
GEMEINDE ROHRBACH AN DER ILM



Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

„Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schelmengrund – 1. Bauabschnitt“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Rohrbach an der Ilm

Fassung vom 15.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 17029
Bearbeitung: CR



Keck
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Rechtsgrundlage	3
2. Anlass der Planung	3
3. Verfahrensablauf	3
4. Beurteilung der Umweltbelange	4
5. Ergebnisse der öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung	5
6. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen	9

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ANLASS DER PLANUNG

Entsprechend des aktuell herrschenden Wohnungsdruckes besteht auch in der Gemeinde Rohrbach a. d. Ilm eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Neben Wohnungen, vor allem für Paare und Singles, wird insbesondere der Bedarf an Familienhausbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schelmengrund 1. Bauabschnitt“ wurde der erste Teil eines mehrstufigen Entwicklungsplanes für ein insgesamt ca. 28 Hektar großes Gebiet im Westen der Gemeinde umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“ schafft als zweiter Abschnitt nicht nur neue Wohnbauflächen, sondern auch die für die wachsende Zahl an jungen Familien und Kindern erforderlichen Freizeitangebote. Entsprechend der Anforderungen soll ein durchmischtes Wohngebiet mit Quartiersplatz und Spielplatz entstehen.

3. VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“ wurde in der Sitzung vom 08.05.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.05.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 42 in der Fassung vom 11.12.2018 fand in der Zeit vom 30.01.2019 bis 06.03.2019 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 42 in der Fassung vom 23.11.2020 fand in der Zeit vom 20.01.2021 bis 25.02.2021 und in der ergänzten Fassung vom 05.05.2021 in der Zeit vom 10.06.2021 bis 24.06.2021 statt.

Die Gemeinde Rohrbach hat mit Beschluss vom 07.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 42 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.07.2021 als Satzung beschlossen.

4. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

4.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt, Schutzgut Klima & Lufthygiene

- Baumpflanzungen entlang der sonstigen Verkehrsflächen (insb. entlang der inneren Erschließungsstraßen und der Fuß-/Radwege)
- Pflanzung eines Baumes pro angefangener 350 m² Grundstücksfläche
- Erhalt und Sicherung des amtlich kartierten Biotopes
- Ausgleichsflächen teilweise innerhalb des Planungsumgriffs

4.1.2 Schutzgut Boden und Fläche, Schutzgut Wasser

- Festsetzung einer niedrigeren GRZ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) als nach BauNVO möglich wäre (größtenteils 0,35 statt 0,4)
- Ausführung von Fußwegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- optional Flachdächer (Möglichkeit der Begrünung und damit Regenrückhalt)

4.1.3 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

- Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten.
- Art und Menge an Strahlung.
- Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
- Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).
- Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.
- Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen im Zusammenhang sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Für die mögliche bauliche Entwicklung des Gebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Versickerung von Regenwasser sowie die geeignete Integration in die nähere Umgebung (Geländeänderungen) vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich wurden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff von 25.569 m² erfolgt teilweise innerhalb der räumlichen Grenzen sowie außerhalb auf Ökoflächen im Besitz der Gemeinde, welche nicht gesondert festgesetzt werden müssen, da sie dem Ökoflächenkataster gemeldet werden und dinglich gesichert sind.

5. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB gingen folgende wesentlichen Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

Stellungnahmen von Behörden

Es wurde angeregt, die geplanten Bauflächen im Innenbereich zu entwickeln. Die Festsetzungen zur Gestaltung, auch der Einfriedungen und des Ortsrandes, sollten sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung orientieren und den dörflichen Charakter fortführen.

Es wurde auf die Verantwortung der Gemeinde für den allgemeinen Klimaschutz hingewiesen und angeregt Baugrenzen enger zu fassen oder ggfls. Baulinien festzusetzen.

Es wurde auf eine erforderliche saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) und die Festsetzungen zum Ausgleich für den Eingriff hingewiesen. Der Straßenraum sollte eine

durchgängige Baumbepflanzung erhalten und die Erstellung von Freiflächengestaltungspläne festgesetzt werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wurde auf die nahe gelegenen Hopfengärten, Wärmepumpensysteme und auf möglichen Altlasten hingewiesen. Auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung wurde hingewiesen.

