



Gemeinde Rohrbach

**Bebauungsplan Nr. 5
„An der Ilm – 6. Änderung“**

Begründung
zur Planfassung vom 22.01.2019

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
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing., Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	6
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen - Abstandflächen.....	6
5.2	Höhe baulicher Anlagen - Wandhöhen	6
5.3	Bauliche Gestaltung - Dächer.....	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.5	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	7
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
7	Belange des Umweltschutzes.....	8
8	Belange des Hochwasserschutzes	8
9	Belange des Denkmalschutzes	9
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung	9

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach hat in seiner Sitzung am 17.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 5 „An der Ilm“ zu ändern. Es handelt sich um die 6. Änderung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 931/1, 931/2, 931/3, 931/6, 932, 932/1, 932/2, 933, 933/1, 933/2, 933/3 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 916, jeweils Gemarkung Rohrbach, Gemeinde Rohrbach und hat eine Größe von rund 0,91 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 934
- im Süden: Flur-Nr. 928/1,
- im Osten: Flur-Nrn. 930/1 und 935/1,
- im Westen: Flur-Nr. 916 (TF)

jeweils Gemarkung Rohrbach.

2 Lage und Erschließung, Beschreibung des Plangebiets

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 und das Oberzentrum Ingolstadt in ca. 35 min erreichbar. Südwestlich von Rohrbach verläuft die Trasse der BAB 9, nächstgelegene Anschlussstellen hieran sind Wolnzach (über die BAB 93) und Langenbruck.

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

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Hauptortes Rohrbach, westlich der Bahnlinie und östlich der Ilm gelegen. Es wird durch die Erschließungsstraße „Im Gellert“, welche unmittelbar vor der Querung der Ilm von der Bahnhofstraße nach Süden abzweigt, verkehrlich erschlossen.

Die planungsgegenständlichen 10 Baugrundstücke liegen im nördlichen Bereich des Bauquartiers „Im Gellert“ – die namensgebende Erschließungsstraße bildet hier neben der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptachse mehrere Stiche und Schlaufen aus.

Die bestehende Wohnbebauung zeichnet sich durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf überwiegend großen Baugrundstücken mit z.T. eingewachsenen privaten Gartenbereichen aus, welche hinsichtlich ihrer Grundflächen, Gebäudehöhen und Dachneigungen eine eher heterogene Struktur bilden.

Die nördlichen Parzellen werden über eine kurze Stichstraße (auf der Fl.Nr. 933/3) bzw. im Falle der Fl.Nr. 933 von der Hauptachse „Am Gellert“ (auf der Fl.Nr. 916) erschlossen, die südlichen Parzellen über eine Erschließungsschleufe (auf der Fl.Nr. 928/1).

Das Areal ist weitestgehend eben.

- 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 u.a. folgendem Grundsatz (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.

Mit der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich kommt die Gemeinde Rohrbach im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans diesen Belangen nach, so dass von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung ausgegangen wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach aus dem Jahr 2006 überwiegend als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO mit innerörtlichen Straßen/Anliegerstraßen dargestellt. Im nördlichen Bereich sind zwei Einzelbäume dargestellt, diese sind jedoch im Bestand nicht mehr vorhanden.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach i.d.F. vom 23.06.2006 mit Kennzeichnung des Plangebiets (gelbe Linie), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „An der Ilm“ stammt aus dem Jahr 1973 und wurde zwischenzeitlich fünfmal geändert, um in Teilbereichen Abweichungen von den Festsetzungen – insbesondere von der festgesetzten Baugrenzen bauplanungsrechtlich zu legitimieren und somit eine intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Für den gegenständlichen Teilbereich der vorliegenden 6. Änderung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet WA mit einer max. Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 fest. Es sind max. 2 Vollgeschosse und pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch, z.T. sehr restriktiv entlang der vorhandenen Bestandsbebauung festgesetzte Baugrenzen bestimmt.

