

ANLAGE ZUM



VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLAN NR. 48 „SONDERGEBIET LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUFBEREITUNGS- ANLAGE OTTERSRIED“

GEMEINDE: ROHRBACH / ILM
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung: 09.04.2025 (Satzungsbeschluss)

Auftraggeber:

Gemeinde Rohrbach a.d.Ilm
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach a.d.Ilm

Tel.: 08442 / 9670-0
Mail: gemeinde@rohrbach-ilm.de

Entwurfsverfasser:

Schwarzplan
Architektur, Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München

Tel.: 089 / 4900 1946
Fax: 089 / 4900 1836
Mail: info@schwarzplan-muc.de

Köppel Landschaftsarchitekt
Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

Tel.: 08631 / 988 851
Fax: 08631 / 988 790
Mail: info@la-koepfel.de

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach a.d. Ilm hat in der Sitzung vom 06.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.09.2022 bis 02.11.2022 stattgefunden. Deren Abwägung wurde bei der Sitzung vom 15.11.2023 beschlossen.

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 08.03.2024 bis zum 16.04.2024. In der Sitzung vom 18.09.2024 wurde die entsprechende Abwägung beschlossen.

Zum überarbeiteten Entwurf erfolgte nach § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung und öffentliche Auslegung vom 22.11.2024 bis 11.12.2024.

Zum überarbeiteten Entwurf erfolgte nach § 4a Abs. 3 BauGB nochmals die erneute Beteiligung und öffentliche Auslegung vom 14.03.2025 bis 31.03.2025. In der Sitzung vom 09.04.2025 wurde der **Satzungsbeschluss** gefasst.

2. Ziel der Planaufstellung

Die Firma Schneider Recycling GmbH (Ableger der Firma Schneider Erdbau), mit Sitz in Ottersried, beabsichtigt den Aufbau eines neuen Firmenzweiges zur Aufbereitung und Recycling von Aushubmaterial. Die Realisierung des Vorhabens am bestehenden Standort der Antragstellerin ist nicht möglich, da die Art der Nutzung dort nicht zulässig ist. Als neuer Standort ist eine Außenbereichsfläche auf Fl.Nr. 1769, Gemarkung Rohrbach, mit einer Größe von ca. 2,42 ha vorgesehen. Hierfür schafft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 „Sondergebiet Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage Ottersried“ die notwendige baurechtliche Grundlage.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nach § 10 BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes bekannt zu machen. Es ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen (§ 10a Abs. 1 BauGB). Die Darstellung enthält Informationen über die Art und Weise, wie Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Es wird erläutert, aus welchen Gründen dieser Bebauungsplan nach Abwägung der geprüften und in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

3.1 Umweltprüfung

In der Planung des Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist bezüglich der Schutzziele Wohnen und Erholen von untergeordneter Bedeutung. Durch die intensive Nutzung und die benachbarte Autobahn bestehen bereits deutliche Vorbelastungen. Die baubedingten Auswirkungen des Vorhabens sind eher gering und zeitlich begrenzt; betriebsbedingt entstehen jedoch naturgemäß Emissionen. Zur Abschätzung der Belastungen wurden eine schalltechnische Untersuchung und eine Staubimmissionsprognose erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass an den maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert um mindestens 19,6 dB(A) unterschritten wird. Unzulässige Spitzenpegel träten rein abstandsbedingt nicht auf. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Betriebsansiedelung keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Laut Staubimmissionsprognose handelt es sich bei den auftretenden Emissionen ausnahmslos um diffuse Staubeentwicklung. Im Jahresmittel treten nur sehr geringe Werte für Staubbiederschlag und Schwerstaub auf; die Irrelevanzschwelle ist eingehalten. Der Schutz vor erheblicher Belästigung und erheblichen Nachteilen durch Schwebstaub und Staubbiederschlag sei gewährleistet.

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch festgesetzt.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt somit einen suboptimalen Lebensraum dar. Anlagebedingt kommt es zum Verlust der untergeordnet bedeutenden Ackergesellschaften. Bezüglich der randlichen Lage zum landschaftlichen Vorranggebiet wird aufgrund vorhandener Vorbelastungen eine deutliche Verschlechterung durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Um Beeinträchtigung durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge zu vermeiden und die Biotopvernetzung zu fördern, ist die komplette Eingrünung der Anlage geplant. Extensive Dachbegrünung schafft zusätzlichen Lebensraum und betriebsbedingt notwendige Beleuchtung wird zugunsten des Schutzgutes reguliert.

Der Eingriff wird auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert und verlustiger Lebensraum wirkungsgleich vor Ort ausgeglichen. Aufgrund der Ergebnisse der saP und den daraus resultierenden Maßnahmen sind keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erkennbar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.

3.1.3 Schutzgut Fläche

Die Fläche des Vorhabens wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Das Vorhaben entzieht der Landwirtschaft kleinräumig Böden mit mittlerem Ertragspotential. Lagebedingt handelt es sich aufgrund der benachbarten Waldflächen nicht um optimale Produktionsbedingungen. Die Realisierung des Vorhabens führt nicht zu Zerschneidungen.

