



## GEMEINDE ROHRBACH / ILM LANDKREIS PFAFFENHOFEN / ILM

### BEGRÜNDUNG

## 11. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE ROHRBACH/ILM

### „SO LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUFBEREITUNGSANLAGE OTTERSRIED“

#### **FASSUNG VOM: 15.11.2023**

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

#### Auftraggeber:

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

Tel.: 08442 / 9670-0  
Mail: [gemeinde@rohrbach-ilm.de](mailto:gemeinde@rohrbach-ilm.de)

#### Entwurfsverfasser:

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel.: 089 / 4900 1946  
Fax: 089 / 4900 1836  
Mail: [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

Tel.: 08631 / 988 851  
Fax: 08631 / 988 790  
Mail: [info@ja-koeppel.de](mailto:info@ja-koeppel.de)

**Inhalt:**

<b>Begründung</b>	<b>Seite</b>
1. <u>Genehmigung</u>	3
2. <u>Gemeinderatsbeschluss</u>	3
3. <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
4. <u>Geltungsbereich</u>	3
5. <u>Anlass, Ziel und Zweck</u>	4
6. <u>Ziele der Raumordnung</u>	5
6.1 Regionalplan	5
6.2 Landesentwicklungsprogramm 2023	7
6.2.1 Prüfung alternativer Standorte	9
6.2.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte	9
6.2.3 Alternativstandorte	9
7. <u>Flächennutzungsplandarstellung</u>	14
7.1. Bisherige Darstellung	14
7.2. Zukünftige Darstellung	15
8. <u>Planungskonzept</u>	16
9. <u>Infrastruktur</u>	16
10. <u>Altlasten</u>	17
11. <u>Bodendenkmäler</u>	17
12. <u>Landschaftliches Vorbehaltsgebiet</u>	17
13. <u>Eigentums- und Besitzverhältnisse</u>	18
14. <u>Flächenbilanzierung</u>	18
15. <u>Grünordnung</u>	18
16. <u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen</u>	19
17. <u>Schädliche Umwelteinwirkungen und allgemeine Schutzmaßnahmen</u>	21
18. <u>Umweltprüfung</u>	22

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Genehmigung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrbach/Ilm wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm mit Bescheid vom 23.06.2006 genehmigt.

### **2. Gemeinderatsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach/Ilm beschloss in seiner Sitzung vom 06.07.2022 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3. Rechtsgrundlagen**

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

### **4. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 11. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,42 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Flurstücke:

FINr. 1769, Gemarkung Rohrbach/Ilm.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 300 m südwestlich von Ottersried, nahe der Autobahn A 9.



Luftbild des Plangebietes o.M. (Quelle: geoportal.bayern.de)

## 5. Anlass, Ziel und Zweck

In seiner Sitzung am 06.07.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rohrbach/Ilm für das Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zugleich die damit verbundene 11. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Firma Schneider Recycling GmbH, mit Sitz in Ottersried, beabsichtigt den Aufbau eines neuen Firmenzweiges. Neben dem ortsansässigen Erdbaubetrieb, die auch Grabenräumungen für die Gemeinde Rohrbach und die Marktgemeinde Wolnzach durchführt, möchte die Firma Schneider Erdbau nun auch Aushubmaterial aufbereiten und recyceln.

Ein Bestandteil des Recyclingkreislaufes ist hier der temporäre Betrieb eines Brechers um geeignete Abbruchmaterialien als Recycling-Baustoffe aufzubereiten und wiederzuverwenden.

Durch die Entfernung von ca. 1.000 m zur nächsten Wohnbebauung in Gambach bzw. 300 m – getrennt durch die Autobahn A 9 – nach Ottersried, sind Lärmimmissionen nicht zu erwarten.

Für den neuen Betriebszweig benötigt die Firma Schneider Erdbau nun einen Lagerplatz für die Zwischenlagerung bis zur Aufbereitung des Bruchmaterials mittels einer mobilen Brechanlage.

Als möglicher Lagerplatz ist eine Außenbereichsfläche auf der Fl.Nr. 1769, Gemarkung Rohrbach/Ilm mit einer Größe von ca. 2,42 ha vorgesehen. Der Standort für eine Brechanlage eignet sich gut, da das Plangebiet in ausreichendem Abstand zu vorhandenen Wohngebieten (Gambach und Ottersried) liegt.

