Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

4. Änderung

des

Flächennutzungsplanes

in der Fassung vom 13. Nov. 2012
geändert am 23. Juli 2013
geändert am 24. Juni 2014

Verfasser:

Für die Gemeinde Rohrbach

Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

.....
1. Bürgermeister Keck

Für den Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. F u c h s Georg
Hausnerstraße 19
85283 Wolnzach - Burgstall

DIPL.-ING. GEORG FUCHS BYIK BAU BERATENDER INGENIEUR 11787

.....
Dipl.-Ing. Fuchs

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung

2. Begründung

3. Planunterlagen

4. Umweltbericht

Entwurfsverfasser Umweltbericht :
Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern

1. Vorbemerkung

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rohrbach wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm genehmigt.
Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 07.07.2006

Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen mehrmals geändert. Die einzelnen Änderungen erlangten Rechtskraft :

1. Änderung des FNP : Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 29.01.2009
2. Änderung des FNP : Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 20.08.2012
3. Änderung des FNP : Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 01.08.2012

Die nun anstehende 4. Änderung wurde vom Gemeinderat am 23.10.2012 beschlossen.

2. Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Grundstück Fl.Nr. 170 der Gemarkung Rohrbach liegt zwischen der Ortsstraße „Mühlweg" im Norden und dem Triebwerkskanal der Ilm im Süden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach ist gut die Hälfte des Grundstücks (entlang des Mühlweges) als Mischgebiet (M) dargestellt. Der restliche, südlich entlang des Triebwerkskanals an der Ilm verlaufende Grundstücksstreifen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.

Mit dem gegenständlichen Änderungsverfahren wird eine Teilfläche aus der Fl.Nr. 170, Gemarkung Rohrbach überplant. Die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche – Mischgebiet (M) bzw. als landwirtschaftliche Fläche wird aufgehoben und stattdessen als „Allgemeines Wohngebiet" (i.S. von § 4 BauNVO) dargestellt. Das Gebiet wird mit dem parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Mühlweg" / Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Wasserwerk II" überplant.

Die zu überplanende Fläche wurde in der Vergangenheit überwiegend als Holzlager- und Umschlagplatz sowie als Betriebsgelände für das im östlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 170, Gemarkung Rohrbach, gelegene und in der Zwischenzeit stillgelegte Sägewerk genutzt. Auf dem Areal sind ein dem bisherigen gewerblichen Funktionszweck dienendes asphaltiertes Wegenetz sowie sonstige versiegelte Flächen zu finden. Die Fläche wurde somit bisher bereits vollumfänglich gewerblich als auch baulich in Anspruch genommen. Mit der Stilllegung des Sägewerks entstand folglich eine Baulücke innerhalb der umgebenden Wohnbebauung.

Der Betreiber des Sägewerkes hat seinen Betrieb stillgelegt und die Aufgabe der gewerblichen Nutzung per beschränkt persönlicher Grunddienstbarkeit gegenüber dem Landratsamt Pfaffenhofen als Untere Bauaufsichtsbehörde dinglich gesichert.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist auf Grund von erheblicher Baulandnachfrage im Gemeindebereich Rohrbach gegeben. Es handelt sich hier um eine klassische Baulückenschließung mit planungsrechtlicher Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich). Der Zielsetzung des LEP 2006 zur Reduzierung des Flächenverbrauches sowie dem Gebot des BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist somit Rechnung getragen. Der Lückenschluss erfolgt durch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) im Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung. So ist eine Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohnbevölkerung (Befriedigung der Wohnbedürfnisse) gegeben. Insbesondere der Wohnraumnachfrage junger Familien kann damit Abhilfe geschaffen werden.

