Gemeinde Rohrbach

5. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung
zur Planfassung vom 02.03.2017

Auftraggeber: **Gemeinde Rohrbach**

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach
Tel.: 08442/9670-0
Fax: 08442/9670-34
www.rohrbach-ilm.de
e-mail: gemeinde@rohrbach-ilm.de

Entwurfsverfasser: **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Planung 2
2 Beschreibung des Änderungsbereichs 2
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
3.1 Flächennutzungsplan 3
3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung 4
4 Auswirkung der Planung 5
4.1 Planerisches Konzept 5
4.2 Künftige Darstellungen 6
5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 6
6 Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes 7
6.1 Umweltschutz 7
6.2 Denkmalschutz 7
7 Umsetzung und Auswirkung der Planung 7

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach hat in seiner Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „An der Ossenzhausener Straße - Waal“, beschlossen, um am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Waal die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen.

Die Bauflächen sind bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach dargestellt, allerdings entsprechen diese nicht vollumfänglich dem geplanten Vorhaben, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Daher hat der Gemeinderat, ebenfalls in seiner Sitzung am 12.07.2016, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ziel der 5. Änderung ist, neben der Anpassung der Darstellung von Wohnbauflächen und Ortsrandeingrünung, auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich tatsächlich vorhandener Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Hochwasserschutz (Regenrückhaltebecken) zu vollziehen.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet von Rohrbach liegt im Zentrum des Landkreises Pfaffenhofen und in der Region Ingolstadt. Waal ist ein eigener Ortsteil, welcher ca. 1 km südwestlich des Hauptorts Rohrbach mit wesentlichen Infrastruktureinrichtungen gelegen ist. Waal ist über die Gemeindeverbindungsstraße nach Rohrbach, die Staatsstraße St 2232 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese ist das Mittelzentrum Pfaffenhofen in ca. 15 min, das Oberzentrum Ingolstadt in 35 min erreichbar. Zwischen Rohrbach und Waal verläuft die Trasse der BAB 9, nächstgelegene Anschlussstellen hieran sind Wolnzach (über die BAB 93) und Langenbruck. Der Flughafen München liegt mit dem Auto etwa 50 km entfernt. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, die am Haltepunkt Rohrbach, in drei Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann.

Das Plangebiet hat einen Umgriff von ca. 3,21 ha und umfasst die Fl.Nr. 59 sowie Teilbereiche der Fl.Nr. 61 in der Gemarkung Waal, Gemeinde Rohrbach. Es schließt sich westlich, in zweiter Reihe an die bestehende Bebauung der Ortsdurchfahrtsstraße (Ossenzhausener Straße) an. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Wirtschaftshof mit zugehörigen Freiflächen sowie bestehende Wohnbebauung mit großzügigen privaten Grünflächen, jenseits einer Mauer zum Plangebiet hin. Östlich schließt die bestehende Bebauung (Baugebiet „Waal- Süd“) mit Wohnhäusern in Form von überwiegend Einfamilienhäusern an. Das Grundstück auf Fl.Nr. 61/6 ist noch unbebaut und liegt brach. Im Süden des Plangebiets liegt ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Im Westen grenzen überwiegend als Äcker genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände des Geltungsbereichs liegt in einer nach Osten abfallenden Hanglage. Die Höhen bewegen sich zwischen 430 m ü.NN im Südwesten des Geltungsbereichs und 413 m ü.NN an der nordöstlichen Ecke. Im Norden und Osten fällt das Gelände in Richtung Siedlungsbereich mit den beiden Ortsverbindungsstraßen leicht ab. Der Großteil der bebauten Bereiche von Waal befindet sich in einer Tallage. Südlich und westlich des Geltungsbereichs sowie nördlich und östlich, jenseits der Siedlungsbereiche, steigt das Gelände nach allen Seiten an: nach Norden in Richtung Degerberg (463 m ü.NN), nach Osten steil in Richtung Haindlberg (444 m ü.NN) sowie nach Süden und Westen zu den angrenzenden Kuppenlagen (456 m ü.NN im Süden; 446 m ü.NN im Westen).

