Entwurfsverfasser:

gerlsbeck architekten metzgerberg 8 85298 scheyern telefon:08441/5911 o. 08441/18585 www.gerlsbeck.com

Auftraggeber:

Gemeinde Rohrbach

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 51
„Ottersrieder Straße West“

Entwurf zum 21.01.2026
(Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Begründung

Entwurfsverfasser:	Gemeinde Rohrbach:
_____	_____
Gerlsbeck Architekten	Christian Keck (1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1	Baurechtliche Voraussetzungen	Seite 03
2	Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Erforderlichkeit und Begründung	Seite 03
3	Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung	Seite 05
4	Lage des Planungsgebiets	Seite 05
5	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	Seite 06
	1. Landesentwicklungsproramm Bayern (LEP)	
	2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10	
6	Bevölkerungsentwicklung	Seite 07
7	Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen	Seite 08
8	Grünordnung	Seite 08
9	Immissionsschutz	Seite 09
10	Denkmalschutz	Seite 09
11	Verkehrsmäßige Erschließung	Seite 09
12	Wasserwirtschaft	Seite 10
13	Müllbeseitigung	Seite 10
14	Energieversorgung	Seite 11
15	Erschließung und Kosten	Seite 11
16	Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 11
17	Aspekte der Energieeffizienz	Seite 12
18	Flächenbilanz	Seite 13

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst mit der Flurnummer 259, 2084, sowie jeweils einer Teilfläche der Flurnummern 437, 260/17 und 2014 der Gemarkung Rohrbach den Bereich südlich der Ottersrieder Straße, westlich des Baugebietes Nr. 37 „Schelmengrund“ und nördlich eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Der Geltungsbereich der Ortsrandeingrünung umfasst den westlichen Teil des Flurstückes 259, Gemarkung Rohrbach bzw. den östlichen Teil der Teilfläche der Fl. Nr. 437, Gemarkung Rohrbach.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein bereits in Teilflächen bebautes Grundstück am westlichen Ortsrand von Rohrbach. Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche – Dorfgebiet“ dargestellt.

Für den Planungsumgriff wird nach §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a BauGB der Bebauungsplan „Ottersrieder Straße West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt. Die Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a sind gegeben, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung hier erfüllt sind.

„Das überplante Gebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. „Das Grundstück Flnr. 259 mit einer Größe von etwa 4300 m² liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Rohrbach, der sich auf einer Fläche von etwa 29,6 km² erstreckt. Nördlich des Grundstücks führt die Ottersrieder Straße entlang, auf deren nördlicher Straßenseite sich unbebaute Flächen anschließen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Baumreihe, daran schließt sich eine Straße an. Jenseits der Straße befinden sich Freiflächen. Auf dem südlich anschließenden Grundstück Flnr. 258 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Maschinen- und Lagerhalle sowie einem Wohngebäude und inzwischen auch einer gewerblichen Nutzung. Östlich des Grundstücks befindet sich Wohnbebauung sowie südlich ein großflächiger Einzelhandelsmarkt. Die Tatsache, dass sich östlich sowie südlich des Grundstücks Flnr. 259 Bebauung befindet und das Grundstück westlich und nördlich mittels Straßen von den anschließenden Freiflächen abgegrenzt wird, lässt das Grundstück als zum Siedlungsbereich von Rohrbach zugehörig erscheinen. Insbesondere der großflächige Einzelhandelsmarkt wirkt prägend. Darauf, dass es sich bei dem im Süden befinden Gebäude bei der Beurteilung, ob das gesamte Grundstück dem planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen ist, nicht entscheidend an. Von maßgeblicher Bedeutung dafür, dass das Grundstück in seiner Gesamtheit dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, ist vielmehr, dass im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Flnr. 259 ein Wohngebäude (Ottersrieder Straße 41) errichtet ist und etwas weiter südlich ein zugehöriges Nebengebäude und die Fläche damit dem östlich gelegenen, mit Wohngebäuden bebauten Bereich zugehörig erscheint.“[8]