Das Vorhaben entspricht dem Abfall-Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), nach dem bestimmte Stoffe und Materialien zur Wiederverwendung aufbereitet werden sollen gem. dem Erlass der Ersatzbaustoffverordnung im Rahmen der Mantelverordnung (Rechtskraft seit 01.08.2023). Somit leistet dieses einen Beitrag zur Schonung der natürlichen Ressourcen und dient zur Sicherstellung des Schutzes des Menschen und der Natur bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen, was ein übergeordnetes öffentliches Interesse darstellt.

Ziel der 11. Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung von Sondergebietsflächen mit Zweckbestimmung Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage.

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## **6. Ziele der Raumordnung**

### **6.1 Regionalplan**

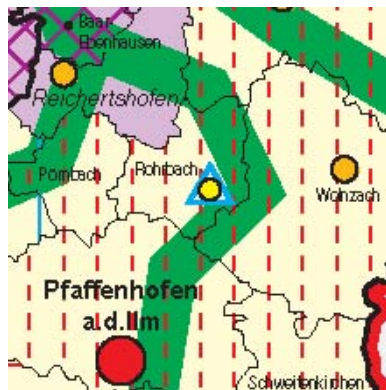
Rohrbach/Ilm gehört zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.

Gemäß Regionalplan ist im Kleinzentrum Rohrbach/Ilm auf eine Stärkung der Einkaufszentralität sowie eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen hinzuwirken (RP 10 A IV 3 (G)).

Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für

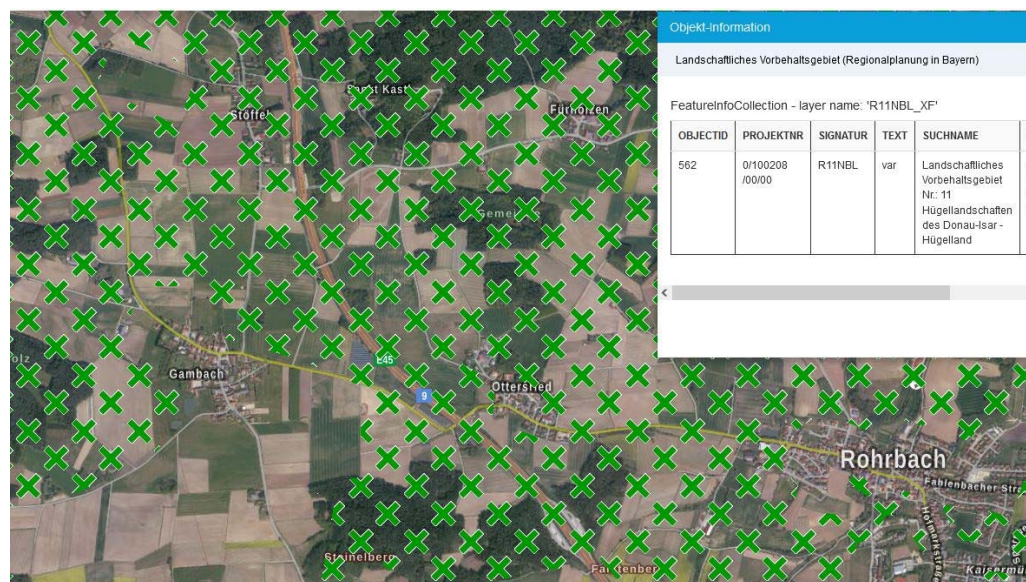
Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatz-schaffende Investitionen anzustreben (RP 10 A I).  
 Einer ausreichenden, bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen soll Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Rohrbach möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss für das Sondergebiet Lagerplatz Ottersried nicht geschaffen werden.



Ausschnitt aus Regionalplan Karte 1 Raumstruktur - Allgemeiner ländlicher Raum

Das Plangebiet befindet sich im randlichen Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr.: 11 Hügellandschaften des Donau-Isar – Hügelland.



Quelle: BayernAtlas Plus - Auszug Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 o.M

Gemäß Regionalplan B I Natur- und Landschaft, fachliche Festlegungen Nr. 7.1.8.4 sind in diesen wertvollen Landschaftsräumen bestimmte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (RP10 Freiraumstruktur 7.1.8.4.4.1 G) formuliert.