Mit der gegenständlichen Planung werden auch den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung getragen sowie die Funktionen des Regionalen Grünzuges aufrechterhalten. Bei der überplanten Fläche handelt es sich wie erwähnt um eine ehemalige Betriebsfläche eines Sägewerks. Ein erstmaliger Entzug der Fläche bzw. eines Teils davon aus einer „unberührten, naturbelassenen Zone" findet daher mit der Umwidmung in Wohnbauland nicht statt. Es entsteht zwar eine andere bauliche Nutzung (Wohnbebauung statt Gewerbe), jedoch keine flächenmäßige Veränderung des Areals. Insofern ergeben sich im Prinzip keine neuen Auswirkungen auf die Funktionen des Regionalen Grünzuges als schon seit Jahrzehnten vorhanden. Eine Unterbrechung des Regionalen Grünzuges durch das geplante Wohngebiet wird daher nicht gesehen. War bisher eine Nutzung des Areals bis in unmittelbarer Ufernähe der Fall (entsprechend des Verlaufes der Grundstücksgrenzen), so wird jetzt aufgrund der Vorgaben des Hochwasserschutzes vom Ilmufer sogar etwas abgerückt.

Den Belangen des Hochwasserschutzes wurde ebenfalls Rechnung getragen. Die Vorgaben der planfestgestellten Hochwasserfreilegung Rohrbach betreffend des gegenständlichen Plangebietes wurden beachtet und umgesetzt. Das Areal wird nach der kompletten Fertigstellung der Hochwasserfreilegung für den Hauptort Rohrbach hochwasserfrei sein. Hierzu erfolgt eine Geländeerhöhung auf die Höhenkote 396,80 m.ü.NN entlang des Uferstreifens, wobei dieses Höhenmaß bis auf einen kleinen Teilbereich im Westen bereits vorhanden ist. Im südlichen Uferbereich wird die geplante Wohnbebauung zudem durch die Schaffung eines 5 m breiten Grünstreifens (zur Sicherstellung der Umsetzung von Sicherungs- und Pflegemaßnahmen am Gewässer) von der Ilm abgerückt. Ein Verlust eines natürlichen Retentionsraumes liegt daher ebenso wenig vor wie das Entstehen einer konkurrierenden Nutzung durch Wohnbebauung. Darüber hinaus erfüllt diese Pufferzone die Funktion der natürlichen Gewässerentwicklung.

Die Baufläche ist als ebene Fläche – aus topographischer Sicht – unproblematisch zu bewerten. Eine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbildes mit der Schaffung einer zusätzlichen Wohnbaufläche mit Einzel- und Doppelhausbebauung ist nicht gegeben. Es stellt sich vielmehr eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Ortes Rohrbach ein.