Aus der Sicht der Denkmalpflege wurde auf in der Nähe vorhandene Bodendenkmäler und die Sichtbeziehung zu dort bestehenden Baudenkmalern hingewiesen.

Bei der Erschließung soll insbesondere auf die Bedürfnisse von Senior:innen und die erforderliche Barrierefreiheit sowie die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und die Abfallentsorgung geachtet werden.

Es wurde angeregt, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung zu prüfen und entsprechende Maßnahmen oder Festsetzungen umzusetzen. Der Umgang mit Schichtenwasser und Niederschlagswasser aus dem Außengebiet sollte in der Planung entsprechend gewürdigt werden.

Wertung / Abwägung

Der Gemeinde Rohrbach stehen aktuell keine weiteren Flächen im Eigentum im Innenbereich für eine Entwicklung zur Verfügung. Das Gebiet „Schelmengrund“ wurde vor einigen Jahren bereits als Rahmenplan für die weitere wohnbauliche Entwicklung von Rohrbach aufgestellt und entsprechend mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Festsetzungen zu Gestaltungen orientiert sich an dem 1. Bauabschnitt des Gebietes Schelmengrund. Im Sinne des Gebotes der Gleichbehandlung und der Abstimmung wurde die Festsetzung nicht geändert.

Im Sinne der Verantwortung zum Klimaschutz wurden die Pflanzung von Bäumen, Baugrenzen und die Höhen von Gebäuden so festgesetzt, dass die nördlich gelegenen Grundstücke möglichst wenig verschattet werden.

Sowohl die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die Ausgleichsflächen wurden festgelegt als auch die saP wurde durchgeführt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Während anhand der parallel durchgeführten Erschließungsplanung Baumstandorte festgesetzt wurden, wird auf die Forderung nach Freiflächengestaltungsplänen verzichtet.

Auf die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes wurde in den textlichen Hinweisen und der Begründung eingegangen.

Aus der Sicht der Gemeinde waren die Festsetzungen zu den Denkmälern ausreichend berücksichtigt und wurden nicht ergänzt.

Bei der Umsetzung der Erschließung wird besonderes Augenmerk auf die Barrierefreiheit gelegt. Eine für die Abfallentsorgung und den Brandschutz funktionale Erschließung ist gewährleistet.

In Hinsicht auf die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung wurde das Baugebiet sorgfältig überplant und Anhand eines jeweiligen Konzeptes die Ver- und Entsorgung nachgewiesen. Für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Außengebiet wurden entsprechende Flächen und Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Ableitung festgesetzt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Erhebliche Bedenken wurden gegenüber der ordnungsgemäßen Behandlung von Niederschlagswasser aus dem Außengebiet, der Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke und der Zunahme durch Baustellenverkehr und die zukünftigen Bewohner vorgebracht.

Wertung / Abwägung

Für das Baugebiet wurde ein Erschließungskonzept parallel zur Planung erstellt, bei dem die insbesondere die Hanglage berücksichtigt wurde. So werden im Südwesten Flächen für den Regenrückhalt geschaffen, entlang des Baugebietes Rigolen und Mulden eingebaut und Teile in das südöstlich gelegene Rückhaltebecken am Serbenweg zurückgehalten.

Die Erschließung wird so angelegt, dass mindestens zwei Zufahrtsstraßen zum Baugebiet hergestellt werden und eine Entlastung des Verkehrsaufkommens ermöglicht wird.

Bei der Festsetzung von Baugrenzen, Gebäudehöhe und der Art der Bepflanzung wurde anhand einer Verschattungssimulation darauf geachtet, dass die Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke minimiert wird.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende wesentlichen Anregungen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

Stellungnahmen von Behörden

Es wurde erneut angeregt, die Festsetzungen zu den Einfriedungen und zur Ortsrandeingrünung zu überarbeiten.

Durch Einschränkung der Nutzung soll der Hopfengarten im Süden so reduziert werden, dass der Abstand von mind. 50 m gewährleistet ist.

Zu den erforderlichen CEF-Maßnahmen wurden Anregungen für die geeignete Umsetzung vorgebracht.

Es wurden Anregungen zur Barrierefreiheit und zur Abfallentsorgung vorgebracht.