Für das durch das Planvorhaben betroffene Gebiet Nr. 11 sind folgende Landschaftsteile zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln:

- Naturnahe Kiefernwälderrelikte am Tannenberg im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern und deren natürlichen Flugsanddünen
- Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen als potentielle Wiesenbrütergebiete
- Bachtäler, spez. Gerolsbacher und Weilacher Tal, als Feuchtlebensraum, Trockenlebensraumvernetzung, für gewässerschützende Maßnahmen sowie Kalt- und Frischlufttransportbahnen
- Großflächige Wälder
- Sondergebiet Teichgebiet Einberger Weiher

## 6.2 Landesentwicklungsprogramm 2023

Im Landesentwicklungsprogramm LEP 2023 wird Rohrbach/Ilm dem ländlichen Raum zugeordnet. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5 (G))

Gemäß LEP 3.3 (G) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn u.a. von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden (LEP 3.3 (Z), Spiegelstrich 4).

Das geplante Sondergebiet Lagerplatz Ottersried sieht eine Nutzung als Lagerplatz für (Ersatz-) Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage vor. Der Standort des Sondergebietes kann nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden, Alternativstandorte sind zu prüfen.

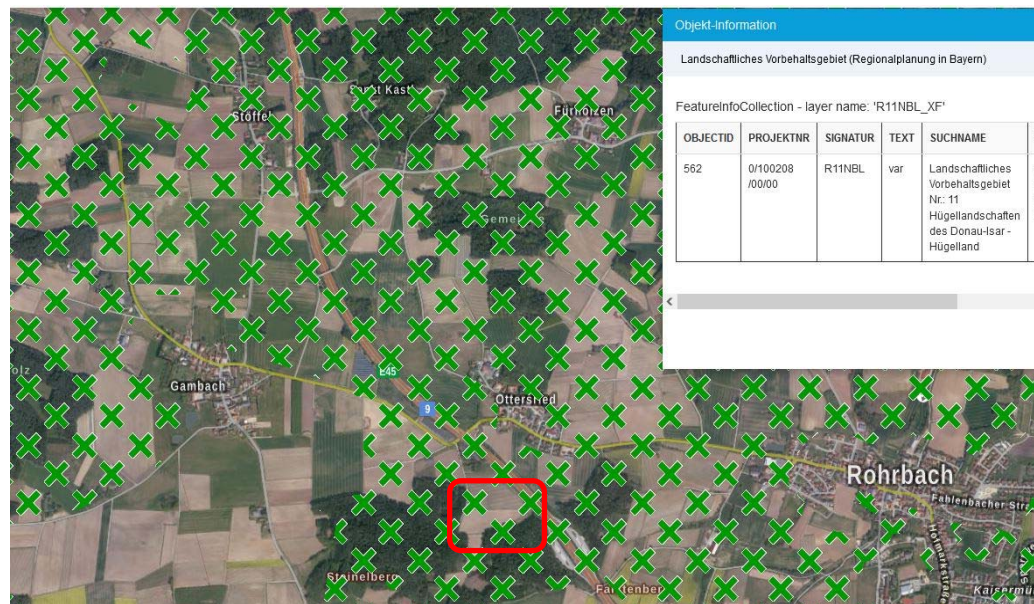
Das geplante Vorhaben kann dem produzierenden Gewerbe zugerechnet werden. Durch die geplante Nutzung ist davon auszugehen, dass durch Lärm- und Staubemissionen schädliche Umweltauswirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Somit ist das Vorhaben von dem Ausnahmetatbestand des Zieles 3.3, Spiegelstrich 4, LEP erfasst.



Laut der Begründung zum LEP 3.3 (Z) liegen diese Voraussetzungen insbesondere dann vor, wenn eine nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre.

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im randlichen Bereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 11 - Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Schutzgebieten.



Quelle: BayernAtlas Plus - Auszug Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 o.M

Nachfolgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 B I 7.1.8.4.4.1 (G) sind für die im Regionalplan unter Pkt. 6.1 genannten Landschaftsräume festgelegt und zu berücksichtigen:

- Pflege und Erhaltung der naturnahen Kiefernwälderrelikte am Tannenberg im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern sowie Freihaltung von natürlichen Flugsanddünen
- Sicherung der Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen als potentielle Wiesenbrütergebiete und Entwicklung als Feuchtlebensräume.
- Erhaltung der Bachtäler aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den regionalen Biotopverbund hinsichtlich Ergreifung gewässerschützender Maßnahmen, landschaftsgliedernder Funktion, Vernetzungsfunktion für trockenheitsliebende Arten an den Steilhängen sowie Kalt- und Frischlufttransportbahnen, spez. des Gerolsbacher und Weilacher Tals
- Erhalt großflächiger Wälder des Donau-Isar-Hügellandes aufgrund des Lebensraumangebots für viele Arten sowie Funktionserfüllung für die Erholungsnutzung, den Bodenschutz



und der Landschaftsgliederung; langfristige Erhöhung des Anteils an standortgerechten Laubholzes in den Nadelwäldern durch geeignete und angepasste forstwirtschaftliche Nutzung

- Schutz, Erhaltung und Weiterentwicklung des Sonderstandortes Einberger Weiher aufgrund einiger seltener schutzwürdiger Pflanzen- und Tierarten

Allgemein sollen lokale Biotopverbundsysteme insbesondere und u.a. in den Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes entwickelt werden.