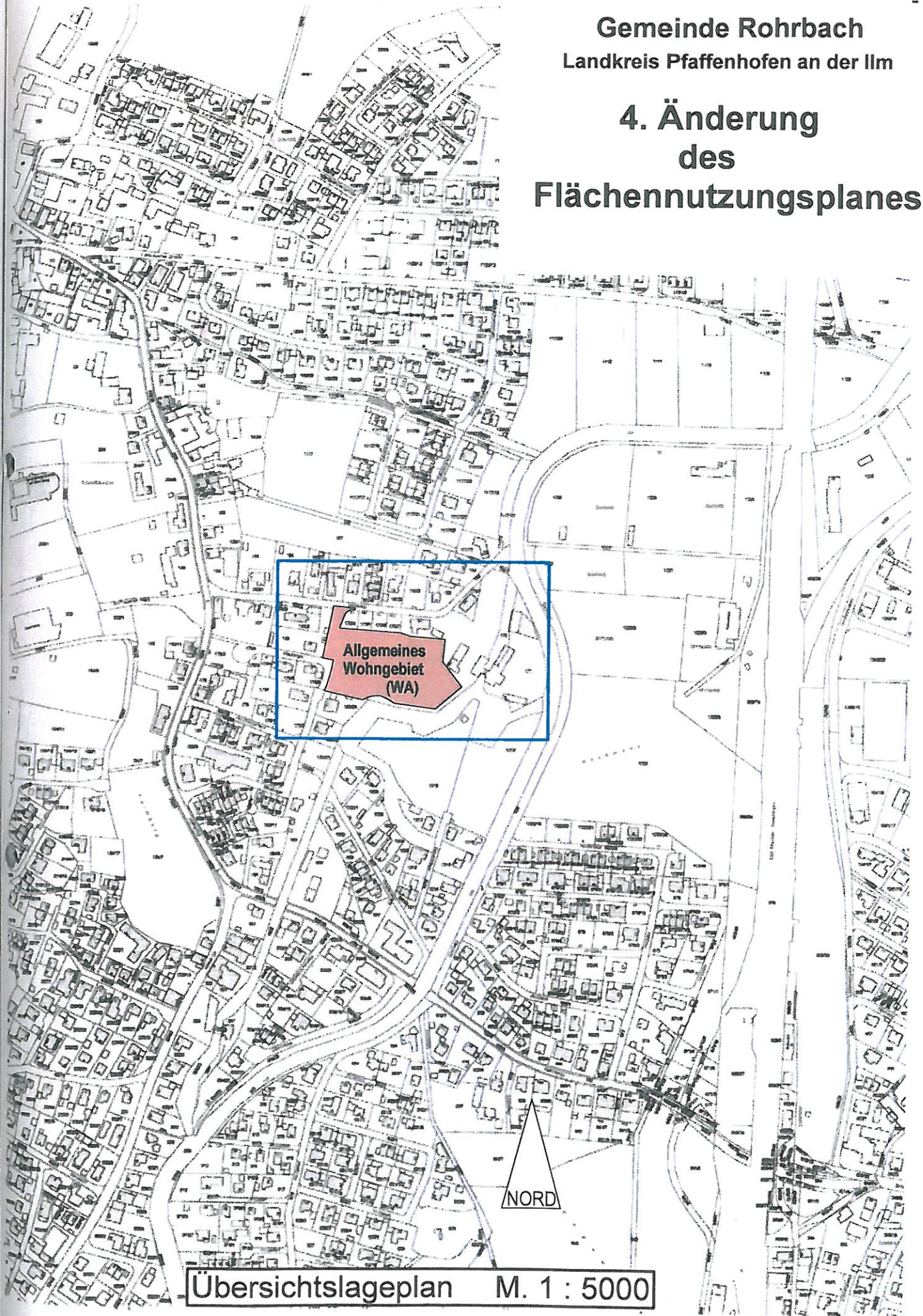
Den Belangen des Umweltschutzes wurde im als besonderen Teil der Begründung bildenden Umweltbericht (einschließlich Angaben zur „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP") ausführlich Rechnung getragen.

Um eine weitere Verwilderung des Areals zu verhindern und eine bereits entstandene „Industriebrache" zu bereinigen sowie eine künftige nachbarverträgliche Nutzung zu gewährleisten, ist eine Überplanung und eine Umsetzung dringend erforderlich.