Von einer Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung kann aufgrund der Verfahrensart nach § 13a abgesehen werden.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Erforderlichkeit und Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp. Insbesondere wird durch den demografischen Wandel Wohnraum für ältere Menschen immer knapper. In der Gemeinde gibt es einen hohen Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und Wohnheimplätzen, welcher aber bei weitem nicht gedeckt ist. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohn- und Geschäftshauses mit seniorengerechten Wohnungen in den Obergeschossen und entsprechenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, welche für die ortsnahe Versorgung der Senioren wichtig sind, also Friseur, Fußpflege usw. sowie weiteren Wohnungen in verschiedenen Größen zur Deckung des allgemeinen Wohnraumbedarfs. Geplant wird auf dem direkt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich gelegenen Grundstück im Sinne der

nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Rohrbach der Entwurf für einen Bebauungsplan in vorliegender Form erarbeitet. In diesem werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzgüter
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten

Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage direkt im Anschluss an ein Gewerbegebiet auf dem sich bereits ein Supermarkt befindet, sollen aus städtebaulichen Gründen, zur Vermeidung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen großflächige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Die Ausnahmen gem. § 6a Abs 3 BauNVO sollen im überplanten Gebiet nicht zugelassen werden, da es sich um einen flächenmäßig stark begrenzten Geltungsbereich handelt und im B.-Plan vorhabenbezogen lediglich Seniorenwohnen mit ergänzendem verträglichem Gewerbe geplant wurde. Die Errichtung von Tankstellen und auch Vergnügungsstätten würden dem angestrebten Planungsziel entgegenstehen und zudem unter Umständen den Wohnfrieden stören. Ziel der Planung ist es, Wohnraum und entsprechend gezielt auf die Ansprüche und Bedürfnisse angepasste Versorgung älterer Mitbürger sicherzustellen.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Umland. Die Gemeinde Rohrbach ist durch die verkehrsgünstige Lage direkt an den Autobahnen A9 und A93 von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen. Jedoch ist aktuell im Gemeindegebiet vorwiegend Bauland für die im ländlichen Raum verbreitete Ein- und Doppelhausbebauung verfügbar. Diese unterliegt noch immer stetiger Nachfrage, jedoch wird neben Einfamilien- und Doppelhäusern zunehmend ein Bedarf an Wohnungen ersichtlich.

Hier kommt es zunehmend auch im ländlichen Raum zu einer Verschiebung der Nachfrage in Richtung Wohnraum in Mehrfamilienwohnhäusern. Für viele junge Familien und auch ältere Menschen ist durch die aktuelle Preissituation auf dem Immobilienmarkt der Erwerb eines freistehenden Hauses finanziell nicht mehr darstellbar. Gerade im Alter ist die Bezahlbarkeit ein entscheidender Faktor. Zudem wünschen sich ältere Menschen zunehmend Wohnformen, welche auf Ihre Bedürfnisse altersgerecht zugeschnitten sind, und sich durch eine zubuchbare Betreuung auszeichnen.

Weshalb zunehmend auch erschwinglicher Wohnraum durch die Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau geschaffen werden soll. Dieser Situation trägt die bauliche Verdichtung im Geltungsbereich Rechnung, indem auf dem ehemals mit einem Einfamilienhohnhaus bebauten Grundstück die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit seniorengerechten Wohnungen sowie eines Mehrfamilienwohnhauses mit zwei betreuten Wohngruppen und ebenfalls noch mehreren (seniorengerechten) Wohnungen geschaffen werden.

So ergibt sich im Falle des Bebauungsplanes Nr. 51 der Bedarf aus den sozial notwendigen Anforderungen an einen altersgerechten Wohnungsbau im Gemeindebereich.

Die Prüfung von Alternativstandorten ergibt, dass solche nicht zur Verfügung stehen. Ein möglicher Standort wäre im Bereich der Schule gegeben. Dieser soll jedoch aufgrund der günstigen Lage zum Schulzentrum für den weiteren gemeindlichen Bedarf freigehalten werden (mögliche Erweiterung von Schule und/oder Kindergarten). Ein weiterer Standort wird bereits von einem anderen Investor mit einem Seniorenheim beplant, welches den aktuellen Bedarf jedoch noch nicht decken kann.

