

Gesamtfortschreibung FNP Rohrenfels

2. Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.03.2024 bis 17.04.2024

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen Bauamt Herr Eberl	<u>Stellungnahme SG Naturschutz:</u> Mit der Fortschreibung des FNP besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Allerdings sollte hinsichtlich der Wiesenbrüter nicht auf die Verordnung (vmtl. des Landkreises) verwiesen und dargestellt werden, sondern viel eher die amtlich kartierten Wiesenbrütergebiete sowie die Feldvogelkulisie in den Plan einfließen. Das gibt Planungssicherheit und beugt Unklarheiten vor. Die amtlich kartierten Wiesenbrütergebiete sind die Gebiete, in denen nachweislich die wiesenbrütenden Arten nicht nur vorkommen, sondern auch brüten. Sie ist Planungsgrundlage im Naturschutz und sollte so in den FNP einfließen. Hinweis: Die Kulisie wird derzeit seitens der Regierung von Oberbayern überarbeitet und steht an den jeweiligen Landratsämtern zur Stellungnahme.	<u>SG Naturschutz</u> Das von der Naturschutzbehörde bekundete grundsätzliche Einverständnis wird begrüßt. Die Anregung, die sog. Wiesenbrüter- und Feld-Vogelkulisie in die Planzeichnung aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans ist bisher das per Verordnung vom 25.02.11 festgesetzte Wiesenbrüter-Schutzgebiet Rohrenfels enthalten. Im Netz ist derzeit ist die sog. Wiesenbrüterkulisie aus dem Jahr 2018 abrufbar, die Feldvogelkulisie aus dem Jahr 2020. Für das Gemeindegebiet Rohrenfels sind in der derzeit veröffentlichten Feldvogelkulisie keine Flächen dargestellt. In der Wiesenbrüterkulisie 2018 sind im Gemeindegebiet Flächen dargestellt, die über das o.g. Wiesenbrüter-Schutzgebiet noch hinausgehen. Auf der Homepage des Landratsamts für Umwelt werden die beiden Kulisie wie folgt erklärt:“ Die sogenannte Wiesenbrüterkulisie umfasst Flächen, die von Wiesenbrütern als

		Lebensräume genutzt werden, wurden oder in naher Zukunft, nach erfolgter Habitat Aufwertung, wieder als Wiesenbrüterlebensraum zur Verfügung stehen sollen. Die Feldvogelkulisse: Kiebitz 2020 [...] ist äquivalent zur Wiesenbrüterkulisse als dynamisches Konstrukt zu verstehen, das sich dem aktuellen Kenntnisstand entsprechend ändern kann.“ Die Tatsache, dass, wie die UNB anführt, nach nur 6 bzw. 4 Jahren derzeit eine neue Kulisse zur Abstimmung bereitsteht, zeigt wie kurzlebig die Abgrenzung dieser Kulissen ist. Sie sind tatsächlich sehr stark vom jeweiligen Brutverhalten, vom jeweiligen Kenntnisstand und der jeweiligen Einschätzung abhängen. Die Aufnahme von Gebietskulissen, die vorausschaubar regelmäßigen Veränderungen unterworfen sind, in ein Planwerk, das eine übliche Gültigkeit von 15-20 Jahren hat, ist wenig sinnvoll. Da auch die Ablesbarkeit der Plankarte unter einer zusätzlichen Signatur leiden würde, wird von einer zusätzlichen Aufnahme abgesehen. Zur Darstellung des Wiesenbrüter-Schutzgebietes wird zur Klarstellung in der Begründung ergänzt, dass es auch außerhalb des festgesetzten Gebietes Brutbestände geben kann, welche bei Vorhaben im vom Artenschutzrecht gebotenen Umfang zu beachten sind. In diesem Zusammenhang können die im Netz abrufbaren Kulissen eine erste Orientierung zu möglichen Betroffenheiten
--	--	---