#### 6.2.1 Prüfung alternativer Standorte

Für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes wird eine Prüfung von Alternativstandorten für die geplante Nutzung Lagerplatz für (Ersatz-) Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage und mobiler Brecher- und Siebanlage durchgeführt. Als Alternativstandorte werden alle zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf deren Eignung untersucht und bewertet. Auch werden potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbegebiete in Betracht gezogen.

#### 6.2.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte

Für die Prüfung der alternativen Standorte werden verschiedene, für das Vorhaben relevante Kriterien herangezogen. Insbesondere die Lage und Größe der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind von großer Bedeutung. Die Fa. Schneider benötigt für die Nutzung als Lagerfläche für (Ersatz-)Baustoffe und Aushubmaterial mit Recycling- und Aufbereitungsanlage eine Fläche eine Fläche von ca. 2,4 ha Größe.

Weitere Kriterien sind die Anbindung/Infrastruktur und der Abstand zur Wohnbebauung (keine Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Lärm und Schmutz).

#### 6.2.3 Alternativstandorte

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Rohrbach stehen momentan fünf Gewerbegebiete mit nur teilweise freien Gewerbeflächen zur Verfügung.

Die fünf Alternativstandorte werden im Folgenden einzeln beschrieben und bewertet:

### Alternativstandort 1



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Burgstaller Straße

#### Flächengröße:

Ca. 2,0 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Burgstaller Straße ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Wolnzach ausgeschlossen.

*Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Anbindung über Burgstaller Straße an Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 450 m.

*Der Alternativstandort 1 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

### Alternativstandort 2



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Am Bahnhof

#### Flächengröße:

Ca. 13,75 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Am Bahnhof ist ausgeschlossen.

*Es steht nur eine kleine freie Gewerbefläche im Süden zur Verfügung, die für die Nutzung ungeeignet ist.*

Infrastruktur:

Anbindung über Straße Am Bahndamm und Burgstaller Straße an die Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Am Bahnhof grenzt direkt an Wohnbebauung an.

*Der Alternativstandort 2 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

Alternativstandort 3

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

Lage:

Gewerbegebiet Moosäcker I

Flächengröße:

Ca. 7,7 ha

Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Moosäcker I ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Wolnzach ausgeschlossen.

*Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

Infrastruktur:

Anbindung über Burgstaller Straße an Staatsstraße St 2232.

Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Moosäcker I grenzt direkt an Wohnbebauung an.

*Der Alternativstandort 3 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

#### *Alternativstandort 4*



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Rohrbach-Ost

#### Flächengröße:

Ca. 10,15 ha

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Rohrbach-Ost ist aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze zu Wolnzach ausgeschlossen.

*Das gesamte Gewerbegebiet dient der Fa. Kempf GmbH zur Betriebsumsiedlung mit potenziellen Erweiterungsflächen für die Zukunft. Es stehen keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Anbindung an die Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 170 m.

*Der Alternativstandort 4 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*



### Alternativstandort 5



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2019 o.M

#### Lage:

Gewerbegebiet Bruckbach  
(Zweckverband)

#### Flächengröße:

Ca. 8,6 ha gesamt  
(hieraus 5,2 ha  
Marktgemeinde Wolnzach,  
3,4 ha Gemeinde  
Rohrbach/Ilm)

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des  
Gewerbegebietes  
Bruckbach auf Rohrbacher  
Flur ist in einem zweiten  
Bauabschnitt nach Norden  
möglich, allerdings aufgrund  
eines noch bewirtschafteten  
Hopfengartens erst in ca.  
15-20 Jahren.

*Es stehen auf Rohrbacher  
Flur keine freien  
Gewerbeflächen zur  
Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Direkte Anbindung an die Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Bruckbach grenzt nach dem 2. BA direkt an Wohnbebauung an.

*Der Alternativstandort 5 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage ungeeignet.*

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

Gemäß LEP 5.1 sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Mit der Ausweisung des Sondergebiets Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage soll dieser Forderung Rechnung getragen werden.

