



Gemeinde Rohrbach

7. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung

zur Planfassung vom 19.11.2019

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
www.wipflerplan.de
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.....	6
4.1	Planerisches Konzept.....	6
4.2	Künftige Darstellungen	6
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen	7
6	Belange der Erschließung	8
7	Altlasten	9
8	Belange des Umweltschutzes.....	9
9	Belange des Immissionsschutzes.....	10
10	Belange des Denkmalschutzes	11
11	Belange des Klimaschutzes.....	11
12	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	11

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach hat in seiner Sitzung am 17.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Rohrbach - Ost“ beschlossen, um am östlichen Ortsrand Rohrbachs die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets zu schaffen. Damit soll eine neuer Betriebsstandort für die ortsansässige Fa. Kempf GmbH, ein mittelständisches Familienunternehmen mit ca. 90 Mitarbeitern, in Nahbereich des bisherigen Standorts im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ an der Carl-Benz-Straße ermöglicht werden. Der bisherige Standort lässt in seiner jetzigen Größe und Zuschnitt weder eine dringend erforderliche Optimierung betrieblicher Abläufe noch betrieblichen Erweiterungen zu.

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Daher hat der Gemeinderat, ebenfalls in seiner Sitzung am 17.07.2018, die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ziel der 7. Änderung ist, neben der Anpassung der Darstellung von Gewerbeflächen und Ortsrandeingrünung, auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des beabsichtigten Umbaus der Einmündung der Staatsstraße St2049 auf die St2232 in einen Kreisverkehr zu vollziehen.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet von Rohrbach liegt im Zentrum des Landkreises Pfaffenhofen und der Region Ingolstadt. Das Mittelzentrum Pfaffenhofen ist über die Staatsstraße St 2232 in ca. 15 min erreichbar. Südwestlich von Rohrbach verläuft die Trasse der BAB 9, nächstgelegene Anschlussstellen hieran sind Wolnzach (über die BAB 93) und Langenbruck. Das nördliche gelegene Oberzentrum Ingolstadt ist somit in rund 25 min Fahrtzeit, die Landeshauptstadt München in rund 50 min und der Flughafen München in rund 45 min erreichbar.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Rohrbach vom Plangebiet aus fußläufig in ca. 10 min erreicht werden kann.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich der Einmündung der Staatsstraße St2549 auf die Staatsstraße St2232. Dieser Verkehrsknotenpunkt soll im Zuge der Erschließung des Baugebiets zum Kreisverkehr ausgebaut werden und ist daher im Umgriff des Bebauungsplans enthalten. Östlich der St2232 grenzen die bestehenden Rohrbacher Gewerbegebiete „Moosäcker I“ und „Am Bahnhof“ an. Südwestlich des geplanten Kreisverkehrs ist, von einem begrünten Lärmschutzwall abgegrenzt, das Wohngebiet „Moosäcker II“ gelegen. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Hopfengärten im Süden, ackerbaulich genutzte Fläche im Norden), östlich Waldflächen an.

Das Areal fällt von Ost nach West hin um ca. 10 m ab. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 412,0 m üNN im Südosten, der Geländetiefpunkt bei ca. 401,5 m üNN im Nordwesten.

Mit Ausnahme der Fahrbahnen und Grünstreifen der bestehenden Staatsstraßen, an der Süd- und Westseite des Geltungsbereichs, wird das Areal landwirtschaftlich intensiv als Anbaufläche für Hopfen, bzw. ackerbaulich genutzt.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrbach - 2. Änderung (Fassung vom 02.08.2011, genehmigt am 08.08.2012 durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 (genehmigt am 23.06.2006 durch das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm) war die gegenständliche Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da diese Entwicklung aber aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit absehbar nicht realisierbar war, wurde die Flächendarstellung zugunsten von Gewerbeflächenausweisungen im interkommunalen Gewerbegebiet „Bruckbach“, weiter südlich gelegen, im Rahmen der 2. Änderung wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Rohrbach - Ost“ beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets entspricht also nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nunmehr gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Gemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung am 17.07.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Das Plangebiet soll nunmehr wieder als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