Der geplante Standort ist in der Gemeinde Rohrbach als sog. zweiter Ortskern anzusehen, da im eigentlichen Ortskern nur noch wenig Infrastruktur vorhanden ist und die Bewohner des Ortes regelmäßig eher im Bereich des Supermarktes ihren Einkäufen und Erledigungen nachgehen.

Das Baufeld liegt westlich des bestehenden Baugebietes „Schelmengrund“, welches sich in ein Wohngebiet und ein Sondergebiet „Einzelhandel“ aufteilt. Es weist zum großen Teil den typischen Charakter einer Wohnsiedlung auf. Im nordwestlichen Teil ist eine Parzelle für einen bereits bestehenden Supermarkt festgesetzt. Nördlich ist das Baufeld durch die Kreisstraße PAF21 begrenzt. Was komplett fehlt, ist eine Eingrünung zum Ortsrand hin. Dies versucht die vorliegende Planung zu kompensieren, indem eine großzügige Ortsrandeingrünung nach Westen hin festgesetzt werden soll.

Die Bauparzellen im Baugebiet sind mit II+D festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss im Sinne der BayBO ein Vollgeschoss sein kann bzw. das dritte Vollgeschoss sich in einem Dachgeschoss befinden muss.

Um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, werden Festsetzungen bezüglich Wandhöhen, Dachform und -neigung, Höhenlage usw. getroffen. Die Bauparzellen werden mit dem Rohfußboden, dem natürlichen Gelände folgend, höhenmäßig festgesetzt.

Eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches führt zu einer Stärkung des sogenannten „Zweiten Ortskernes“ und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan nach §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a BauGB soll der Geltungsbereich das Ortsbild zum Außenbereich hin aufwerten. Die geplante Bebauung schafft einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und dem südlich und westlich angrenzenden Ackerland und mildert so die wuchtige Ansicht des Supermarktes etwas ab.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden in Anlehnung an die örtlichen Begebenheiten der umliegenden Bebauung angelehnt. Einzelne ergänzende Festsetzungen sichern eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld.

3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch die Nutzbarmachung von direkt an bebaute Ortsteile anschließenden Flächen zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, um einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

Dieser Forderung wird in der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, dass das Baufeld direkt an die vorhandene Bebauung anschließt und den Ortsrand nach Westen hin zur freien Landschaft aufwertet.

4. Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Rohrbach liegt im zentral im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das geplante Baugebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortes.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) mit den Anschlussstellen Wolnzach, Pfaffenhofen, Rastplatz Geisenhausen und Langenbruck und der somit günstigen Lage zum Großraum München und auch Manching und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Rohrbach konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt. Es liegt daher auf der Hand, dass konform dem demografischen Wandel, auch immer mehr ältere Menschen einen altersgerechten Wohnsitz in Ihrem Heimatort suchen.

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut und liegt direkt westlich angrenzend an die bestehende Bebauung des Baugebietes Schelmengrund. Südlich des Planungsgebietes befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle und ein Wohnhaus. Nördlich wird das Planungsgebiet von der Kreisstraße PAF21 begrenzt, welche auch als Erschließungsstraße dient. Das Gelände steigt von Norden nach Süden hin leicht an.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsproramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Rohrbach ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde inmitten der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemeinde Rohrbach der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt direkt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (Ziffer 25.2.2 (G)). „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziffer 3.1(G))* Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden *(Ziffer 3.3 (G)*. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Forderung im LEP, zuletzt geändert 2020, nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist beim Bebauungsplan Nr. 51 „Ottersieder Straße West“ gegeben, da das geplante Baugebiet an alle Ver- und Entsorgungsstrukturen angebunden werden kann und diese entsprechend genutzt werden können.

Die Grundsätze des LEP, zuletzt geändert 2020, werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes im direkten Anschluss einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortes ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Bebauungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

„In allen Gemeinden sollen Angebote verfügbar sein, die bedarfsorientiertes und seniorengerechtes Wohnen ermöglichen“ (Ziff. 2.2.6 (G)). „Der demographische Wandel sowie Veränderungen im familiären Gefüge erfordern in zunehmenden Maße seniorengerechte Angebote für weitgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter oder kleinteilige Wohnformen. Dies kann neben Geschosswohnungsbau bzw. barrierefreien Wohnanlagen auch Mehrgenerationenhäuser oder betreutes Wohnen bis hin zu häuslicher Pflege beinhalten. Für eine flächendeckende Versorgung sollten in jeder Gemeinde entsprechende Angebote vorgehalten werden. (Begründung zu 2.2.6).