Von Seiten der Denkmalpflege wurde auf die Sichtbeziehung zu den bestehenden Baudenkmalern und deren erforderlicher Berücksichtigung hingewiesen.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind noch endgültig mit dem WWA abzustimmen und zu berücksichtigen.

Bzgl. der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf einen sparsamen Umgang mit geplanten Bauflächen und Ausgleichsflächen und auf die Einschränkung der Nutzung der Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge hingewiesen.

Auf die in mind. 200 m Entfernung verlaufende Bahnlinie wurde hingewiesen.

Wertung / Abwägung

Die Gemeinde ändert die Festsetzungen nicht, da es sich um einen temporären Ortsrand handelt, welcher sich zukünftig weiter nach Süden verlagern wird und eine adäquate Gartengestaltung zu erwarten ist.

Der Hopfengarten im Süden wurde im Bebauungsplan reduziert.

Die Hinweise zu den CEF-Maßnahmen dienen der besseren Umsetzung und sollen bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

Bei der Erschließungsplanung wurden Barrierefreiheit und Abfallentsorgung hinreichend berücksichtigt.

In Bezug auf die Denkmalpflege konnte eine Betroffenheit der geplanten Wohngebäude gegenüber den Denkmälern nicht eindeutig definiert werden, weshalb ein Teil des Baugebietes im Osten so angepasst wurde, dass eine Zustimmung von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege in Aussicht gestellt werden kann. Dies ist jeweils gesondert abzustimmen.

In Hinsicht auf die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung wurde das Baugebiet sorgfältig überplant und Anhand eines jeweiligen Konzeptes die Ver- und Entsorgung nachgewiesen. Für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Außengebiet wurden entsprechende Flächen und Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Ableitung festgesetzt.

Die Gemeinde hat sowohl die Erschließungsplanung als auch die Ermittlung der Ausgleichsflächen sorgfältig durchgeführt und ist damit den Anregungen soweit möglich nachgekommen.

Erhebliche Auswirkungen zwischen Bahnlinie und Baugebiet sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu erwarten.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Es wurde erneut angeregt, die Festsetzungen zu baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen und zur Geländeänderung freizügiger zu gestalten.

Es wurden erneut Bedenken bzgl. dem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet und die verkehrliche Erschließung vorgetragen.

In Bezug auf die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke wurden erneut Bedenken vorgebracht.

Wertung / Abwägung

Die Gemeinde hat die Festsetzungen geprüft und ändert diese aus städtebaulichen Gründen zur Erzielung des gewünschten Ortsbildes nicht.

Mit der Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung im gesamten Baugebiet Schelmengrund wurde ein Fachbüro beauftragt, welche in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt die Planung durchgeführt hat. Das Ergebnis daraus wurde in die Bauleitplanung übernommen. Ebenso wurde die verkehrliche Erschließung sorgfältig ausgearbeitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gemeinde hat in der Abwägung aller Belange das Baurecht gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen, die Höhen neu überarbeitet und anhand einer Verschattungsstudie die Auswirkungen auf die nördlichen Anlieger auf das höchstmögliche Minimum reduziert. Daher erfolgten keine weiteren Zugeständnisse.

6. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Bei Nichtdurchführung der Planung war davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Rohrbach aber auch die Chance auf eine weitere Siedlungsentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur. Die im Umweltbericht genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist das Ergebnis eines für dieses Gebiet durchgeführten Wettbewerbes. Es handelt sich um ein über mehrere Abschnitte geplantes Entwicklungskonzept, welches in einem Vorentwurf bereits vorgesehen war und im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine Planung von 2016 wurde aufgrund des erforderlichen Schutzabstandes von 50 m zu dem im Süden gelegenen Hopfengarten geändert. Im weiteren Verlauf wurde das Erschließungskonzept so geändert, dass die Stichstraßen entfallen können und die Grundstücksentwässerung gleichfalls damit optimiert wird.

Auf Grund des Vorkommens geschützter Amphibienarten wurde die Bebauung und der geplante Spielplatz im Südosten zugunsten des Erhalts von Lebensbereichen reduziert. Des Weiteren wird zur Minderung der Beeinträchtigungen auf vorhandene Biotope, auf eine Fußwegvernetzung und Zerschneidung des Biotopes verzichtet.

Etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.