Gem. LEP 7.1.2 sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Nutzungen wie eine maßvolle Siedlungsentwicklung, Infrastrukturvorhaben und Rohstoffabbau sind in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig, wenn dem besonderen Gewicht von Natur und Landschaft z.B. durch Grün- und Gestaltungsmaßnahmen hinreichend Rechnung getragen wird.

Gem. LEP 7.1.3 sind in freien Landschaftsbereichen Infrastruktureinrichtungen möglichst zu bündeln. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Weitere übergeordnete Schutzgebiete bzw. Schutzgüter bestehen weder innerhalb des Plangebietes, noch grenzen weitere direkt daran.

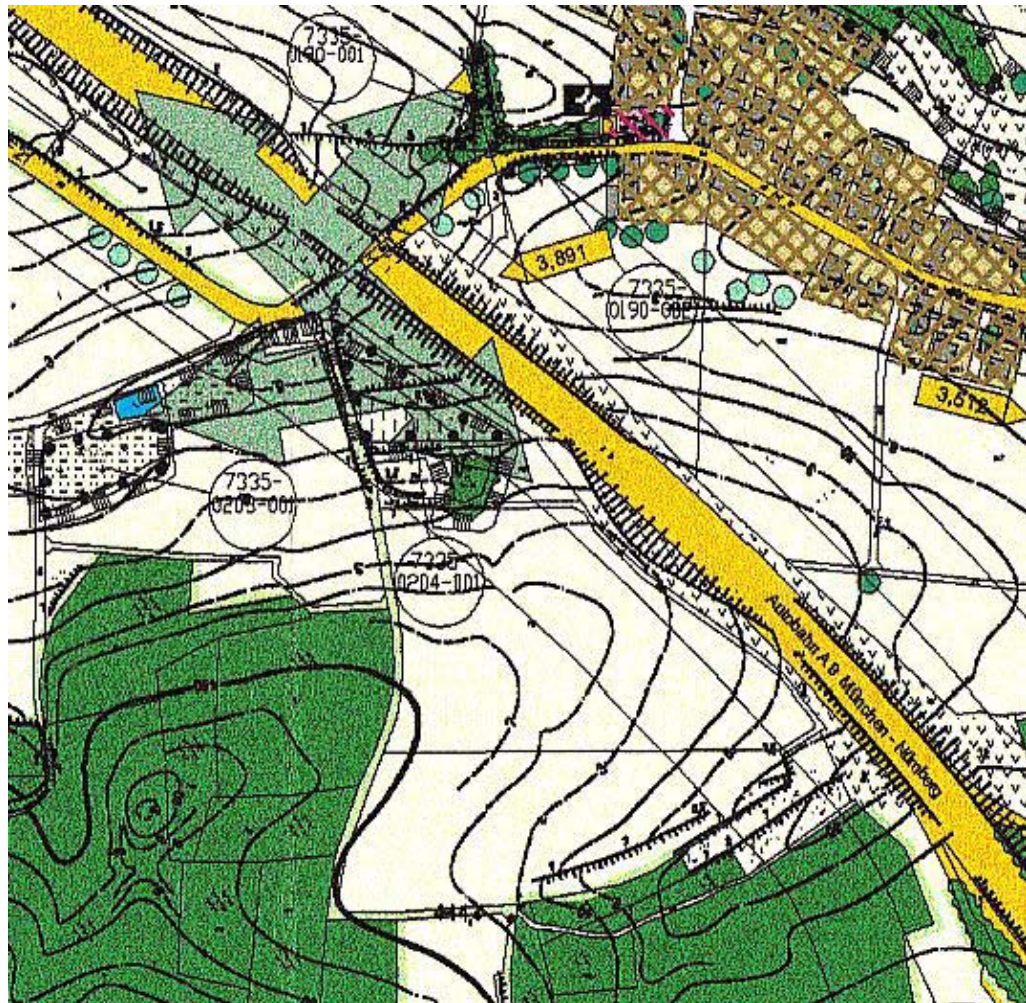
## **7. Flächennutzungsplandarstellung**

### **7.1 Bisherige Darstellung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rohrbach/Ilm stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dar.

Des Weiteren sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Höhenlinien sowie Böschungen dargestellt.