„Im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt die Gemeinde Rohrbach als Grundzentrum durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Landshut einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform den Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung der Regierung von Oberbayern sollen die Grundzentren entsprechend ausgebaut werden, denn „Soziale Einrichtungen tragen wesentlich zu einem lebendigen und am Gemeinwohlorientierten gesellschaftlichen Miteinander bei. Der demographische Wandel, die Vielzahl aktueller Lebensmodelle und die selbstverständliche Teilhabe Benachteiligter am öffentlichen Leben sind nur Ausschnitte der Herausforderungen, von denen das soziale System

betroffen ist. Es ist daher von großer Bedeutung in diesem Bereich eine flächendeckend ausreichende Versorgung sicherzustellen.“ (Begründung zu 2.1.4) Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen in dieser Hinsicht optimal genutzt werden.

Das Planungsgebiet, welches am Ortsrand von Rohrbach liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „*zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“…“ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“ (Ziff. 3.4.1 (G)).*

„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden“ (Ziff. 3.4.4. (Z)).

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Zum Ortsrand hin ist ein zehn Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser ist zu 35 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und durch maximal zweimalige Mahd – die erste nicht vor Ende Juni – zu pflegen. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung getroffen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Rohrbach einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Rohrbach beträgt ca. 6200 (Stand 2024). Das Wachstum unterlag im letzten Jahrzehnt einem steten aber tendenziell abnehmenden Wachstum. Für das letzte Jahrzehnt ist ein Bevölkerungswachstum von ca. 10 % zu verzeichnen.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Rohrbach der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird. Der für den Gemeindebereich vorausgesagte, moderate Bevölkerungszuwachs von insgesamt ca. 5 % für die kommenden 10 Jahre vollzieht sich fast ausschließlich in der Bevölkerungsschicht mit einem Alter von 65 Jahren oder älter. Während die Bevölkerung unter 18 Jahren in etwa gleich bleibt, nimmt die mittlere Altersschicht zwischen 18 und 65 Jahren erheblich ab.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil lebt in Gebäuden mit einer bis zwei Wohneinheiten, also Einfamilien-, Reihen-, Doppel- oder Zweifamilienwohnhäuser. Mit zunehmendem Alter sind viele Bewohner auf Hilfe angewiesen, um die alltäglich anfallenden

Haushaltstätigkeiten usw. zu bewältigen. Zudem sind viele der Wohnhäuser nicht barrierefrei zu realisieren. Viele ältere Menschen wünschen sich daher eine Wohnstätte, welche auf diese Bedürfnisse abgestimmt ist, und in welcher sie auch mit gewissen körperlichen Einschränkungen noch zurechtkommen und ihr Leben weitgehend selbstbestimmt verbringen können. Hier gibt es im Gemeindegebiet praktisch keine Möglichkeiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Entwicklung von Wohnraum für ältere Menschen primär angestrebt werden. Die entstehenden Wohnungen und Wohnheimplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden, welche auch im Alter gerne an dem ihnen vertrauten Wohnort bleiben wollen.

Darüber hinaus soll dem wachsenden Wohnraumbedarf für Alleinstehende, junge Paare u. Familien, welche insbesondere finanziell nicht in der Lage sind, sich ein eigenes Haus zu bauen oder zu kaufen, durch Schaffung von klassischen Wohnungen Rechnung getragen werden.