	<u>Stellungnahme SG Ortsplanung:</u> Die o.g. Flächennutzungsplanfortschreibung der Gemeinde Rohrenfels in der Fassung vom 20.07.2023 liegt der Ortsplanung zur Stellungnahme vor. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung kritisch beurteilte Photovoltaikfläche südlich von Ballersdorf ist zwischenzeitlich ausgeführt worden, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist wegen der starken Hanglage festzustellen. Auch die Neuausweisung im Norden von Ergertshausen für das Bebauungsplangebiet „Ergertshausen-Nord“ wurde in früheren Verfahren sehr kritisch gesehen, weil sich der Geltungsbereich nur punktförmig an die Ortschaft anbindet und die ursprüngliche Straßendorfstruktur verändert. Inzwischen ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Ansonsten liegen keine ortsplanerischen Einwände zur Flächennutzungsplanfortschreibung vor, mit den dargestellten Flächen besteht grundsätzlich Einverständnis.	geben. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Die kritische Bewertung der beiden Bauleitplanungen, die beide bereits rechtskräftig und zumindest in Teilen realisiert wurden, wird zur Kenntnis genommen. Das von der Ortsplanung bekundete grundsätzliche Einverständnis mit den dargestellten Bauflächen wird begrüßt.
--	--	---

	<u>Stellungnahme SG Gesundheitsamt</u> Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans besteht Einverständnis. Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als notwendig erweisen sollten, bleiben vorgehalten. Gesamt-Stellungnahme SG 30 Bauamt: Zu den einzelnen Stellungnahmen wird folgendes ergänzt: Ermittlung Baulandbedarf: Die Ermittlung des grundsätzlichen Bauflächenbedarfes ist nachvollziehbar. Mit einer Darstellung von 12,7 ha Wohnbaufläche, 3,5 ha gemischter Baufläche sowie 9,4 ha gewerblicher Baufläche besteht Einverständnis. Städtebauliches Konzept für die einzelnen Ortsteile: Rohrenfels: Auf Fl.-Nr. 187 wird die bestehende landwirtschaftliche Halle teilweise in einer sehr schmalen Grünfläche dargestellt. Die Umsetzung der Grünfläche ist daher	Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Das vom Gesundheitsamt bekundete grundsätzliche Einverständnis mit den dargestellten Bauflächen wird begrüßt. Die vom Bauamt getroffene Feststellung, dass der grundsätzliche Bauflächenbedarf nachvollziehbar ist, wird ausdrücklich begrüßt, ebenso das Einverständnis mit dem Umfang der dargestellten 12,7 ha Wohn-, 3,5 ha gemischten und 9,4 ha gewerblichen Bauflächen. Bei der angesprochenen Darstellung eines Grünstreifens am Ostrand der bestehenden Bebauung handelt es sich weniger um eine exakt
--	--	--

	nicht mehr realistisch. Zudem macht die sehr kleine Grünfläche an dieser Stelle auch ortsplanerisch keinen Sinn. Die Fläche sollte daher als gemischte Baufläche dargestellt werden. Daran anschließend wäre eine Ortsrandeingrünung entlang der gesamten Ostseite südlich der Sinninger Straße wünschenswert. Mit den übrigen dargestellten Flächen besteht Einverständnis. Wagenhofen: Mit den dargestellten Flächen besteht Einverständnis. Ballersdorf: Mit der Darstellung der einzeliligen gemischten Baufläche östlich der Wagenhofener Straße besteht hingegen kein Einverständnis. Aufgrund der einzeliligen Darstellung ist eine Durchmischung der Fläche mit Gewerbebetrieben und Wohnen nicht plausibel. Es ist davon auszugehen, dass hier nur eine Wohnbebauung entstehen kann. Die Fläche ist daher als Wohnbaufläche darzustellen.	bemessene Grünfläche, deren Umsetzung mehr oder weniger realistisch sein kann, als um einen Hinweis darauf, dass in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung aus städte- wie landschaftsplanerischer Sicht wünschenswert bzw. anzustreben ist. Hierzu kann auch die Pflanzung einzelner Bäume beitragen. Da sich diese Zielsetzung mit der des Bauamts grundsätzlich deckt wird an der Darstellung festgehalten. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Das bekundete Einverständnis, welches u.a. auch die Neudarstellung zum Sondergebiet Einzelhandel sowie Feuerwehr, Kita umfasst, wird ausdrücklich begrüßt. Die Anregung ist aus städteplanerischer Sicht nachzuvollziehen, ihr wird daher gefolgt. Die bisherige Darstellung, die mit Blick auf die benachbarte Hofstelle gewählt wurde, wird wie angeregt im Zuge einer Klarstellung von gemischter Baufläche zur Wohnbaufläche redaktionell noch angepasst. Mit einer Beeinträchtigung der Entwicklungschancen der
--	---	--

