Die Hinweise zur barrierearmen Gestaltung betrafen die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens und sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.9 Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Bedenken wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung Rechnung getragen. Die von der höheren Landesplanungsbehörde angesprochenen Belange des regionalen Biotopverbunds, des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie des regionalen Grünzugs wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung der Planung fachgutachterlich untersucht. Hierzu wurden eine klimatische Stellungnahme sowie eine fachliche Stellungnahme zur Berücksichtigung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des Regionalen Grünzugs und des Biotopverbunds erstellt. Die vertiefte fachliche Auseinandersetzung sowie die Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgte im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50

„Gesundheitszentrum Schönwiese“. Die Planung wurde auf dieser Grundlage angepasst. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde dann zwischenzeitlich in Aussicht gestellt, dass die Planung bei Berücksichtigung der gutachterlich benannten Maßnahmen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht was sich auch dann bestätigt hat. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Die Stellungnahme im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits Folge geleistet. Die Regierung von Oberbayern forderte den ergänzenden Nachweis, dass sich die gutachterlichen Bewertungen zum Regionalen Grünzug, zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, zum Biotopverbund sowie zu den klimatischen Auswirkungen auch auf die im Rahmen der zweiten Auslegung vorliegende Planfassung beziehen. Vor diesem Hintergrund wurden die Verfasser der fachlichen Stellungnahme zu den Belangen des Regionalen Grünzugs, des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Biotopverbunds sowie der klimatischen Stellungnahme erneut beteiligt. Beide Fachgutachter bestätigten, dass die aktuelle Planfassung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplanung die maßgeblichen Annahmen und Schlussfolgerungen der jeweiligen Gutachten erfüllen und die fachlichen Bewertungen unverändert gültig bleiben. Eine Überarbeitung der Gutachten war aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Die ergänzenden fachlichen Bestätigungen wurden der Regierung von Oberbayern im Rahmen einer ergänzenden Beteiligung mit der Bitte um erneute Prüfung und Berücksichtigung übermittelt. Die hierzu ergangene ergänzende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wurde wie folgt behandelt:

Die Regierung von Oberbayern bestätigte nach Prüfung der ergänzend vorgelegten fachlichen Bestätigungen, dass der geforderte Nachweis erbracht wurde und mit der vorliegenden Planung eine Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzugs, des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sowie der Biotopverbundachse ausgeschlossen werden kann. Die Planung entspricht damit grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. Mit der ergänzenden Stellungnahme wurde bestätigt, dass die im Rahmen der Stellungnahme vom 20.05.2026 geforderte Nachweisführung erbracht wurde. Weitere Änderungen der Bauleitplanung waren nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.10 Planungsverband der Region Ingolstadt

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den vorgebrachten Bedenken wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planung Rechnung getragen. Der Planungsverband Region Ingolstadt verwies in seiner Stellungnahme auf die gutachtliche Äußerung der Regionsbeauftragten der Regierung von Oberbayern vom 03.07.2025. Die darin angesprochenen Belange der