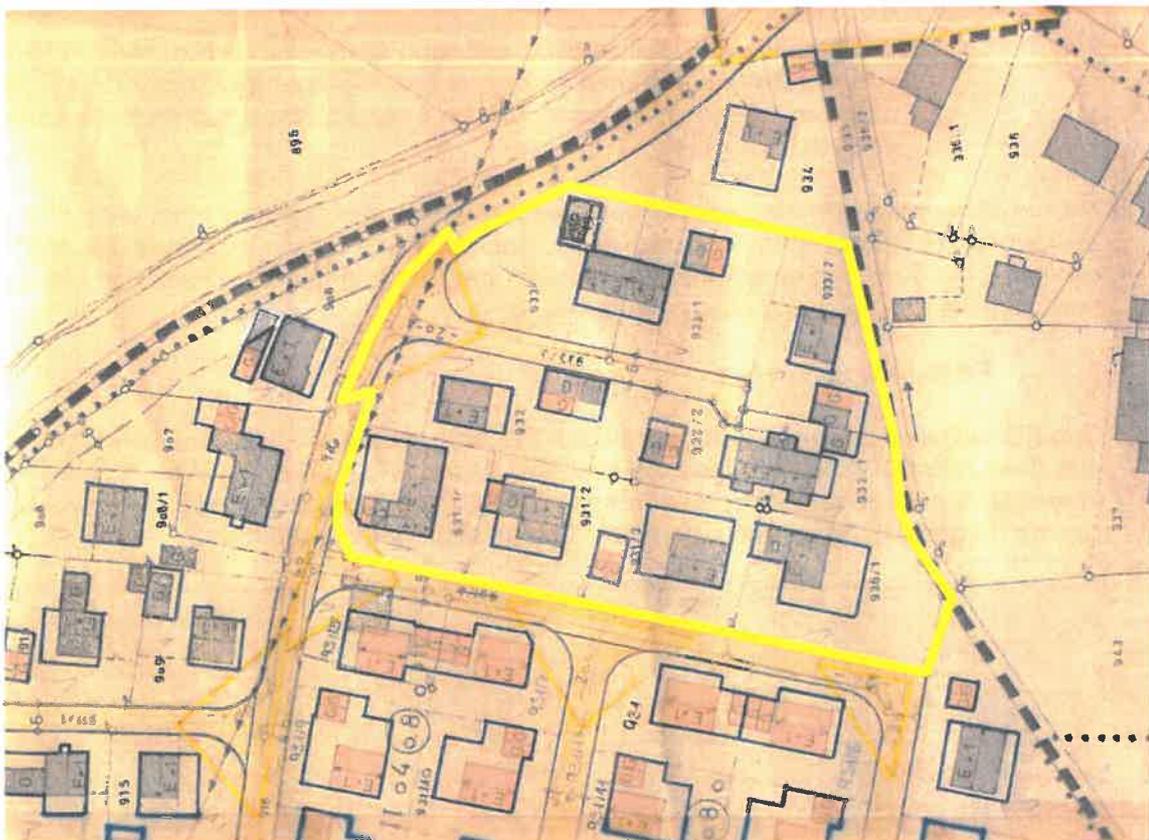


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „An der Ilm“ i.d.F. vom 23.11.1972 mit Kennzeichnung des Plangebiets (gelbe Linie), ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Nachdem mehrere Grundstückseigentümer hinsichtlich einer Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen angefragt haben, um eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke (unter Einhaltung der zulässigen GRZ und GFZ) realisieren zu können, hat sich die Gemeinde Rohrbach entschieden, die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf Plausibilität und Zeitgemäßheit zu prüfen.

Zielsetzung der Überarbeitung ist es nunmehr, eine maßvolle Nachverdichtung unter Einhaltung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zu ermöglichen, um die in der gesamten Region bestehende starke Nachfrage nach Wohnflächen im bebauten und er-

schlossenen Innenbereich zu decken. In anderen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 5 „An der Ilm“ wurden durch Änderungen in anderen Teilbereichen bereits Baugrenzen zur besseren baulichen Ausnutzung der Bestandsgrundstücke abgeändert. Im Zuge der Gleichbehandlung wird dies nun auch für den gegenständlichen Teilbereich angestrebt, welcher sich z.T. durch besonders große Bestandsgrundstücke und besonders enge Baugrenzen auszeichnet.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der bestehenden Bebauung im gegenständlichen Planungsbereich werden die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen geändert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt und gelten weiterhin. Im Sinne der Handhabbarkeit wird die Planzeichnung im Geltungsbereich der 6. Änderung vollständig ersetzt, die nicht geänderten planzeichnerischen Festsetzungen werden übernommen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise).