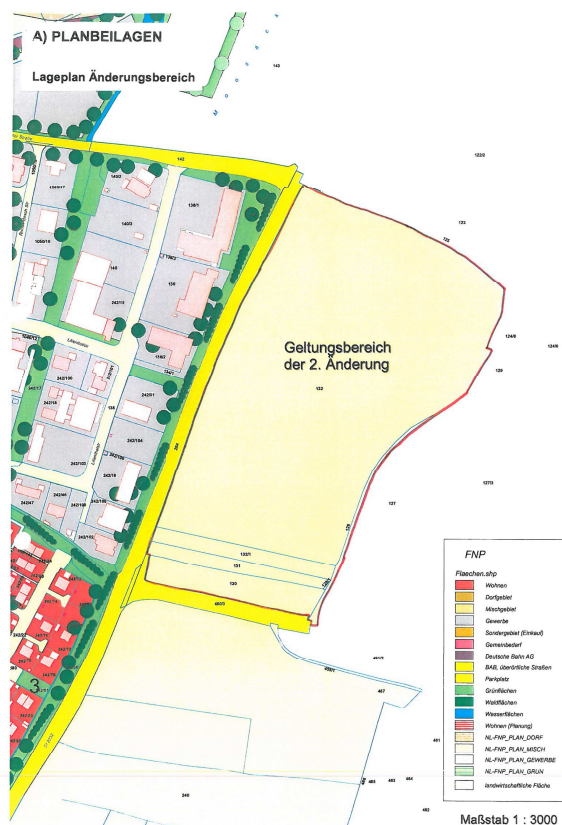


Abbildung 1:
 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der Gemeinde Rohrbach i.d.F. vom 02.08.2011, ohne Maßstab



Abbildung 2:
 Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrbach i.d.F. vom 19.11.2019, ohne Maßstab

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Rohrbach ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im ländlichen Raum dargestellt, das LEP nennt für den ländlichen Raum folgende zu beachtende Grundsätze.

„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 Kleinzentrum 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.

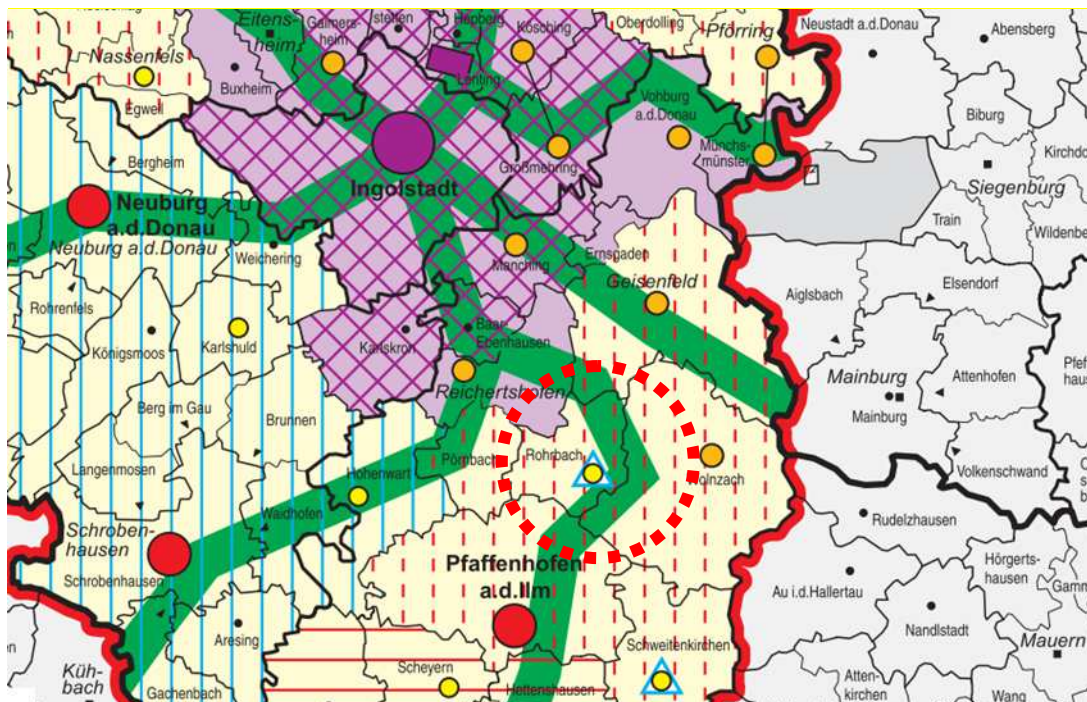


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

- „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 ressourcenschonend 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.