7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine Bebauung mit zwei größeren Gebäuden vor. Ein Wohn- und Gewerbegebäude sowie ein zweites Wohngebäude mit überwiegend seniorengerechten Wohnungen. Die Erschließung erfolgt direkt von der Ottersrieder Straße. Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen GRZ wird die überbaubare Fläche festgelegt. Es werden Baugrenzen für die Tiefgaragenzufahrt festgesetzt, da die Stellplätze für die Wohnungen überwiegend als Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen werden sollen. Außerhalb dieser Grenzen sind daher keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig. Andere Nebenanlagen sowie z. B. Müll- und Fahrradhäuschen sind jedoch außerhalb der Baugrenzen – ausgenommen in der festgesetzten Anbauverbotszone sowie in der Fläche der Ortsrandeingrünung – zulässig. Die Stellplätze für die Gewerbeeinheiten bzw. für die Besucher der Wohnungen sind aus schallschutztechnischen Gründen als offene Stellplätze zu errichten. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes getroffen, wie z. B. zur Dachform und Höhenlage.

Die gewählten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen der ortsplanerischen u. städtebaulichen Gebietscharakteristik der Gemeinde Rohrbach.

8. Grünordnung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt sowie möglichst wenig versiegelt werden. Für die Stellplätze werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. An der Grenze zur freien Landschaft ist eine 10,0 m breite Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um Lebensräume für Kleintiere, Vögel und Insekten zu schaffen und die Lebensräume in

Richtung des Ortes zu vernetzen. Es werden ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Kreisstraße PAF21 und durch die Lärmimmissionen durch den Betrieb des Supermarktes beaufschlagt. ~~Das Verkehrsaufkommen ist hier jedoch verhältnismäßig gering.~~ Durch die hügelige Topographie und auch die teilweise Bewaldung sind die Immissionen von der nahegelegenen Autobahn A 9 eher gering.

~~Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wird im Verfahren vorgelegt und wird Bestandteil der Satzung:~~ Nach §1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Rohrbach hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 24.11.2025, Auftrags-Nr. 9231.1/2025-JB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbeimmissionen:

Die Berechnungen ergaben für den Verkehrslärm keine Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005.
Die Berechnungen ergaben für den Verkehrslärm keine Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005.

~~Ein entsprechendes~~ Oben genanntes Schallschutzgutachten ~~wird~~ wurde im Verfahren vorgelegt und wird Bestandteil der Satzung

Bedingt durch die Lage im Anschluss an landwirtschaftliche Flächen und die Nähe des Dorfgebietes ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. ~~Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.~~ Immissionen durch Pflanzenschutzmittel aus dem direkt angrenzenden Hopfengarten können durch moderne Spritzverfahren gering gehalten werden. Eine entsprechende Selbstverpflichtung des benachbarten Hopfenbaubetriebes wurde im Verfahren vorgelegt. Ein Schutzbereich zur Hopfenanbaufläche von 5,0 m ist deshalb hier ausreichend. Dieser ist durch die zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Geltungsbereich gelegenen Straße bereits gegeben.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist von der Ottersrieder Straße her gesichert.

Die im Osten festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten dient der Sicherung der gemeindlichen Wasserleitung. Die Fläche ist von Bebauung und Gehölzpflanzung

freizuhalten und soll für etwaige Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zugänglich bleiben.