Regionalplanung wurden im Rahmen der Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern umfassend behandelt. Die Planung wurde auf Grundlage fachgutachterlicher Untersuchungen überarbeitet. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde dann zwischenzeitlich in Aussicht gestellt, dass die Planung bei Berücksichtigung der gutachterlich benannten Maßnahmen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits Folge geleistet. Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt forderte den ergänzenden Nachweis, dass sich die gutachterlichen Bewertungen zu den Belangen des Regionalen Grünzugs, des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, des Biotopverbunds sowie zu den klimatischen Auswirkungen auch auf die im Rahmen der zweiten Auslegung vorliegende Planfassung beziehen. Vor diesem Hintergrund wurden die Verfasser der fachlichen Stellungnahme zu den Belangen des Regionalen Grünzugs, des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und des Biotopverbunds sowie der klimatischen Stellungnahme erneut beteiligt. Beide Fachgutachter bestätigten, dass die aktuelle Planfassung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplanung die maßgeblichen Annahmen und Schlussfolgerungen der jeweiligen Gutachten erfüllen und die fachlichen Bewertungen unverändert gültig bleiben. Eine Überarbeitung der Gutachten war aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Die ergänzenden fachlichen Bestätigungen wurden der Regionsbeauftragten für die Region Ingolstadt im Rahmen einer ergänzenden Beteiligung mit der Bitte um erneute Prüfung und Berücksichtigung übermittelt. Die hierzu ergangene ergänzende Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bestätigt nach Prüfung der ergänzend vorgelegten fachlichen Bestätigungen, dass der im Rahmen der Stellungnahme vom 20.05.2026 geforderte Nachweis erbracht wurde. Die ergänzenden fachlichen Bestätigungen belegen, dass die aktuelle Planfassung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die im Parallelverfahren aufgestellte verbindliche Bauleitplanung die maßgeblichen Annahmen und Schlussfolgerungen der fachlichen Stellungnahmen zum Regionalen Grünzug, zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, zum Biotopverbund sowie zu den klimatischen Auswirkungen erfüllen und die fachlichen Bewertungen unverändert gültig bleiben. Auf dieser Grundlage kommt die Regionsbeauftragte zu dem Ergebnis, dass den Planungen aus Sicht der Regionalplanung nun grundsätzlich zugestimmt werden kann. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.11 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Seitens der Fachstelle wurde mitgeteilt, dass das Entwässerungskonzept inzwischen mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt wurde und aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit dem Vorhaben besteht. Der Hinweis zu ggf. erforderlichen Grunddienstbarkeiten betraf die Umsetzung der Planung. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich dadurch nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst. Das ausdrücklich erklärte Einverständnis des Wasserwirtschaftsamtes mit dem Vorhaben wurde begrüßt.

4.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betrafen überwiegend die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die konkrete Umsetzung des Vorhabens. Die fachliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Belangen erfolgte daher im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Insoweit wurde auf die dortige Abwägung verwiesen. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.13 Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betrafen überwiegend die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die konkrete Umsetzung des Vorhabens. Die fachliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Belangen erfolgte daher im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Insoweit wurde auf die dortige Abwägung verwiesen. Auswirkungen auf derEbene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.14 Eisenbahn-Bundesamt

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betrafen überwiegend die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die konkrete Umsetzung des Vorhabens. Die fachliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Belangen erfolgte daher im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Insoweit wurde auf die dortige Abwägung verwiesen. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.15 Bayernwerk Netz GmbH

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise betrafen überwiegend die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die konkrete Umsetzung des Vorhabens. Die fachliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Belangen erfolgt daher im Rahmen der parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gesundheitszentrum Schönwiese“. Insoweit wurde auf die dortige Abwägung verwiesen. Auswirkungen auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ergaben sich nicht. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.16 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde stellte fest, dass gegen die Planung unter Würdigung der natur- und landschaftsbezogenen Belange der übergeordneten Raumplanung keine durchgreifenden Bedenken bestehen. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.17 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen zu Altlasten und Bodenschutz wurde gefolgt. Die Hinweise betrafen die Durchführung künftiger Baumaßnahmen und sind im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens bereits berücksichtigt bzw. entsprechende Hinweise in den Planunterlagen enthalten. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.18 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreiseigener Tiefbau

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erhoben. Die planmäßige Ausführung des Vorhabens wurde im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens verbindlich geregelt. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.19 IHK für München und Oberbayern

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die ausdrückliche Unterstützung der Darstellung einer gemischten Baufläche sowie die Zustimmung zur Planung wurden begrüßt.

Anregungen oder Bedenken gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurden nicht vorgebracht. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.20 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschlang GmbH

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Vodafone GmbH teilte mit, dass gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände bestehen. Hinweise zur Einholung aktueller Leitungsauskünfte betrafen die spätere Bauausführung und hatten keine Auswirkungen auf die Ebene der Flächennutzungsplanänderung. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.21 Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Leitungen des Unternehmens befinden. Anregungen oder Hinweise zur Planung wurden nicht vorgebracht. Eine Änderung der Planung war aufgrund der Stellungnahme nicht veranlasst. An der bisherigen Planung wurde daher unverändert festgehalten.

4.22 Schlussbemerkung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrbach wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.