

ANLAGE ZUR

# **11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**"SO LAGERPLATZ MIT RECYCLING- UND AUF-  
BEREITUNGSANLAGE OTTERSRIED"**



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

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB  
"Vorentwurf"

FASSUNG VOM 14.09.2022

## **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	7
6.2.1 Prüfung alternativer Standorte	8
6.2.2 Prüfkriterien der Alternativstandorte	8
6.2.3 Alternativstandorte	8
7. <u>Flächennutzungsplandarstellung</u>	13
7.1. Bisherige Darstellung	13
7.2. Zukünftige Darstellung	14
8. <u>Planungskonzept</u>	15
9. <u>Erschließung</u>	15
10. <u>Altlasten</u>	16
11. <u>Denkmalschutz</u>	16
12. <u>Eigentums- und Besitzverhältnisse</u>	16
13. <u>Flächenbilanzierung</u>	16
14. <u>Grünordnung</u>	17
15. <u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen</u>	17
16. <u>Umweltprüfung/Umweltbericht</u>	18

## **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 o.M. (Quelle: [geoportal.bayern.de](http://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 Erdbau, 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 12-Tonnen-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.

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

Zu diesem Zweck müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## **6. Ziele der Raumordnung**

### **6.1 Regionalplan**

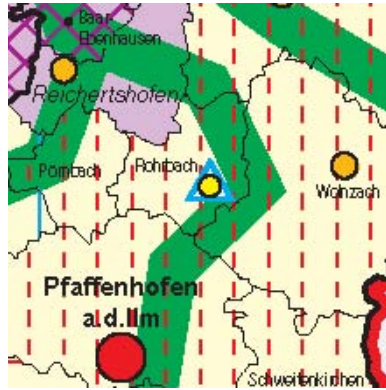
Rohrbach/Ilm gehört zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.

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).

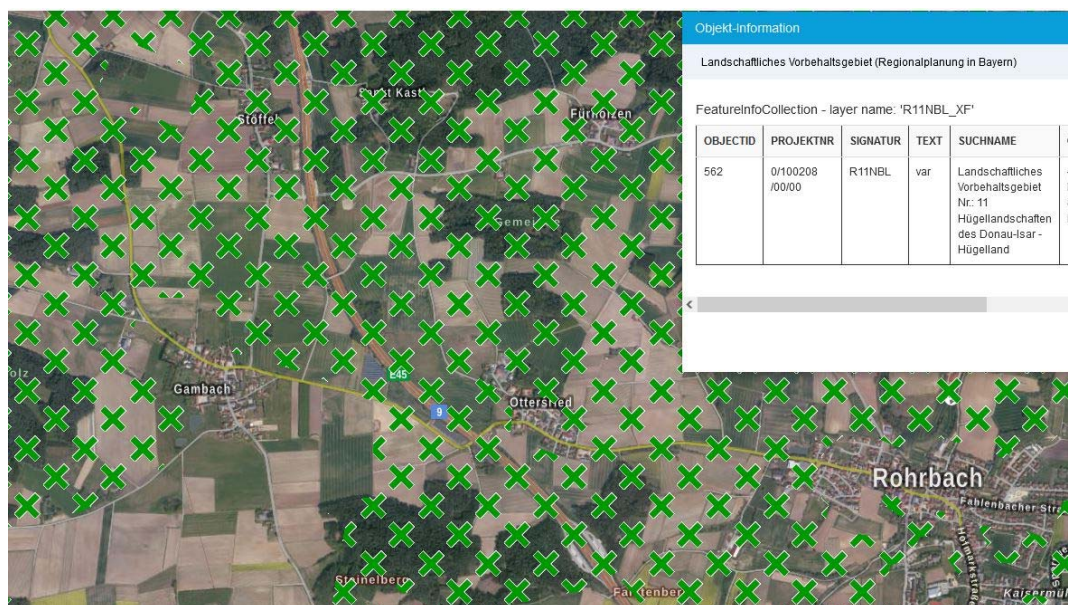
Einer ausreichenden, bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen soll Rechnung getragen werden.