„In Rohrbach verkehren aktuell ergänzend zum Zugverkehr zwei Buslinien, die tagsüber regelmäßig nach Wolnzach und Pfaffenhofen fahren**:** die Linie 8 sowie die RBA-Linie 9314. Betrieben werden sie vom Landkreis Pfaffenhofen. Damit das ÖPNV-Angebot für den Bürger möglichst attraktiv ist, wurden zum 1. November 2023 mehrere neue Haltestellen in Rohrbach und Ossenzhausen eingerichtet sowie die Taktung der Busse verstärkt. In Rohrbach verkehrt die Linie 9314 bereits jetzt im Stundentakt nach Wolnzach und Pfaffenhofen, die Linie 8 nach Geisenfeld seit 1. Januar 2024 ebenfalls im Stundentakt; den ganzen Tag über zwischen 5:20 Uhr bzw. 6:00 Uhr morgens und 20:45 bzw. 19:45 Uhr abends. Die Haltestellen sind auf den ganzen Ort sowie Ossenzhausen verteilt, z.B. an der Ottersrieder Straße, Fahlenbacher Straße, Burgstaller Straße sowie Waaler Straße, sodass die Haltestellen nach einem kurzen Fußweg erreichbar sind. So können sich Rohrbacher umweltfreundlich fortbewegen,“[7] ohne Auto den Bahnhof erreichen oder für Einkäufe nach Pfaffenhofen fahren. Zudem soll Rohrbach in Zukunft noch in das VGI-Flexbus-Konzept einbezogen werden, so dass es gerade für Senioren noch einfacher wird, Ziele Außerorts zu erreichen. Die Entfernung zum Ortszentrum Rohrbach beträgt ca. 700 m. Es ist in wenigen Minuten mit dem Bus, dem Auto, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule sind ebenfalls in nur wenigen Minuten zu erreichen. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 13,5 km entfernten Pfaffenhofen und im 8,0 km entfernten Wolnzach zu finden. Die Anbindung zum Bahnhof Rohrbach beträgt ca. 2,4 km. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 20 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 45 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A 9 München-Nürnberg ist an der Anschlussstelle Langenbruck in ca. 10 Minuten oder über die Auffahrt am Rastplatz Geisenhausen ist in ca. 13 Minuten zu erreichen sowie die A93 Holledau-Hof über die Anschlussstelle „Wolnzach“ in ca. 10 Minuten.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. in der Tiefgarage nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich hierbei nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen, gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Zusätzlich wird zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung Richtung Ortskern eine neue Fußwegverbindung bis zum Kreisverkehr an der Ottersrieder Straße geschaffen. Hierdurch kann der benachbarte Supermarkt verkehrssicher erreicht werden. Darüber hinaus wird die Fußweganbindung im Westen des Baugrundstückes bis an den bestehenden Feldweg herangeführt.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes können damit ausgeschlossen werden.

12. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage des Wasserzweckverbandes „Waaler Gruppe“ sichergestellt. Auf ein bestehendes Leitungssystem im Planungsgebiet kann zurückgegriffen werden.

Das Baugebiet wird über das bestehende Mischsystem an die zentrale Kanalisation in die Kläranlage „Mittleres Ilmtal“ des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Ilmtal“ entwässert. Das Abwassersystem ist ausreichend dimensioniert, um die sich durch die Planung ergebenden zusätzlichen Abwässer aufzunehmen. Es darf jedoch grundsätzlich nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Anfallendes Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Nachdem sich eine großflächige Versickerung über

Sickermulden gem. Überprüfung durch das Ingenieurbüro Wipflerplan aufgrund der ungünstigen örtlichen Gegebenheiten als ungeeignet herausgestellt hat, wurde zur Ableitung des Niederschlagswassers eine Rigolenversickerung vorgeschlagen und ein Entwässerungskonzept auf dieser Grundlage erstellt. ~~Alternativ ist das anfallende Oberflächenwasser primär - unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen - in gedrosselter Weise in den bestehenden Graben einzuleiten. Sofern dies nicht möglich ist, ist eine Ableitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal zulässig.~~ Als Notüberlauf kann der bestehende Durchlass unterhalb der Ottersrieder Straße, welcher in das bestehende Regenrückhaltebecken führt, in Betracht gezogen werden. Das Entwässerungskonzept der WipferPlan Planungsgesellschaft mbH wurde im Verfahren vorgelegt und wird zum Bestandteil der Satzung. Es ist bei der Planung und Ausführung vollumfänglich zu beachten.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden, auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gelten die §§ 6 bis 8 BBodSchV. Bzgl. des Wiedereinbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt. Die Müllbehälter sind im Norden des Planungsgebietes an der Ottersrieder Straße leicht erreichbar bereitzustellen.

14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen gesichert. Die Vorgaben des Netzbetreibers bezüglich der Hauseinführungen sind zu beachten.
Für die Versorgung mit Gas wäre die Energie Südbayern GmbH, Kundencenter Pfaffenhofen, zuständig. Ein Gasanschluss liegt im Planungsgebiet allerdings nicht an.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden her und kann durch eine Zufahrt von der Ottersrieder Straße erfolgen. So kann mit relativ geringem Aufwand das Planungsgebiet über kurze Leitungswege erschlossen werden. Die Erschließungskosten hat der Vorhabenträger zu tragen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die jeweils entsprechenden Vorgaben der Versorger sind bei der Planung zu beachten.