Das Gefälle im Planungsgebiet erstreckt sich überwiegend gleichmäßig in einer geschwungenen Topographie über die gesamte Fläche.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Das Areal wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach aus dem Jahr 2006 überwiegend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Zur freien Landschaft hin werden, umlaufend um die Baufläche, Grünflächen als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Im Zuge der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde der gegenständliche Änderungsbereich zunächst von der Genehmigung ausgenommen. Nach Befolgung der durch die Genehmigungsbehörde gemachten Auflagen (Verringerung des Umgriffs), wurde die Baufläche mit Eingrünung – wie im rechtskräftigen Plan ersichtlich – dargestellt. Dabei wurden die reduzierten Flächen, nicht der tatsächlichen und weiter beabsichtigen Nutzung entsprechend, als Flächen für die Landwirtschaft (gelb) sondern gar nicht (weiß) dargestellt (siehe nachstehende Abbildung).

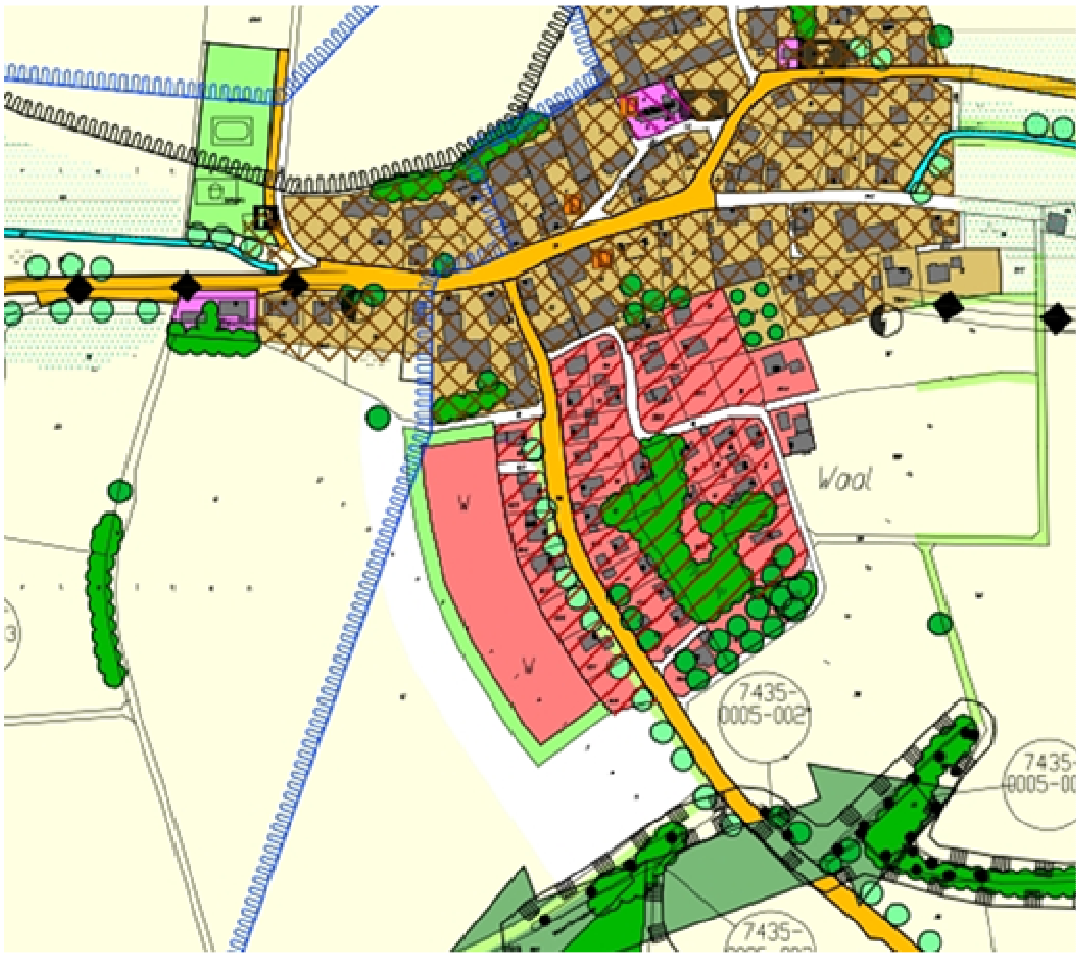

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach i.d.F. vom 23.06.2006, Maßstab 1:5.000