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 Vorbehaltsgebiet 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. 8.4 sind in diesen wertvollen Landschaftsräumen bestimmte Sicherungs- und Pflegemaßnahmen formuliert.

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

- Pflege der Trockenwälder (Gebiete am Tannenberg im Hagenauer Forst, am Mahlberg bei Königslachen und im Haidforst nördlich von Gröbern) im Sinne des Arten- und Biotopschutzes;
- Offenhaltung von Flugsanddünen und Rohbodenstandorten innerhalb der Wälder zur Förderung der kleinflächigen Silbergrasfluren und Sandmagerrasen
- Feuchten Grünlandbereiche (und deren Bachtäler) zwischen Langenmosen und Edelshausen stellen potenzielle Wiesenbrüterlebensräume dar und sind zugleich Entwicklungsgebiete für Feuchtlebensräume.

U.a. wegen deren landschaftsgliedernden Funktion sind die v.g. Bachtäler besonders erhaltenswert. Ebenso deren Steilhänge aufgrund deren Vernetzungsfunktion für trockenheitsliebende Arten, welche typisch für das landschaftliche Erscheinungsbild sind. Das Gerolsbacher und Weilacher Tal dienen zudem als Kalt- und Frischlufttransportbahnen.

- Die großflächigen Wälder des Donau-Isar-Hügellandes bieten Lebensraum für viele Arten und erfüllen Funktionen der Erholungsnutzung, des Bodenschutzes und der Landschaftsgliederung. Die forstwirtschaftliche Nutzung soll der besonderen Bedeutung großflächiger Wälder gerecht werden und langfristig den Anteil standortgerechten Laubholzes in den Nadelwäldern erhöhen.

## 6.2 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm LEP 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 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 genehmigungs-

bedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre.

#### 6.2.1 Prüfung alternativer Standorte

Für die Anwendung des Ausnahmetatbestandes wird eine Prüfung von Alternativstandorten für die geplante Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit 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 Aushubmaterial 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 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 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 Wohnzuch 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 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 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 Marktge-  
meinde Wolnzach, 3,4 ha  
Gemeinde Rohrbach/Ilm)

#### Erweiterungsmöglichkeit:

Eine Erweiterung des  
Gewerbegebietes Bruck-  
bach auf Rohrbacher Flur ist  
in einem zweiten Bauab-  
schnitt nach Norden mög-  
lich, allerdings aufgrund  
eines noch bewirtschafteten  
Hopfengartens erst in ca.  
15-20 Jahren.

*Es stehen auf Rohrbacher  
Flur keine freien Gewerbe-  
flächen zur Verfügung.*

#### Infrastruktur:

Direkte Anbindung an die Staatsstraße St 2232.

#### Abstand zur Wohnbebauung:

Das Gewerbegebiet Bruckbach grenzt nach dem 2. BA direkt an Wohn-  
bebauung an.

*Der Alternativstandort 5 ist für den erforderlichen Flächenbedarf und die  
Nutzung als Lagerplatz für Aushubmaterialien mit Recycling- und Auf-  
bereitungsanlage 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 mittel-  
ständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleis-  
tungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Mit der Ausweisung des Sondergebiets Lagerplatz für 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.