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen - Abstandflächen

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind eng am vorhandenen Baubestand geführt und lassen oftmals, auch bei sehr großen Baugrundstücken, bei weitem nicht die Ausnutzung der höchstzulässigen Grund- und Geschossflächen (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) zu. Städtebauliche Gründe für die eng gefassten Baugrenzen, bzw. auch für die Verwendung von Baugrenzen für Garagenbauräume können nicht gesehen werden, der der Aufstellung des Bebauungsplans vor über 40 Jahren zugrundeliegende Planungsgedanke kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen nunmehr deutlich weiter und grundstücksübergreifend gefasst, um eine bessere bauliche Nutzung (Anbau, Neuerrichtung weiteren Gebäude) der großen Grundstücke zu ermöglichen. Zur Freihaltung von Vorgartenzonen, vor allem an den Süd- und Westseiten der Baugrundstücke sind hier jedoch Mindestabstände von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, ebenso auch zum östlich angrenzenden Graben. An den Nordseiten sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken mindestens 3 m Abstand einzuhalten. Im Bereich der Zufahrt zur Fl.Nr. 932/1 wurde der Abstand auf 2 m reduziert, um die Bebaubarkeit der Fl.Nr. 932/2 nicht zu sehr einzuschränken. Im Sinne des Nachbarschutzes und zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung wird nunmehr die allgemeine Geltung der Abstandflächenregelung im Sinne des Artikel 6 Bayerische Bauordnung BayBO festgesetzt.

Die ursprüngliche Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Soweit sich bei den überbaubaren Flächen geringere Abstände ergeben, als Art. 6 und 7 der BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Dies gilt jedoch nur, wenn bestehende Grundstücksgrenzen nicht verändert und geplante Grundstücksgrenzen eingehalten werden. In anderen Fällen gelten Art. 6 und 7 der BayBO“ ist bislang nicht zum Tragen gekommen und erscheint somit nicht weiter notwendig. Über die nun erfolgende Anordnung der Geltung der Abstandflächenregelung gem. Art 6 BayBO wird der Nachbarschutz und die städtebauliche Ordnung nach Ansicht der Gemeinde Rohrbach ausreichend abgedeckt.

5.2 Höhe baulicher Anlagen - Wandhöhen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher über die planzeichnerische Festsetzung mit der Erläuterung „Gebäude mit Erd- und einem Obergeschoss ohne Dachausbau, max. Dachneigung 27°, max. Traufhöhe 6,50m (Ok-

*Gelände bis Einschnitt der Außenkante Umfassungsmauer in die Dachhaut); erdgeschos-
sige Gebäude ohne Dachausbau mit einer max. Traufhöhe von 3,50 m und einer max.
Dachneigung von 27° sind zulässig, wenn die Grundrissgestaltung eine spätere Aufsto-
ckung zulässt“ geregelt. Diese erscheint jedoch zu unbestimmt.*

Die Gemeinde Rohrbach hat daher entschieden, hierzu zwei unabhängige textliche Fest-
setzung zur Regelung der zulässigen Wandhöhen als auch zur baulichen Gestaltung (Dä-
cher) zu treffen. Es wird daher neu festgesetzt, dass die höchstzulässige Wandhöhe bei
Gebäuden mit einem Vollgeschoss max. 3,50 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen
max. 6,50 m betragen darf. Sie ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der
Oberkante (OK) Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk
mit der OK Dachhaut, bzw. OK Attika. Darüber hinaus wird durch die Neufassung der Fest-
setzung der bisher unzulässige Ausbau von Dachgeschossen gestrichen. Im Rahmen der
getroffenen Festsetzungen (GRZ, GFZ, Vollgeschosse; Wandhöhen, Dachneigungen) ist
auch der Ausbau von Dachgeschossen zulässig.

5.3 Bauliche Gestaltung - Dächer

Es wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, festgesetzt, dass Dächer eine max. Dach-
neigung von 27° haben dürfen.