Aufgrund der angesprochenen unklaren Flächendarstellungen (weiße Flächen) sowie des zwischenzeitlich südlich des Plangebiets errichteten Regenrückhaltebeckens ergibt sich nunmehr ein Anpassungs-, bzw. Änderungsbedarf.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Rohrbach ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im ländlichen Raum dargestellt.
„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“* (LEP 2013, 2.2.5 G)

Gem. LEP 3.1 (G) soll *„die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“*

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Rohrbach die zentralörtliche Funktion eines bevorzugt zu entwickelnden Kleinzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 10 km. Im Kleinzentrum Rohrbach ist auf eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen sowie auf eine Stärkung der Einkaufszentralität hinzuwirken. (Grundsatz AIV 3 des Regionalplans, Stand Mai 2013). Rohrbach liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München-Ingolstadt.

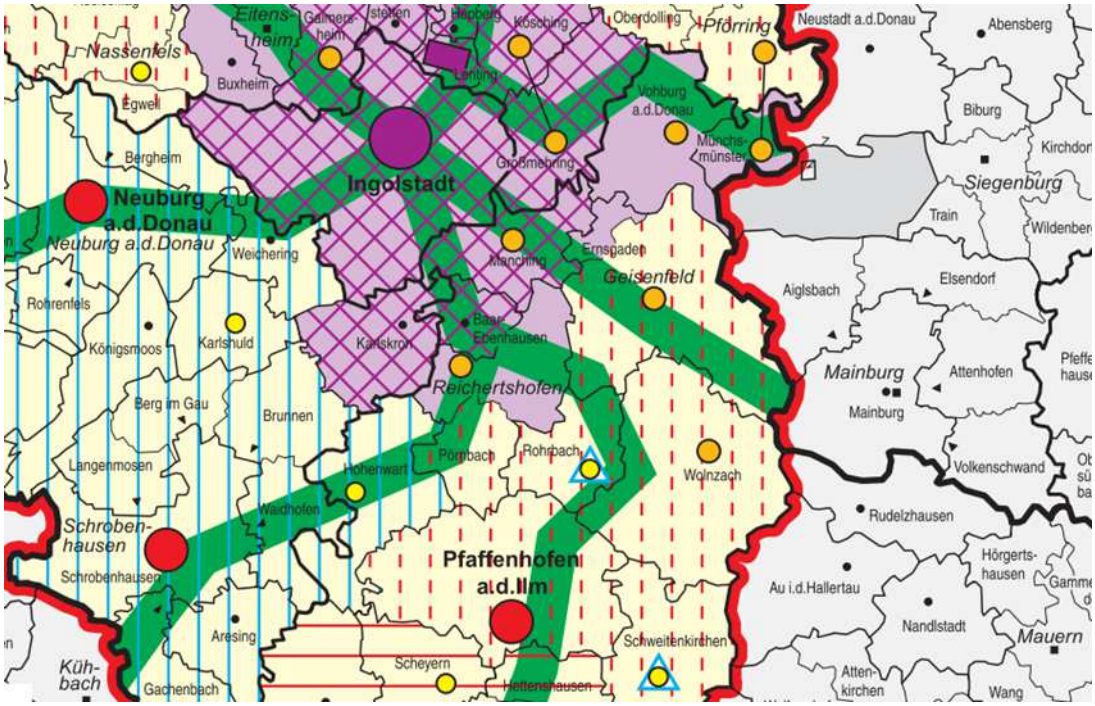

Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- *„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*
- *Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcen-schonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.*
- *Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.*
- *Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.*
- *In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*
- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.(…)*
- *Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (…)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“*

Für das Gemeindegebiet von Rohrbach trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 1 G):

- *Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen.*
- *Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.*
- *Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

Die Flächenausweisung für Wohnbauflächen wurde bereits in der Flächennutzungsplanung vorgenommen. Die Planung stimmt mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung überein und steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

4 Auswirkung der Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Rohrbach möchte durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „An der Ossenzhausener Straße -Waal“ schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Errichtung von Wohngebäuden am südwestlichen Ortsrand Waals, in zweiter Reihe hinter der bestehenden, westlich der Ossenzhausener Straße ge-

legenen Wohnbebauung zu ermöglichen. Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen, soll durch eine qualitätvolle Eingrünung der westliche Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden. Zugleich soll die bestehende Bebauung vor abfließendem Niederschlagswasser von den westlichen Hangbereichen geschützt werden.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff werden, wie bereits im rechtskräftigen FNP, Wohnbauflächen westlich an die bestehende Bebauung entlang der Ossenzhausener Straße angrenzend dargestellt. Die Bauflächen haben eine Größe von rund 1,20 ha. In der rechtsgültigen Fassung des FNP betrug die Größe rund 1,02 ha – die Anpassung resultiert durch die geringfügige Erweiterung nach Westen um ca. 10-12 m um eine der geplanten Erschließungsstraße folgende, beidseitige Bebauung zu ermöglichen.