	Die geplante einzelilige Bebauung östlich der Sehensander Straße soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hiermit besteht Einverständnis. Jedoch nimmt das bereits bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nr. 87/1 dann ebenfalls an dieser Bebauung teil und sollte daher auch als Wohnbaufläche dargestellt werden. Ergertshausen: Mit den dargestellten Flächen besteht Einverständnis. Baiern: Mit den dargestellten Flächen besteht Einverständnis. Isenhofen: Mit der Darstellung von Isenhofen im Flächennutzungsplan besteht Einverständnis. Die Stellungnahme des Immissionsschutzes wird	westlich gelegenen Hofstelle ist unabhängig von der dargestellten Nutzungsart angesichts der Eigentumssituation faktisch nicht zu rechnen. Die Anregung ist aus städteplanerischer Sicht nachzuvollziehen, ihr wird daher gefolgt. Die bisherige Darstellung, die mit Blick auf die benachbarte Schreinerei gewählt wurde, wird wie angeregt im Zuge einer Klarstellung von gemischter Baufläche zur Wohnbaufläche redaktionell noch angepasst. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Das bekundete Einverständnis wird begrüßt. Das bekundete Einverständnis wird begrüßt. Das bekundete Einverständnis des Sachgebiets SG 30, das mit der besonderen örtlichen städtebaulichen Situation im Detail vertraut ist, wird ausdrücklich begrüßt. Um aktive Unterstützung bei der weiteren planungsrechtlichen Regelung wird gebeten.
--	---	--

	nachgereicht.	Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Regierung von Oberbayern Dr. Katharina Winter	Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 23.03.2018 bereits Stellung genommen. Damals stellten wir fest, dass die geplanten Darstellungen den Erfordernissen der Regional- und Landesplanung nicht grundsätzlich entgegenstehen und flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen ausreichend Rechnung getragen werden sollte. Es wurde nun im Rahmen der Beteiligung eine Fassung der Unterlagen mit Stand 20.07.2023 vorgelegt. Aufgrund der verstrichenen Zeitspanne zwischen der ersten Beteiligung im Rahmen § 4 Abs. 1 BauGB und einstweilen erfolgter Fortschreibungen des LEP und des Regionalplans der Region Ingolstadt sowie veränderter Aspekte der Planunterlagen wie beispielsweise des Umfangs der Flächenneuausweisungen geben wir hiermit erneut Stellung ab. Planung Die Gemeinde Rohrenfels verfügt über einen 1996 genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Überprüfung der Planungsgrundlagen und gegebenenfalls eine	

	Neuaufstellung sind etwa alle 15 Jahre zu empfehlen. 2015 wurde der Beschluss zur Neuaufstellung gefasst. Neben der Änderung der Schutzbereiche des Flugplatzes Neuburg bezieht sich die Begründung auf die Bedarfsprognose, die aus der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Region 10 sowie der günstigen Lage der Gemeinde zum Mittelzentrum Neuburg/Donau und zum Verdichtungsraum Ingolstadt sowie zum überregionalen Verkehrsnetz resultiert. Die Gewerbeflächen in den verkehrsgünstig gelegenen Ortslagen Rohrenfels und Wagenhofen sollen ebenfalls dem Bedarf entsprechend erweitert werden. Neu dargestellt werden sollen Wohnbauflächen im Umfang von 12,7 ha, Gewerbeflächen mit 9,4 ha sowie Mischflächen mit 3,5 ha. Die Gemeinde bezieht sich in ihrer Begründung auf langfristige jährliche Einwohnerzuwächse von bis zu ca. 1,5 %. Die Baulandreserven werden laut Begründung mit 6,32 ha für Wohnbauflächen und Mischgebiete sowie mit 0,16 ha für Gewerbeflächen angegeben. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde betrachtet und mit 50 % angesetzt. Der Entwicklungsbedarf aus Einwohnerzuwachsen wird mit ca. 11 bis 17 ha angesetzt. Zusätzlich wird ein Auflockerungsbedarf von 3,8 ha angenommen. Abzüglich der verfügbaren Baulandreserven wird damit ein Bauflächenbedarf von ca. 12 - 17 ha der Planung zugrunde gelegt. Die Begründung des angeführten Bedarfs an Gewerbeflächen bezieht sich auf ein harmonisches Verhältnis von 1 ha Gewerbefläche zu 2 ha Bauland. Hieraus wird ein Gewerbeflächenbedarf	
--	--	--