3.1.4 Schutzgut Boden

Aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Fläche sind die Bodenfunktionen bereits stark vorbelastet, im Bereich der Zufahrt sogar kaum vorhanden. Im geotechnischen Gutachten wurde eine Verunreinigung des Oberbodens mit Kupfer festgestellt, welche auf die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt wird. Die untergeordneten Böden zeigten gering erhöhte Arsenkonzentration auf.

Baubedingt kommt es durch die Schüttung des umfangreichen Walls und Herstellung des Versickerungsbeckens zu deutlichen Bodenbewegungen. Eine durchgängige Versiegelung des Lagerplatzes verhindert eine betriebsbedingt potenziell mögliche Kontamination der verbleibenden Unterböden. Niederschläge werden über das Sickerbecken und im Bereich der Eingrünung und vor Ort versickert und vermindern zusammen mit der geplanten Dachbegrünung den Eingriff.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Die Vorhabenfläche ist für das Schutzgut Wasser von untergeordneter Bedeutung. Zum Schutz des Grundwassers werden Betriebsflächen wasserdurchlässig befestigt. Durch diese Versiegelung wird die flächige Versickerung von Niederschlag und somit die Neubildung von Grundwasser unterbunden. Der Vorhabensträger plant, das gesamte auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser zu verwenden, zwischenspeichern, ggf. zu reinigen und im Bereich der Eingrünung und dem Sickerbecken zu versickern. Das Gelände wird nicht an die Kanalisation angeschlossen, sodass der gesamte anfallende Niederschlag wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

3.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund von Lage und aktueller Nutzung ist das Plangebiet für das lokale Klima nur von untergeordneter Bedeutung und bereits vorbelastet. Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrads ist mit einer dauerhaften thermischen Belastung und Veränderung des Mikroklimas zu rechnen. Die grünordnerischen Festsetzungen, wie komplette Eingrünung, Dachbegrünung, Versickerung von Niederschlag und Maßnahmen zur Staubbildung reduzieren diesen Effekt. Das geplante Sondergebiet verändert die örtlichen Windverhältnisse nicht, da es sich im Randbereich bestehender Gehölze befindet.

3.1.7 Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich durch den Betrieb vorhabenbedingt die Umgestaltung der Landschaft. Die komplette Eingrünung bindet den Geltungsbereich in die Umgebung ein.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur-, Sach- und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet und auch im näheren Umfeld nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht verzeichnet und optisch nicht erkennbar, können aber nie komplett ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG.

3.2 Ausgleichserfordernis

Durch das Vorhaben werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Deshalb wurde der Umfang von erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für das Planungsgebiet ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Kompensation wird im Zuge des Bebauungsplanes detailliert dargestellt und mit Maßnahmen belegt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 36.336 Wertpunkten. Dem stehen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 44.583 Wertpunkten entgegen. Es ergibt sich somit ein Überschuss von 8.247 Wertpunkten.

Der komplette Ausgleich erfolgt im Vorhabengebiet, externe Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 26 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Hiervon gaben 11 beteiligte Behörden oder TÖBs eine fachliche, abzuwägende Stellungnahme ab. 15 weitere beteiligte Behörden oder TÖBs hatten in ihrer Stellungnahme keine Bedenken oder Anregungen geäußert.

Von 14 beteiligten Behörden oder TÖBs wurde keine Stellungnahme abgegeben, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Hinweise und Anregungen wurden von 20 Privatpersonen vorgebracht.

Die Stellungnahmen von Behörden/TÖBs sowie Privatpersonen wurden in der Gemeinderatssitzung vom 15.11.2023 abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

4.2 Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 28 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Hiervon gaben 16 beteiligte Behörden oder TÖBs eine fachliche, abzuwägende Stellungnahme ab. 12 weitere beteiligte Behörden oder TÖBs hatten in ihrer Stellungnahme keine Bedenken oder Anregungen geäußert. 15 Behörden oder TÖBs gaben keine Stellungnahmen ab, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Hinweise und Anregungen wurden von 31 Privatpersonen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und Privatpersonen wurden geprüft sowie einer beschlussmäßigen Abwägung im Gemeinderat unterzogen. Die Beschlüsse wurden durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet. Die Stellungnahmen von Behörden/TÖBs sowie Privatpersonen wurden in der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2024 abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Aufgrund der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB eine erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich.

4.3 Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 23 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Hiervon gaben 11 beteiligte Behörden oder TÖBs eine fachliche, abzuwägende Stellungnahme ab. 12 weitere beteiligte Behörden oder TÖBs hatten in ihrer Stellungnahme keine Bedenken oder Anregungen geäußert. 19 Behörden oder TÖBs gaben

keine Stellungnahmen ab, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Hinweise und Anregungen wurden von 9 Privatpersonen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und Privatpersonen wurden geprüft sowie einer beschlussmäßigen Abwägung im Gemeinderat unterzogen. Die Beschlüsse wurden durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.03.2025 die nochmalige Änderung der Planfassung beschlossen und gebilligt.