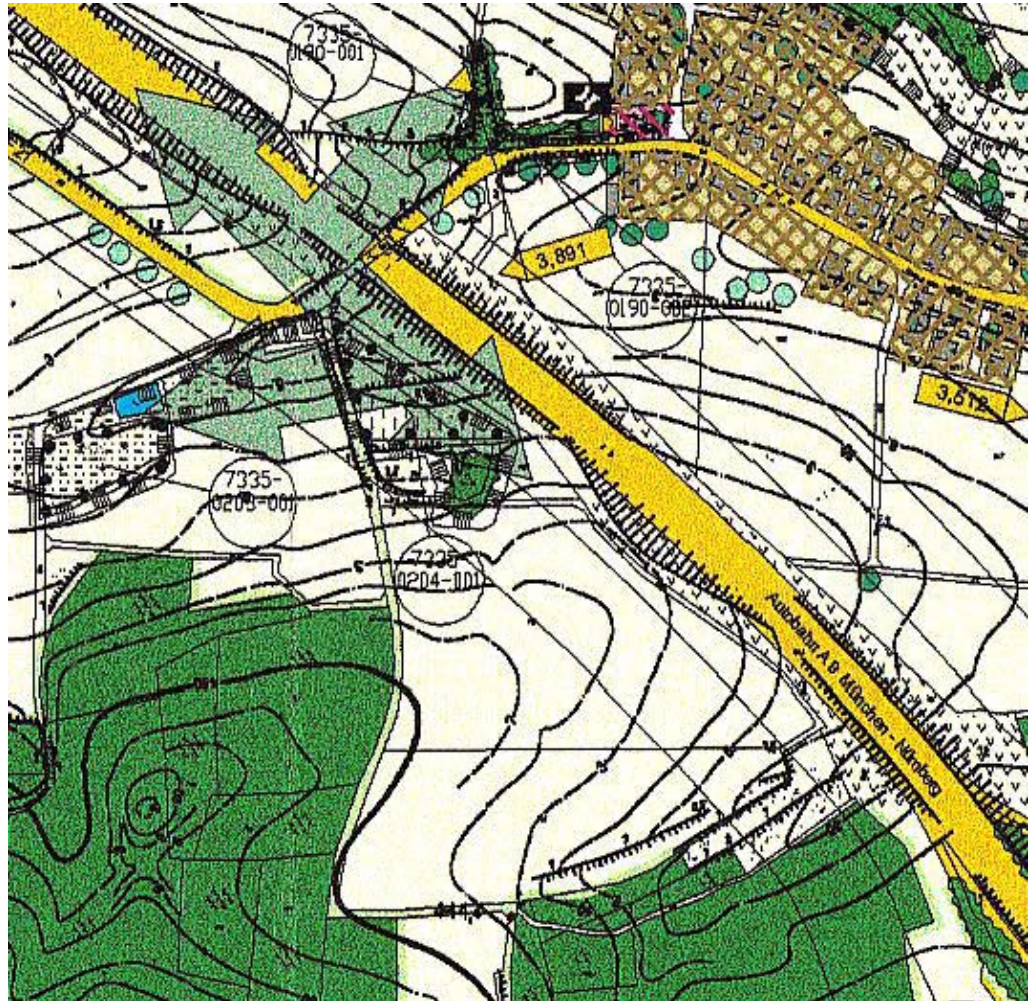
Weitere übergeordnete Schutzgebiete bzw. Schutzgüter bestehen weder innerhalb des Plangebietes, noch grenzen weitere direkt daran an.