	von 6 bis 9 ha abgeleitet. Neu dargestellt werden sollen 9,4 ha Gewerbeflächen im OT Wagenhofen. Die Überschreitung des Prognosewertes wird mit der Ansiedlung eines flächenintensiven Großbetriebs begründet. Erfordernisse Siedlungsentwicklung LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. LEP 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. LEP 3.1.1 (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. LEP 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	Die aus dem LEP zitierten Ziele werden zur Kenntnis genommen, die in der Begründung zitierten Ziele werden daraufhin überprüft und – soweit erforderlich – angepasst. Ebenfalls angepasst werden die inzwischen veränderten Einstufungen für einen Teil der umliegenden Zentralen Orte. Die aus dem Regionalplan zitierten Ziele werden
--	---	---

	auszuweisen. RP10 3.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. RP10 3.2.1 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. RP10 3.4.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. RP10 3.4.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. RP10 3.4.3 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.	zur Kenntnis genommen, die in der Begründung zitierten Ziele werden daraufhin überprüft und – soweit erforderlich – angepasst.
--	---	---

	Gewerbliche Flächenentwicklung LEP 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten und verbessert werden. LEP 5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - Für Betriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 - Für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel – und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. LEP 5.3.2 (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. RP10 3.4.6.1 G Es ist von besonderer Bedeutung,	Die Hinweise zu Einzelhandelsgroßprojekten werden zur Kenntnis genommen und sind bei den nachfolgenden rechtsverbindlichen Bauleitplanungen zu beachten. Dies gilt insbesondere für die im Hauptort Wagenhofen östlich der Staatsstraße dargestellten SO-Fläche, die städtebaulich gut integriert wäre.
--	---	--

	ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. Photovoltaik LEP 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Regionaler Grünzug und landschaftliches Vorbehaltsgebiet RP10 7.1.8.2 Z In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung - Des Arten- und Biotopschutzes - Wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen - Des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung Besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen. RP10 7.1.9.1 Z Regionale Grünzüge sollen - Der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches - Der Gliederung der Siedlungsräume - Der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.	
--	---	--

	Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. Bewertung Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt zu prüfen. Das Bayerische Landesamt für Statistik weist laut Demographiespiegel Bayern für die Gemeinde keinen Bedarf an Wohnbauflächen aus. Die Gemeinde beruft sich auf deutlich höhere Wachstumsraten. Auf Landkreisebene wird für den Zeitraum 2022-2042 ein Bevölkerungswachstum von 8,9% prognostiziert. Die Begründung zur Bauleitplanung geht auf Einwohnerzuwächse, Auflockerungsbedarf und Baulandreserven ein. Seitens der Gemeinde wird ein deutlich höheres Wachstum von 20-30% für einen Zeitraum von 20 Jahren angesetzt, welches somit das erwartete, prozentuale Wachstum des Landkreises für einen ähnlichen Zeitraum um mehr als das doppelte überschreitet. Diese Annahmen sind aus landesplanerischer Sicht zunächst nicht nachzuvollziehen und sollte im weiteren Verlauf angemessen reduziert oder entsprechend	Gerade in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Rohrenfels ist die Bedeutung der Landschaft für die Erzeugung von Lebensmitteln und Rohstoffen wohl noch unmittelbarer spürbar als in manch städtischen Bereichen. Damit ist das Gebot zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden konkret nachvollziehbar. Die Gemeinde Rohrenfels ist sich der grundsätzlichen Erfordernis zum Flächensparen wohl bewusst und hat daher die Flächendarstellungen erheblich verringert: Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 2016 ging von einem Bedarf von 20,7 ha – 26,4 ha Wohnbauflächen aus, je nach angenommenem Wachstum von 1,0 % und 1,50 %. Zu beachten ist, dass die Höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2018 die Bedarfsberechnung (nach Abzug Flächen mit best. Baurecht: max. ca. 23 ha Wohnflächen sowie 11,5 ha gewerbliche Bauflächen), die dem Vorentwurf zugrunde lag, als „grundsätzlich nachvollziehbar“ bewertet hat. [...] Flächensparende Siedlungsformen sollten als Grundlage der Bestandsermittlung Verwendung finden und ggf. zu einer
--	---	---