Ebenso wird die künftige Erschließungsstraße (Fläche ca. 0,19 ha) dargestellt, welche über die Fl.Nr. 61/1 an die Ossenzhausener Straße als Schlaufe im Süden und im Norden angebunden ist.

Die Bauflächen werden durch eine umlaufende Ortsrandeingrünung nach Norden, Westen und Süden hin gefasst. Innerhalb der Eingrünungsflächen verlaufen auch bestehende und geplante Feldzufahrten, welche als Grünwege ausgebildet werden sollen. Die Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt, so dass sich die Grünflächen innerhalb des Änderungsbereichs auf nunmehr 1,34 ha beziffern.

Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche wird mit der Signatur „Fläche für den Hochwasserschutz“ und der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ versehen.

Innerhalb der Grünflächen sind Neupflanzungen von Einzelbäumen (symbolische Darstellung – keine Einzelstandorte) dargestellt, welche die beabsichtigte Eingrünung (vgl. Bebauungsplan, lockere Einzelbaumreihe westlich der Bebauung und Aufweitung in eine Streuobstwiese im Süden) verdeutlichen sollen. Die Grünflächen sollen als Ausgleichsflächen dinglich gesichert werden und durch die Anlage von naturnahen Regenrückhaltemulden zum Schutz vor abfließendem Hangwasser beitragen.

Die verbleibenden Flächen innerhalb des Änderungsbereichs (ca. 0,50 ha) werden entsprechend der vorhandenen und weiter beabsichtigten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Rohrbach hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor mehr als 10 Jahren die Flächen im Südwesten des Ortsteils als Wohnbauflächen dargestellt und hiermit die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbebauung dargelegt. Diese Zielsetzung verfolgt die Gemeinde Rohrbach auch weiterhin und möchte durch die Realisierung des Vorhabens Wohnbebauung im verträglichem Maße, auch im Ortsteil Waal – gerade im Hinblick auf die vorhandene Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung – entwickeln.

Flächenpotenziale im Sinne von Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) oder innerhalb des Umgriffs von Bebauungsplänen stehen im Ortsteil Waal von gemeindlicher Seite nicht zur Verfügung, eine Bereitstellung der wenigen, im privaten Besitz befindlichen Baulücken wurde nicht in Aussicht gestellt.

6 Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes

6.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Im beiliegenden Umweltbericht ist ebenfalls die Ermittlung des Eingriffs und die Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs dargelegt. Die benötigten 0,47 ha Ausgleichsflächen können innerhalb der geplanten Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angewiesen werden. Die konkreten Maßnahmen (Vorschlag: Anlage einer Streuobstwiese und einer lockeren Baumreihe) werden im Bauleitplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Darüber hinaus gibt es im Ortsteil Waal zwei Baudenkmäler: die katholische Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ (Nr. D-1-86-149-18) und das Nebengebäude des Ökonomiehof (Nr. D-1-86-149-19). Zu letzterem besteht keine direkte Sichtbeziehung, zur kath. Pfarrkirche besteht aufgrund deren Höhe eine Sichtbeziehung, wie aufgrund deren Höhe von fast jeden Gebäude in Waal aus. Wesentliche Sichtachsen zur Pfarrkirche werden durch Baugebiet nicht verstellt, so dass von keiner Betroffenheit der Belange des Denkmalschutzes ausgegangen wird.

7 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Rohrbach ist Eigentümerin der planungsgegenständlichen Flächen. Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Genehmigung der 5. FNP-Änderung und Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke zu rechnen ist. Mit einer Be-

bauung seitens der jeweiligen Bauherren ist ebenfalls in einem Planungshorizont von max. 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Mit der baulichen Realisierung wird im Ortsteil Waal Baurecht auf 17 Bauparzellen geschaffen, welche der Nachfrage nach Bauparzellen – auch aus den Reihen der ansässigen Bevölkerung - zu Gute kommen soll. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.