## **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.



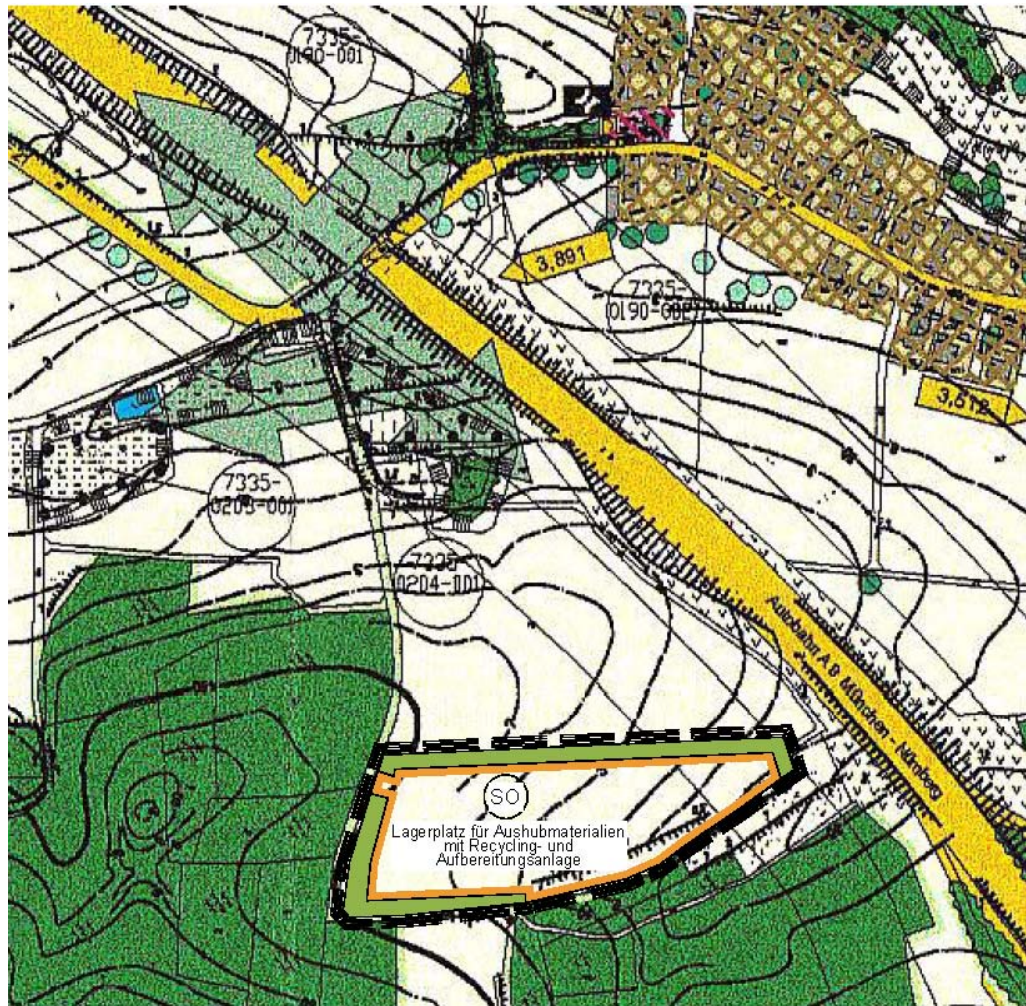
Ausschnitt aus rechtskräftigem FNP (o.M.)

## 7.2 Zukünftige Darstellung

Die 11. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rohrbach/Ilm beinhaltet die Umwidmung von Landwirtschaftlichen Flächen in Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Lagerplatz für 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 eingeraht.

## 9. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße PAF 21 und den angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen.

## **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. Denkmalschutz**

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. Eigentums- und Besitzverhältnisse**

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

## **13. 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



## **14. Grünordnung**

Aktuell wird die Planfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche existieren keinerlei Vegetationsstrukturen sowie weder ober- noch unterirdische Gewässer.

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 4,00 m Abstandes gestuft angelegt, so dass diese nicht höher als 2,00 m wird, um Ernteaussfälle zu vermeiden.

## **15. 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 Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ermittelt und konkretisiert.

### Artenschutz

Hinsichtlich des speziellen Artenschutzes wurden im Frühjahr/Frühsummer 2022 bereits Geländebegehungen durch eine biologische Fachkraft durchgeführt zur Kartierung möglicher betroffener Arten. Wenn die Begehungen komplett abgeschlossen sind, werden die daraus resultierenden Ergebnisse in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst und bewertet.

Mit Vorlage des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum 2. Verfahrensschritt werden evtl. notwendige Maßnahmen konkretisiert und entsprechend auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens eingearbeitet.

## **16. Umweltprüfung/Umweltbericht**

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 wird zum nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

München, den

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)