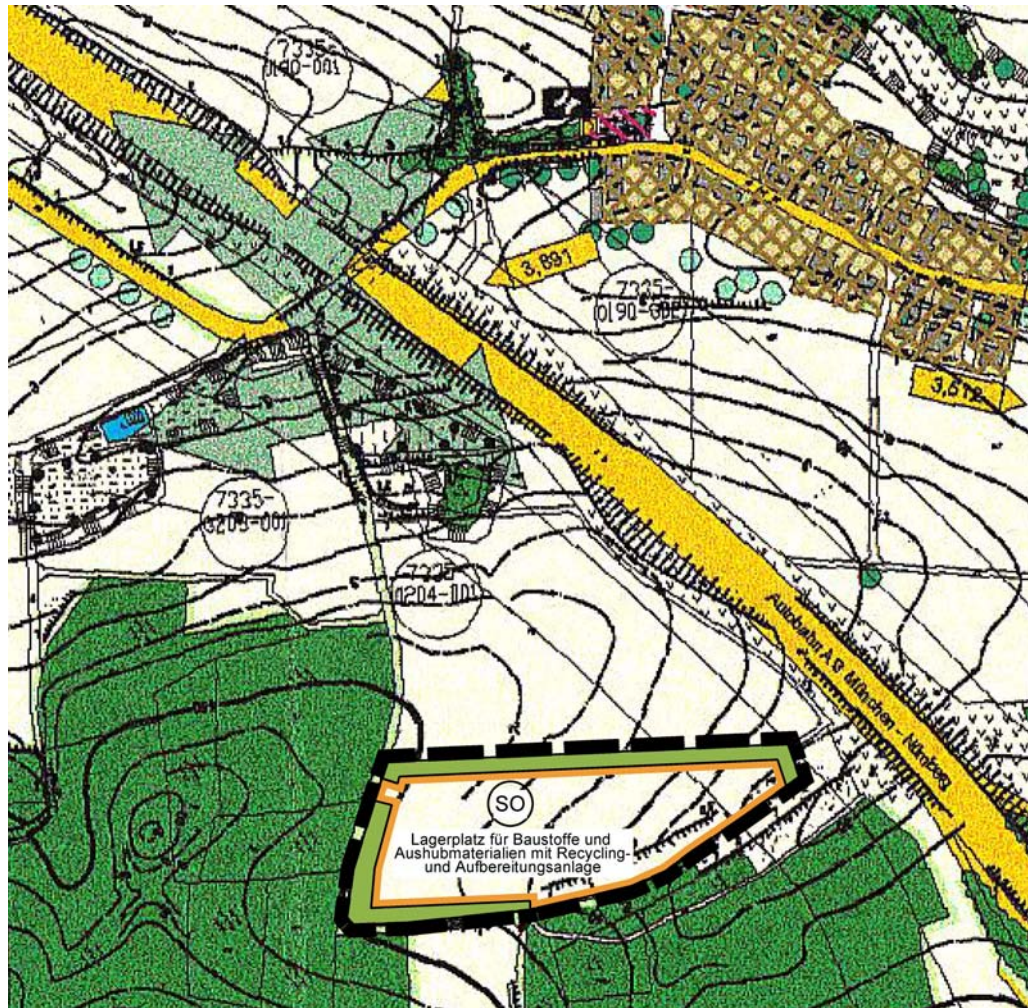
Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP (o.M.)

## 7.2 Zukünftige Darstellung

Die 11. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rohrbach/Ilm beinhaltet die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Lagerplatz für Baustoffe und Aushubmaterialien mit Recycling- und Aufbereitungsanlage sowie Grünflächen.

Weitere zeichnerische Darstellungen, die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthalten sind und weiterhin Gültigkeit haben, werden für die betroffenen Bereiche unverändert übernommen.





Ausschnitt aus 11. FNP-Änderung (o.M.)

## 8. Planungskonzept

Die Gemeinde Rohrbach/Ilm möchte die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe fördern. Das neue Sondergebiet benötigt keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur. Das Sondergebiet wird von neu zu pflanzenden Grünstrukturen eingrahmt.

## 9. Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße PAF 21 und den angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen. Einen Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH wird nicht benötigt. Ebenso werden kein Wasseranschluss und Anschluss an die Kanalisation benötigt.

Die bestehende Versorgungsleitung am westlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes ist zu beachten.

## **10. Altlasten**

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

## **11. Bodendenkmäler**

Im Bereich der dargestellten Bauflächen sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG.

Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern sind der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu entnehmen:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

## **12. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet**

Die Vorhabensfläche liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 Hügellandschaften des Donau-Isar – Hügelland und befindet sich im Hinblick auf das gesamte Gebiet am Rande des Schutzgebietes.

Die Landschaft wird durch die Autobahn A9 zerschnitten, nördlich der Kreisstraße PAF 21 sind Photovoltaikanlagen installiert. Somit liegt bereits eine gewisse „Beeinträchtigung“ der Landschaft vor.