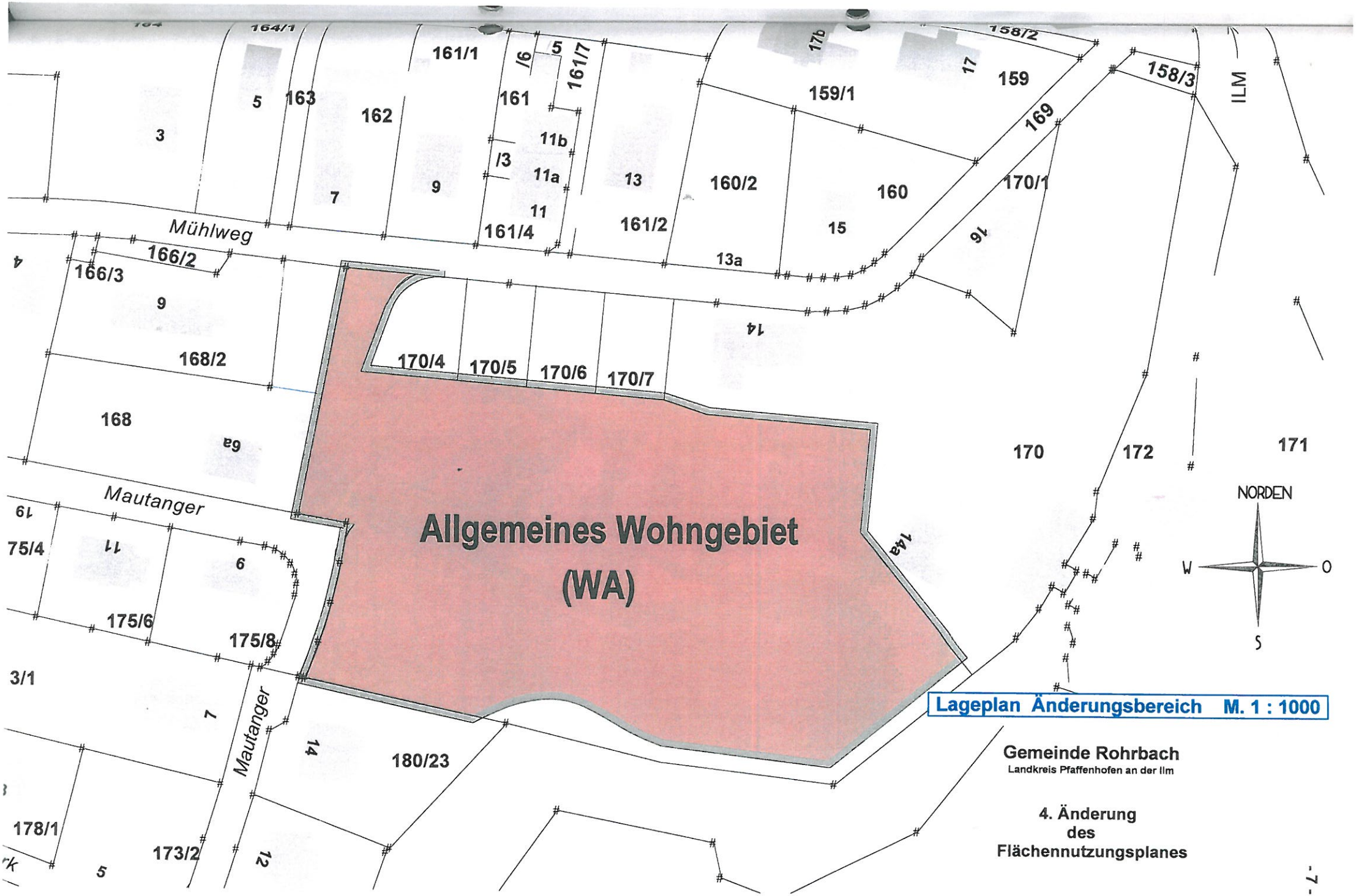
Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

4. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtslageplan M. 1 : 5000

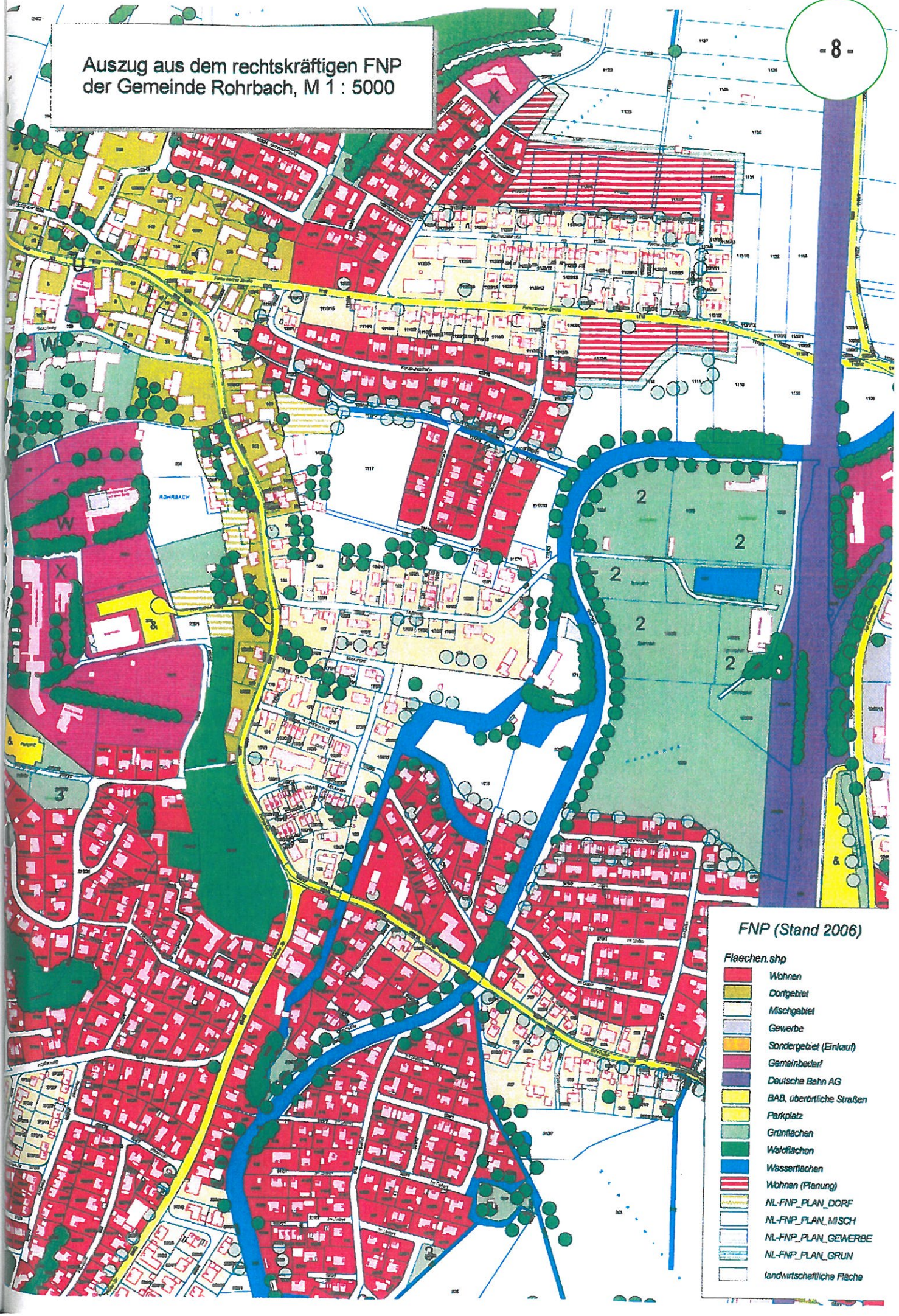


Lageplan Änderungsbereich M. 1 : 1000

Gemeinde Rohrbach
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Rohrbach, M 1 : 5000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss
   (§1 Abs.8, §2 Abs.1 BauGB) am 23. Okt. 2012

2. Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
   (§2 Abs.1 BauGB) am 19. Dez. 2012

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
   (§3 Abs.1, §4 Abs.1 BauGB) vom 28. Dez. 2012 bis 29. Jan. 2013

4. Billigungsbeschluss am 23. Juli 2013

5. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
   (§3 Abs.2, §4 Abs.2 BauGB) vom 14. Nov. 2013 bis 13. Dez. 2013

6. Feststellungsbeschluss am 24. Juni 2014

7. Genehmigung durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm,
   Genehmigungsbescheid Nr. 30/31/6102 vom 14. Aug. 2014

8. Bekanntmachung der Genehmigung
   (§6 Abs. 5 Satz 1 BauGB) am 10. Sep. 2014
   Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Rohrbach, den 09. Sep. 2014

.....
Keck 1. Bürgermeister

(Siegel)

Genehmigungsvermerk :

Das Landratsamt Pfaffehofen a.d. Ilm hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid Nr. 30/31/6102 vom 14.08.2014 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Pfaffenhofen, den 12. SEP. 2014

.....
Unterschrift Christian Röck
Abteilungsleiter

(Siegel)