16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Daher ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz wird im Verfahren vorgelegt.

Das Grundstück wird derzeit teilweise als Hausgarten genutzt, teilweise handelt es sich um Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenflur. Es enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs einen Baumbestand von nur zwei größeren Laubbäumen auf. Jedoch

setzt sich auf dem Nachbargrundstück der Gehölzbestand fort. Im überplanten Bereich befinden sich zudem nur einige wenige Großsträucher am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Es weist keinen Gewässerbestand auf.

Angrenzend an das Baugebiet ist bestehende Bebauung aus einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie Wohnhäusern und einem Supermarkt anzutreffen.

Trotz nicht erforderlicher Umweltprüfung erfolgt eine nachrichtliche Kurzdarstellung nachfolgender Schutzgüter:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Der Geltungsbereich wird derzeit teilweise als Hausgarten genutzt, teilweise handelt es sich um Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenflur und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstückbereichen und den umliegenden Gehölzstreifen zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind private Grünflächen mit ausreichend standortangepassten Gehölzen festgesetzt. Einfriedungen sind sockellos auszubilden, um die Durchlässigkeit für bodennahe Tiere zu erhalten. Durch die zusätzlich zu schaffenden Strukturen ist eine positive Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugern zu erwarten.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten[1] und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)[2] nicht in Überschwemmungsgebieten. Die Nutzungen sowie die Bauphase können durch zeitweise auftretendes wild ablaufendes Oberflächenwasser beeinträchtigt sein. Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück möglichst flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser primär - unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen – in gedrosselter Weise in den bestehenden Graben einzuleiten. Sofern dies nicht möglich ist, ist eine Ableitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal zulässig. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich.

- Schutzgut Boden:

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Hausgarten und Ruderalfläche ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Ottersrieder Straße, welche sich als Kaltluft-Abflussschneise darstellt, weiterhin gegeben. Wegen der lockeren Bebauung mit zwei Baukörpern in Ost-West-Richtung ist der Kaltluftabfluss nicht gestört. Die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ist daher ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb der privaten Freiflächen und der umfangreichen Ortsrandbegrünung wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die großzügige Eingrünung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Gegenteil wird durch die verträgliche Bebauung am Ortsrand das Landschaftsbild gegenüber der aktuellen Ansicht des sehr dominanten Supermarktes verbessert.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

17. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird moderat festgesetzt und die Geschossigkeit auf ein für die jeweils topographische Lage sinnvolles, an das umliegende Baugebiet angepasstes Maß festgesetzt.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen und die entsprechend benötigten Anlagen im Bebauungsplan auch explizit zugelassen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dachfläche so festgesetzt, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist. Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 45° sowie die Festsetzung laubabwerfender Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.
Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte, rechteckige Baukörper festgesetzt.

18. Flächenbilanz

Privatgrund	4457,3 m²	79,1 %
- hiervon private Grünflächen	697,9 m²	12,4 %
- hiervon Bauparzellen	3428,7 m²	60,8 %
- hiervon effektiv bebaubare Flächen	1608,8 m²	28,5 %
- nicht bebaubare Restfläche	1819,9 m²	32,3 %
- private Verkehrsfläche (Radweg)	335,0 m²	5,9 %
öffentliche Verkehrsflächen	730,4 m²	13,0 %
- Radweg u Grst.-Zufahrt	225,8 m²	4,0 %
- Straße	504,6 m²	9,0 %
öffentliche Grünfläche	447,6 m²	7,9 %
Gesamtfläche Planungsumgriff	5635,3 m²	100 %

Quellen:

1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 08.02.2018

2.) Informationsdienst des Bayrischen Landesamtes für Umwelt

3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.

4.) Bayerische Vermessungsverwaltung

5.) Bayerisches Landesamt für Statistik – „A1200C 202343 – Einwohnerzahlen am 30. September 2023“

6.) Bayerisches Landesamt für Statistik – „Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Rohrbach bis 2039“

7.) Homepage der Gemeinde Rohrbach - News – Nahverkehr in Rohrbach

8.) Dr. Thomas Schönfeld, Schreiben 130052019 TSC/isal v. 29.04.2024