Die unter Pkt 6.1 zu erhaltenden und zu fördernden Landschaftsräume, wie naturnahe Kiefernwälder, natürliche Sanddünen, Feucht-lebensräumen, strukturreiche Wälder, Teichgebiet Einberg etc. sind vom Planvorhaben weder betroffen, noch gefährdet, da es sich bei der Bestandsfläche um eine reine Ackerfläche ohne jegliche Grünstrukturen handelt und das Vorhaben sich in keinem der genannten Landschaftsräume befindet.

Der Ausgleich wird direkt innerhalb der Vorhabensfläche erbracht und trägt zur Vernetzung des Biotopverbundes bei.

Eine Zustimmung durch die Reg. v. Obb. wurde in Aussicht gestellt, da die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. Pkt 6.2 berücksichtigt sind sowie zugleich eine geeignete Eingrünung (siehe Pkt 4.2.5 Grünordnung) vorgesehen ist. Das Vorhaben entspricht somit grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

### 13. Eigentums- und Besitzverhältnisse

Das von der 11. Flächennutzungsplanänderung betroffene Grundstück befindet sich in Besitz der Fa. Schneider Erdbau, Ottersried.

### 14. Flächenbilanzierung

Nutzungsart	Fläche bisher in ha	Fläche neu in ha
Landwirtschaftliche Flächen	2,42	0,00
Sondergebiet Lagerplatz	0,00	1,94
Grünflächen	0,00	0,48
Summe	2,42	2,42

### 15. Grünordnung

Aktuell wird die Planfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche existieren keinerlei Grünstrukturen, Biotope, biotopähnliche Strukturen sowie weder ober- noch unterirdische Gewässer.

Aufgrund der Nutzungsänderung durch das Vorhaben wird eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in einen Lagerplatz mit Recycling- und Aufbereitungsanlage umgewandelt. Da die Erschließung über einen landwirtschaftlich genutzten Weg bereits besteht und für das Vorhaben auch genutzt wird, ändert sich nunmehr die Art der Fahrzeuge.

Die Vorhabenfläche an sich bietet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen Erholungswert.

Zudem ist durch die naheliegende Autobahn A 9 sowie landwirtschaftliche Nutzung des Vorhabenbereichs bereits stark vorbelastet.

Ein Zugang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Rund um das Plangebiet ist eine Begrünung aus heimischen Sträuchern und z.T. Bäumen vorgesehen. Im Norden und im Nord-Osten wird zusätzlich ein begrünter Erdwall aus heimischen Gehölzen errichtet, der sowohl als Sicht- und Staubschutz, aber auch zugleich zur Einbindung in die umgebende Landschaft dient.

Zur Verhinderung, dass Oberflächenwasser auf Fremdgrundstück gelangt, ist die Anlage einer Sickermulde am Fuße, außerhalb des Erdwalles vorgesehen.

Im Bereich der Frischwasserleitung, die von Gehölzen freizuhalten ist, wird ein extensiver Saum aus artenreichen Blumen, Kräutern und Gräsern entwickelt. Dieser unterstützt zum einen die Strukturvielfalt, zum anderen bildet dieser eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Vögel.

In den Bereichen, wo der Wall an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, wird die Wallbepflanzung innerhalb des 4,0 m Abstandes gestuft angelegt, so dass diese nicht höher als 2,0 m wird, um Ernteaufträge zu vermeiden.

## **16. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Der Eingriff auf der Planfläche wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung vom Dezember 2021 bilanziert, welcher sich an der Bayerischen Kompensationsverordnung orientiert.

Hierzu werden innerhalb der Vorhabensfläche Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich mit unterschiedlichen Entwicklungszielen, wie Baumreihe, heimische Strauchhecken sowie artenreiche Säume und Staudenfluren vorgesehen.

Das endgültige Ausgleichsflächenerfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes festgesetzt.

### Artenschutz

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden im Frühjahr/Früh-sommer 2022/23 bereits Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft durchgeführt.

Die Kartierung möglicher betroffener Arten (Gültigkeit 5 Jahre) hat ergeben, dass die Feldlerche im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Der registrierte Nachweis der Heidelerche (singendes Männchen), der Goldammer sowie des Baumpiepers blieben Einzelfunde, weshalb, wie bei der Feldlerche, keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Lediglich im Frühjahr wurde jeweils ein adultes Männchen der Zauneidechse in den westlichen und östlichen Randbereichen des Planungsraumes beobachtet. Diese werden als wandernde Männchen auf der Suche nach Weibchen eingestuft. Nachweise von Weibchen bzw. Jungtieren gelang nicht, weshalb somit konkrete Fortpflanzungsaktivitäten der Zauneidechse im Planungsraum und seiner unmittelbaren Umgebung fehlen.