Die ursprünglich bauraumbezogene Festsetzung der verbindlich einzuhaltenden Firstrich-
tung wird nunmehr auf den gesamten Geltungsbereich der Änderung ausgedehnt und all-
gemeiner gehalten: Gebäude dürfen nunmehr trauf- oder giebelständig zu den angrenzen-
den öffentlichen Verkehrsflächen hin errichtet werden. Eine städtebauliche Notwendigkeit,
die Firstrichtung auf den einzelnen Baugrundstücken individuell zu regeln, wird nicht gese-
hen. Vielmehr soll nunmehr den Bauherren mehr Flexibilität ermöglicht werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans, die bestehende Erschließungsstraße auf
der Fl.Nr. 933/3 unter Einbeziehung von Teilflächen der nördlich angrenzenden Fl.Nrn. 933
und 933/1 auf einen Querschnitt von 6 m zu verbreitern, konnte in über 40 Jahren nicht
umgesetzt werden. Die Gemeinde Rohrbach sieht den vorhandenen Straßenquerschnitt
von ca. 5,0 m als ausreichend an, um die angeschlossenen Baugrundstücke, auch bei
Nachverdichtung, zu erschließen. Die Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie wird
nunmehr auf den tatsächlich vorhandenen Bestand zurückgenommen, die Grundstücksan-
teile der vorgenannten Fl.Nrn. werden somit den Baugrundstücken zugeschlagen.

Das eingetragene Sichtdreieck im Bereich der Einmündung der Stichstraße auf die Haupt-
achse „Im Gellert“ wird in die Planzeichnung übernommen, die Flächen sind aus Gründen
der Verkehrssicherheit von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Ablage-
rung von mehr als 1,0 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie etwa Gartenhäus-
chen, sind nunmehr innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen
Mindestabstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vor Garagen und Car-
ports ist ein mindestens 5 m tiefer Stauraum zur Straße freizuhalten. Mit diesen Festset-
zungen soll ein offener und durchlässiger Straßenraum, auch bei geringem Querschnitt,
erhalten und bedrängende Wirkungen (durch ein Heranrücken der baulichen Anlagen an
den Straßenraum) vermieden werden.

Die restriktive Festsetzung von Bauräumen für Garagen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans wird im Sinne einer flexiblen Nutzung und Nachverdichtung der Baugrundstücke aufgehoben.

Ebenso wird die max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Carports statt wie bisher auf 2,75 m (Traufhöhe) nunmehr auf 3,00 m begrenzt, zu messen jeweils traufseitig in Außenwandlage ab der Oberkante (OK) Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Wand mit der OK Dachhaut, bzw. OK Attika.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

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.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Rohrbach insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung eines bereits bebauten und erschlossenen Baugebiets im Innenbereich, fußläufig zum Bahnhof Rohrbach gelegen, ermöglicht wird. Zusätzliche Versiegelungen über das bisher zulässige Maß gehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einher. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter Außenbereiche werden somit vermieden.

7 Belange des Umweltschutzes

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat keinen, über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Flächenverbrauch zur Folge. Durch die Planung sind daher keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

8 Belange des Hochwasserschutzes

Der gesamte Umgriff der Bebauungsplanänderung sowie weiträumig angrenzende Siedlungsbereiche Rohrbachs liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ilm, zwischen den Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Ilm und der Gemarkung Münchsmünster (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 15.10.1977).

Durch umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen (Planfeststellung vom 31.05.2005, zwischenzeitlich realisiert) sind die Flächen jedoch vor Überschwemmungen geschützt, so dass sie weder innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 (ermittelt 27.07.2009) noch innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQextrem (ermittelt 18.04.2013) liegen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB als planzeichnerischer Hinweis nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

9 Belange des Denkmalschutzes

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.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Rohrbach geht vor einer sukzessiven Nachverdichtung des Baugebiets nach Rechtskraft des Bebauungsplans aus.

Augenscheinlich lassen sich durch die Erweiterung der Baugrenzen auf mindestens 3 Baugrundstücken neue Wohngebäude unter Erhalt des vorhandenen Gebäudebestands errichten. Zudem besteht bei allen Bestandsgebäuden die Möglichkeit von großzügigen baulichen Erweiterungen zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Gemeinde Rohrbach, den

..... 20.02.2019



(Siegel)

.....
Peter Keck, Erster Bürgermeister