sowie zum Punkt „Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus“ (B IV 2.1 bis 2.4):

- „Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden.
- Das Entwicklungspotenzial des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll genutzt werden, um seine regionale und überregionale Bedeutung zu gewährleisten.
- Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.
- Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden.“

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)
- Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)

- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme (Schreiben vom 22.03.2019) mit folgender Bewertung/Ergebnis abgegeben:

Bewertung

Laut den uns vorliegenden Unterlagen stehen im Gemeindegebiet keine ausreichenden Potentiale der Innenentwicklung für die geplante gewerbliche Entwicklung inkl. Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

4 Auswirkung der Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Rohrbach möchte durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Rohrbach - Ost“ schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitplanungen ist es, durch die Bereitstellung ausreichend großer gewerblicher Bauflächen die Verlagerung zur Erweiterung und Optimierung eines bestehenden mittelständischen Gewerbebetriebs aus dem benachbarten Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ zu ermöglichen.

Neben der Deckung des Bedarfs an ausreichend großer gewerblicher Baufläche für den Neubau und späterer Erweiterungsmöglichkeiten, soll durch eine qualitätvolle Eingrünung von 10- 15 m Breite die Baufläche dauerhaft gefasst werden.

Zugleich soll die Einmündung der Staatsstraße St2049 auf die St2232 zu einem Kreisverkehr leistungsfähig und verkehrssicher ausgebaut werden.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff mit einer Größe von rund 10,1 ha werden, statt wie bisher Flächen für die Landwirtschaft und Verkehrsflächen von überörtlichen Straßen, nunmehr gewerbliche Bauflächen von rund 6,8 ha mit einer umlaufenden Ortsrandeingrünung von ca. 1,8 ha sowie öffentliche Verkehrsflächen (mit begleitenden öffentlichen Grünflächen – Verkehrsgrün) von ca. 1,5 ha dargestellt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Basis der Planung des Staatlichen Bauamts Ingolstadt zum Neubau eines Kreisverkehrs. Zu den überörtlichen Straßen

ist eine Bauverbotszone von 20 m und eine Baubeschränkungszone, jeweils gemessen ab Fahrbahnrand dargestellt.

Innerhalb der Grünflächen sind Neupflanzungen von Einzelbäumen (symbolische Darstellung – keine Einzelstandorte) dargestellt, welche die beabsichtigte Eingrünung (vgl. Bebauungsplan, lockere Anordnung) verdeutlichen sollen. Die Grünflächen sollen teilweise als Ausgleichsflächen dinglich gesichert werden.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen

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 kommt diesem Belang insofern nach, als dass die neuen Gewerbegebietsflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende/geplante Verkehrsflächen entwickelt werden. Neue wesentliche Verkehrserschließungen sind somit nicht erforderlich, Flächeninanspruchnahme hierfür kann vermieden werden.

Hinsichtlich des Flächenbedarfs für eine Neudarstellung ist folgendes auszuführen:

Die Flächendarstellung dient der Betriebserweiterung und Verlagerung des ortsansässigen mittelständische Gewerbebetrieb Kempf GmbH. Der Familienbetrieb hat sich im Laufe der letzten vier Jahrzehnte zu einem europaweit führenden Produzenten für Backbleche, Backformen und Antihalt-Beschichtungen entwickelt und beschäftigt rund 90 Mitarbeiter. Am jetzigen Firmenstandort in der Carl-Benz-Straße im bestehenden Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ hat sich der Betrieb schrittweise erweitert und dazu sukzessive benachbarte Grundstücke und freiwerdende Gewerbegebäude aufgekauft. Die Betriebs-, Produktions- und Lagerflächen liegen beiderseits der Carls-Benz-Straße, so dass für betriebliche Abläufe die öffentliche Verkehrsfläche gequert werden muss. Die Betriebsflächen von insgesamt rund 2,1 ha sind zur Gänze baulich genutzt und lassen keinerlei Spielraum für den Neubau einer dringend benötigten neu konzipierten modernen Produktionsanordnung sowie für künftige betriebliche Erweiterungen.