In jedem Fall finden die Tiere in der Umgebung des geplanten Eingriffs (v. a. Randstrukturen an der Autobahn A 9) weitere günstige Lebens- und Fortpflanzungsbedingungen. Eine Tötungs- oder Verletzungsgefährdung von einzelnen, wandernden Tieren im Geltungsbereich unterliegt dem allgemeinen Lebensrisiko und übersteigt somit nicht die Gefährdung im Rahmen der aktuellen Nutzung.

Dennoch werden nachfolgende eingriffsmindernde Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4) formuliert:

V1:

Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Oktober und Februar

V2:

Kein Eingriff in und Schutz der angrenzenden Flurnummer 1770 vor Bautätigkeit, Ablagerungen; Vermeidung potenzieller Eingriffe in den Waldrand/Baumwurzeln durch Bauzaun

Kein Eingriff in und Schutz des südlichen und südöstlichen Teils des Feldweges Fl.Nr. 1768 vor Bautätigkeit und Ablagerungen durch Bauzaun

Schutz der Waldränder vor Bautätigkeit

Ausgleich des Verlustes an Gehölzen im Verhältnis 1:1 (falls doch Eingriffe in Gehölze erforderlich werden sollten)

V3:

Beachtung „Art. 11a Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ des BayNatSchG bei Neuanlage der Beleuchtung

Keine Beleuchtung der außen angrenzenden sensiblen Bereiche, insbesondere der Wald(-rand)



Berücksichtigung folgender Beleuchtungskriterien:

- Minimierung Beleuchtungsdauer und -intensität auf das notwendige Maß sowie zeitliche Begrenzung

Lichtlenkung nur nach, keine Erhellung der Umgebung

V4:

Vermeidung von Arbeiten mit Spitzenpegel vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr

Diese Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes ebenso aufgenommen und detailliert festgesetzt, so dass eine Betroffenheit von speziellen Arten ausgeschlossen werden kann.

V5:

Für die Eingrünung sind Bäume, Sträucher, Einsaaten aus regionaltypischen und autochthonen Pflanzenarten zu verwenden.

Düngeverbot sowie Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und Pestiziden.

## **17. Schädlichen Umwelteinwirkungen und allgemeine Schutzmaßnahmen**

Zur Reduzierung potenzieller Staubentwicklung durch den Betrieb des Lagerplatzes sowie der an- und abfahrenden Lkws werden nachfolgende Maßnahmen getroffen:

- Die das Planungsgebiet umgebende Bepflanzung dient als staubreduzierende Maßnahme und wird entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen erhalten und gepflegt.
- Im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockener Wetterlagen, wird die Fläche des Lagerplatzes mit Wasser berieselt. Dazu wird u.a. das Niederschlagswassers aufgefangen und gesammelt.
- Weitere Staub reduzierende Maßnahmen: angepasste Fahrgeschwindigkeit, Reduzierung der Fallhöhen, Vorsehen von Windleitblechen.
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flach- und Pultdächern ab 50 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Windgeschützte Lagerung von emittierenden Stoffen durch Errichtung von Überdachungen (teilweise) als Boden-, Grundwasser- sowie Staubschutz.

- Vermeidung von Lärm-Spitzenpegeln vor 7:00 und nach 20:00 Uhr
- Festlegung der Beleuchtungsdauer und -intensität auf das Notwendigste

## **18. Umweltprüfung (Umweltbericht/Fachbeitrag saP)**

Gemäß § 2 Abs. 4 wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und liegt bei. Ebenso der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), der Bestandteil des Umweltberichtes ist.

München, den

15.11.2023  
14.09.2022

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47  
80469 München

Telefon        089 / 4900 1946  
Telefax        089 / 4900 1836  
E-mail         [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)  
Website        [www.schwarzplan-muc.de](http://www.schwarzplan-muc.de)

.....  
Christian Keck  
1. Bürgermeister

Gemeinde Rohrbach / Ilm

.....  
Köppel  
Landschaftsarchitekt

Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon        08631 / 988 851  
Telefax        08631 / 988 790  
E-mail         [info@la-koepfel.de](mailto:info@la-koepfel.de)  
Website        [www.la-koepfel.de](http://www.la-koepfel.de)