4.4 Nochmalige erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von 19 Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Hiervon gaben 6 beteiligte Behörden oder TÖBs eine fachliche, abzuwägende Stellungnahme ab. 13 weitere beteiligte Behörden oder TÖBs hatten in ihrer Stellungnahme keine Bedenken oder Anregungen geäußert. 24 Behörden oder TÖBs gaben keine Stellungnahmen ab, so dass hier von einem Einverständnis mit der Planung ausgegangen wird.

Hinweise und Anregungen wurden von einer Privatperson vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und Privatpersonen wurden geprüft sowie einer beschlussmäßigen Abwägung im Gemeinderat unterzogen. Die Beschlüsse wurden durch zeichnerische und/oder textliche Darstellung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in die Begründung eingearbeitet.

Die Stellungnahmen von Behörden/TÖBs sowie Privatpersonen wurden in der Gemeinderatssitzung vom 09.04.2025 abgewogen und als Satzung beschlossen.

5. Begründung für die Auswahl des Plans nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Landesentwicklungsprogramm LEP 2023 wird Rohrbach dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß LEP 3.3 (G) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm auf Wohnnutzung ausgehen würden (LEP 3.3 (Z), Spiegelstrich 4). Das geplante Sondergebiet kann somit nicht an eine Siedlungseinheit angebunden werden.

Für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes wurde eine Prüfung von Alternativstandorten durchgeführt. Hierzu wurden alle zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf ihre Eignung untersucht und bewertet. Weiterhin wurden potenzielle Erweiterungen der bestehenden Gewerbegebiete in Betracht gezogen. Prüfkriterien waren hauptsächlich Lage und Größe

der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sowie die Anbindung/Infrastruktur und der Abstand zur Wohnbebauung.

In der Gemeinde Rohrbach stehen derzeit fünf Gewerbegebiete, teilweise mit freien Flächen, zur Verfügung.

- Alternativstandort 1 **Gewerbegebiet Burgstaller Straße**: Es stehen keine freien Flächen zur Verfügung, eine Erweiterung ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze nicht möglich.
- Alternativstandort 2 **Gewerbegebiet am Bahnhof**: Die zur Verfügung stehende freie Fläche deckt den Bedarf des Vorhabens nicht. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht möglich.
- Alternativstandort 3 **Gewerbegebiet Moosäcker I**: Es stehen keine freien Flächen zur Verfügung, eine Erweiterung ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze nicht möglich.
- Alternativstandort 4 **Gewerbegebiet Rohrbach-Ost**: Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze nicht möglich. Die komplette Fläche steht der Fa. Kempf GmbH zur Betriebsumsiedlung und Erweiterung zur Verfügung. Für weitere Gewerbetreibende sind keine freien Flächen vorhanden.
- Alternativstandort 5 **Gewerbegebiet Bruckbach**: Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund vorhandener Nutzungen erst in 15–20 Jahren möglich. Ausreichend freie Flächen sind derzeit nicht vorhanden.

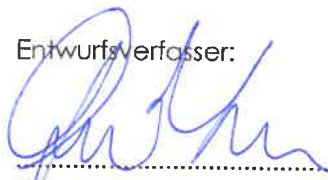
Alle fünf Alternativstandorte sind aufgrund der Prüfkriterien nicht für das vorgesehene Vorhaben geeignet.

Des Weiteren wurden von der Firma Schneider Recycling GmbH weitere Flächen im Gemeindegebiet untersucht und am 06.07.2022 in der Gemeinderatssitzung vorgestellt.

Der ausgewählte Standort als Lagerplatz für (Ersatz-)Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling und Aufbereitungsanlage auf der Fl.Nr. 1769, Gemarkung Rohrbach mit einer Größe von ca. 2,42 ha, eignet sich gut, da das Plangebiet in ausreichendem Abstand zu vorhandenen Wohngebieten (Gambach und Ottersried) liegt.

München/Mühldorf, den 15.04.2025

Entwurfsverfasser:

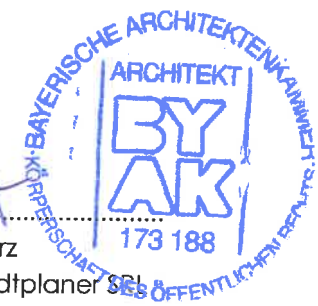



Koppel
Landschaftsarchitekt



Katharinenplatz 7
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon 08631 / 988 851
Telefax 08631 / 988 790
E-Mail info@la-koeppel.de
Website www.la-koeppel.de



Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner

Theresienstraße 66
80333 München

Telefon 089 / 4900 1946
Telefax 089 / 4900 1836
E-Mail info@schwarzplan-muc.de
Website www.schwarzplan-muc.de