Daher plant die Fa. Kempf GmbH einen Neubau einer modernen Produktionshalle mit einer Länge von mindestens 150 m, um hier zeitgemäße und zukunftsorientierte Fertigungsabläufe sicherstellen zu können (Bauabschnitt 1). Sukzessive ist eine Verlagerung sämtlicher bestehender Lager- und Betriebsstätten geplant, um hier die betrieblichen Abläufe aufeinander abzustimmen und zu bündeln und somit den gesamten Betrieb zu optimieren (Bauabschnitt 2). Für den Neubau und die Verlagerung des bestehenden Betriebs ist ein Flächenbedarf von rund 4,0 ha (Bauabschnitt 1 und 2) erforderlich.

Wichtig ist es auch, hier zukunftsweisend Flächen für weitere Betriebserweiterungen vorhalten zu können, um dem Betrieb auch dauerhaft Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Rohrbach zu bieten. Der verbleibende Puffer von rund 2,8 ha Gewerbeflächen und die damit verbundene die Planungssicherheit ist bei der Standortwahl für das wachsende mittelständische Unternehmen unabdingbar, um nicht mittelfristig wieder nach neuen Betriebsstandorten suchen zu müssen. Bei, nach Auskunft der Firma Kempf, jährlichen Wachstumsraten von 10-15% in den vergangenen Jahren kann von einer Inanspruchnahme dieser Flächenreserve binnen der nächsten 5 bis 7 Jahre ausgegangen werden. Es liegt somit schon heute ein entsprechender Bedarf vor, eine Gewerbliche Baufläche von rund 6,8 ha für künftige Betriebserweiterungen darzustellen, um gebietsbezogene Themen, wie die

Niederschlagswasserbewirtschaftung, aber auch Eingrünung und Ausgleichsflächen einheitlich und nicht etappenweise zu lösen.

Freie Gewerbeflächen mit Baurecht im Innenbereich oder im Umgriff von bestehenden Bebauungsplänen, vor allem auch in der gegenständlichen Größenordnung sind im Gemeindegebiet Rohrbachs nicht vorhanden (z.B. freie GE-Fläche im Baugebiet BP Nr. 29 „Burgstaller Straße“ – Fl. Nr. 1057/7 - hat eine Größe von 0,22 ha, freie GE-Fläche im Baugebiet BP Nr. 16 „Am Bahnhof“ – Fl. Nr. 1050/23 - hat eine Größe von 0,23 ha).

Auch vorhandene Gewerbeflächen, in unmittelbarem Umfeld auf dem Gemeindegebiet des Marktes Wolnzach gelegen, sind nicht ausreichend groß oder nicht verfügbar. Die freien Gewerbegrundstücke (Fl.Nrn. 144, 144/1 und 146) im Baugebiet BP Nr. 70 „Burgstaller Straße bei Rohrbach“, unmittelbar angrenzend an den BP Nr. 29 gelegen, haben zusammen nur eine Bauflächengröße rund 2,0 ha. Unmittelbar angrenzende Flächen im unbeplanten Außenbereich (Fl.Nr. 143) befinden sich im Privatbesitz – eine Bereitschaft zur Veräußerung und bauplanungsrechtlichen Vergrößerung des Gewerbegebiets ist nicht gegeben.

Auch die freien GE-Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet der Gemeinde Rohrbach/des Marktes Wolnzach - BP „Gewerbegebiet Bruckbach – 1. Bauabschnitt“ sind nicht ausreichend groß oder nicht verfügbar. So sind zum Beispiel drei freie Grundstücke (Fl. Nrn. 279/4, 281/1 und 282/7) mit zusammen ca. 2,0 ha Bauflächen in Nordwesten des Gewerbegebiets nicht ausreichend groß für die Betriebsverlagerung der Fa. Kempf. Die noch unbebaute Fl. Nr. 279 hat zwar eine Größe von rund 5,2 ha, befindet sich aber im Privatbesitz. Eine Bereitschaft zur Veräußerung ist nicht gegeben.

Auch die angedachte Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets „Bruckbach“ in einem 2. Bauabschnitt nach Norden Richtung Straßhöfe hin scheitert an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Weitere Planungsalternativen im Gemeindegebiet Rohrbach kommen aufgrund der betrieblichen Anforderungen (u.a. Bauflächengröße mindestens 6-7 ha, gleichmäßiger Flächenzuschnitt, keine zu starke Topographie, Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, Nähe zum ÖPNV-Anschluss), ortsplannerischen Anforderungen (u.a. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz – ohne Durchfahrung von Innerortslagen und Wohngebieten, keine direkte Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, Nähe zum ÖPNV-Anschluss) sowie fachplanerischen Anforderungen (z.B. Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten, keine Betroffenheit von Schutzgebieten wie Überschwemmungs-, Wasserschutz-, Landschafts- oder Naturschutzgebieten u.ä.) nicht in Betracht.

6 Belange der Erschließung

Westlich und südlich an die neu dargestellte gewerbliche Baufläche grenzen die Staatsstraßen St2549 und St2232 an, diese sind als überörtliche Straßen mit einzuhaltenden Bauverbotszonen von 20 m ab Fahrbahnrand dargestellt. Die Einmündungssituation der St2549 auf die St2232 soll durch einen Kreisverkehr neu gestaltet, die gewerblichen Bauflächen über einen eigenen Abzweig erschlossen werden.

Die mit dem Staatlichen Bauamt Ingolstadt abgestimmte Vorplanung des Kreisverkehrs wurde als Grundlage für die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebiets und des Umbaus der Einmündung der Staatsstraße St 2549 in die St 2232 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durch Prof. Dr.- Ing. Harald Kurzak, München, in Auftrag gegeben. Aufgabe

der Untersuchung war die Erarbeitung eines verkehrlichen Erschließungskonzeptes, das eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Gewerbegebietes an das Straßennetz gewährleisten soll.

Die verkehrliche Situation im Ist-Zustand wurde per Verkehrszählung ermittelt, eine Prognose für das Jahr 2030 erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde auch das künftige Verkehrsaufkommen der Fa. Kempf am neuen Standort ermittelt und in die Untersuchungen eingestellt.

Aufgrund der bereits heute kritischen Situation für die Linkseinbieger von der St2549 Wolnzach kommend in die St2232 Ri. Süd (morgens und abends Leistungsdefiziten mit Rückstau) ist an dieser Einmündung die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über einen direkten Zufahrtsast. Mit der Errichtung des Kreisverkehrs würden dann auch die Leistungsdefizite an dieser Stelle beseitigt; der Kreisverkehrsplatz wäre im Prognosejahr 2030 mit der besten Verkehrsqualität A uneingeschränkt leistungsfähig. Die verkehrstechnische Untersuchung mit Stand 07.06.2018 und ergänzender Stellungnahme vom 03.07.2018 liegen der Begründung des Bebauungsplans als Anlage bei.

7 Altlasten

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung mit Rammkernbohrungen durch das Büro IGA wurden auch chemischen Laborversuche durchgeführt und eine Gutachterliche Stellungnahme zu Altlasten im Baugebiet erstellt. Diese liegt in der Fassung vom 01.03.2019 der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Bedingt durch den Hopfenanbau wurden in Oberbodenschichten teilweise erhöhte Kupfergehalte festgestellt. Diese stehen jedoch nicht im Wasser, eine vertikale Schadstoffverfrachtung in das Grundwasser wird als nicht wahrscheinlich erachtet, so dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht vorliegt.

Auf eine vertiefte Untersuchung der Wirkpfade Boden-Nutzpflanze und Boden-Mensch wurde aktuell verzichtet, da Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

8 Belange des Umweltschutzes

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 Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Eingriff ermittelt und die Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs dargelegt. Die benötigten Ausgleichsflächen sollen teilweise innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans in geplanten Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, darüber hinaus sind weitere externe Ausgleichsflächen erforderlich. Die konkreten Maß-

nahmen wurden im Bebauungsplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

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

9 Belange des Immissionsschutzes

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch die Gemeinde Rohrbach ist bestrebt, im Gemeindegebiet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Die Darstellung von neuen Gewerbeflächen wird daher möglichst nicht unmittelbar an bestehende Wohnnutzungen angrenzend gewählt, die nächstgelegene Immissionsorte sind im Bereich der Wohnnutzungen südwestlich des geplanten Kreisverkehrs gelegen. Diese sind durch einen Lärmschutzwall von den Immissionen aus dem Straßenverkehr wie auch aus dem bestehenden Gewerbegebiet abgeschirmt.

Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Rohrbach – Ost“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.06.2019 mit der Auftragsnummer 6628.0 / 2019 – SF erstellt, um für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft (Wohnnutzungen) zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Diese liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Durch die Belegung des Gewerbegebiets mit Emissionskontingenten LEK als Festsetzung im Bebauungsplan und die Erhöhung dieser für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis E durch Zusatzkontingente können hier die zutreffenden Orientierungswerke der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden.

Zudem erfolgte eine schalltechnische Berechnung und Beurteilung zum Straßenverkehrslärm des geplanten Kreisverkehrs.

Die Beurteilungspegel, die durch den Verkehrslärm der St2232 und St2549 verursacht werden, liegen an den nächsten Wohnnutzungen in der jetzigen Situation tagsüber/ nachts um bis zu 3,2 / 5,8 dB(A) über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Die Beurteilungspegel, die durch den Verkehrslärm der St2232 und St2549 mit neuer Verkehrsregelung durch den Kreisverkehr anstatt einem Kreuzungsbereich verursacht werden, liegen an den nächsten Wohnnutzungen tagsüber/ nachts nur noch um bis zu 2,2 / 4,8 dB(A) über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Zwar sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weiterhin überschritten, jedoch ergeben sich Lärminderungen speziell im nördlichen Bebauungsplangebiet „Moosäcker II“, welche durch die Geschwindigkeitsreduzierung zum bzw. im Kreisverkehr sowie durch die Abstandsvergrößerung zwischen Straße und Wohngebiet begründet sind.

Zusammenfassend wird durch den Gutachter die Aussage getroffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung der Bauleitplanung entgegenstehen.

10 Belange des Denkmalschutzes

Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt. 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.

Baudenkmäler sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, so dass keine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, etwa durch die Störung von Sichtachsen durch das Vorhaben zu befürchten ist.

11 Belange des Klimaschutzes

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden diese Aspekte in der Planung insofern berücksichtigt, dass die Bauflächendarstellung außerhalb von Überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen geschieht. Das Areal ist leicht hängig, durch umlaufende breite Eingrünungen steht genügend Raum zur Verfügung, die Bauflächen gegen eventuell flächig ablaufendes Niederschlagswasser zu sichern. Auch dienen die Eingrünungen dazu, CO₂ zu binden.

Im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung sind Planungsziele näher erörtert und durch verschiedene Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

12 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Rohrbach – Ost“ geschaffen.

Durch den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan wird im östlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Rohrbach, im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Moosäcker I / Am Bahnhof in einem neuen Gewerbegebiet konkretes Baurecht für die Verlagerung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs geschaffen.

Dadurch kann der mittelständische Betrieb am Ort gehalten und ihm Möglichkeiten für die dringende Erweiterung gegeben werden. Rund 90 bestehende Arbeitsplätze können somit ebenfalls vor Ort in verkehrlich gut erschlossener Lage (bestehender Anschluss an Staatsstraße, fußläufige Erreichbarkeit, bzw. Radweganbindung und Anschluss an den ÖPNV durch Bushaltestellen und Bahnhaltepunkt Rohrbach) gehalten werden. Mit der betrieblichen Erweiterung ist mittelfristig von einer Mehrung der Arbeitsplätze auszugehen.

Im Zuge der erforderlichen verkehrlichen Erschließung des Betriebs wird die Einmündungssituation der Staatsstraße St2549 in die St2232 verkehrssicher und leistungsfähig mit ei-

nem Kreisverkehr ausgebaut. Mit einer baulichen Umsetzung ist kurzfristig durch die Planungsbeteiligten (Gemeinde Rohrbach, Staatliches Bauamt sowie die Fa. Kempf GmbH) zu rechnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.