	nachvollziehbar begründet werden. Nach LEP 3.1.1 G soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung u.a. des demographischen Wandels und seiner Folgen und den Mobilitätsanforderungen ausgerichtet werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (LEP 3.1.1 G) wird generell empfohlen, sich neben der Wohnbauentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und auch barrierefreie und altersgerecht Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein. Die zur Abschätzung des Wohnflächenbedarfs angesetzte Dichte von 12 WE/ha wird den raumordnerischen Vorgaben zu Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht gerecht. Gemäß der Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 05.12.2023, Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisiert Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern)) ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter Heranziehung ortsüblicher	Reduzierung der Neudarstellungen führen.“ Dies wurde beachtet: Der Vorentwurf enthielt 18,3 ha Wohnbauflächen, 8,7 ha gemischte Bauflächen und 10 ha gewerbliche Bauflächen. Der vorliegende Entwurf vom Juli 2023 enthält lediglich noch 12,7 ha Wohnbauflächen, 3,5 ha gemischte Bauflächen und 9,4 ha gewerbliche Bauflächen. Hierfür war und ist ein bereits bestehender großflächiger Gewerbebetrieb maßgebend! Die Wohnbauflächen wurden somit gegenüber dem Vorentwurf um 30 % reduziert, die gemischten Bauflächen sogar um knapp 60 %. Zu beachten ist weiterhin, dass die Darstellung einer Baufläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keineswegs gleichzusetzen ist mit der mehr oder wenig kurzfristig zwangsläufig daraufhin erfolgenden Erschließung eines Baugebiets. Vor dem Hintergrund der zuletzt schleppenden konjunkturellen Entwicklung und der gerade für die Bauwirtschaft ungünstigen Rahmenbedingungen wird die Gemeinde Rohrenfels - unabhängig von der im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtkulisse - vor jeder noch so geringfügigen Erschließung von Bauflächen sorgfältig prüfen, ob der Bedarf tatsächlich gegeben und die Wirtschaftlichkeit sichergestellt ist. Dabei wird regelmäßig auch abzuwägen sein, in welchem Umfang verdichtete, altersgerechte und
--	---	---

	Bebauungsdichten und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen zu ermitteln. Auch im Hinblick auf die angestrebte Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf die Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG) sollten zeitgemäße und effizientere Baudichten herangezogen werden. Aus landesplanerischer Sicht ist zudem die Berücksichtigung eines Auflockerungsbedarfes stets grundsätzlich kritisch zu sehen. Ein abnehmender Trend der Haushaltgröße ist, insbesondere im ländlichen Raum, auch durch den demographischen Wandel beeinflusst bzw. der Alterung der Gesellschaft geschuldet. Gerade bei Neubezügen von Wohnraum ist die angebotene Wohnform ein weitaus entscheidenderer Einflussfaktor auf die künftige Belegungsdichte. Die Angleichung an den landkreisweiten Durchschnittswert wird der konkreten Situation in der Gemeinde ebenfalls nicht gerecht, da z.B. in der Begründung unter Kapitel 3.1 festgestellt wird, dass im Vergleich zum Landkreis ein abweichender Baubestand u.a. mit nur halb so vielen Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten existiert. Es wird empfohlen stattdessen bei künftigen Bauleitplanungen einen angemessenen Wert in Abhängigkeit der gewählten Bauform bzw. Zielgruppe zu wählen (i.S.v. höhere Werte bei Einzelhausbebauung für Familiengründer bzw. junge Familien, niedrigere Werte bei Appartements). In der Gesamtschau erscheint zum derzeitigen	anderweitig zeitgemäße Bauformen (anstelle der auf dem Land weiterhin beliebten freistehenden Einfamilienhäuser) zum Einsatz kommen können bzw. müssen. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit ist regelmäßig aber auch die Verfügbarkeit und der Preis für Grund und Boden. Um hier nicht ohne Not in die Situation zu geraten, in der die Gemeinde mit unverhältnismäßig hohen Bodenpreisen konfrontiert wird, ist es dringend geboten, mehr Flächen als Option zur Verfügung zu haben, als tatsächlich benötigt werden. Das zuständige Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat die Anstrengungen der Gemeinde Rohrenfels zur Flächenreduzierung, welche bei den Wohn- und Gemischten Bauflächen mit einer Verringerung um jeweils 30 bzw. 60% deutlich zu Buche schlägt, vollauf anerkannt und grundsätzlich sein Einverständnis mit den Flächendarstellungen erklärt. Vor diesem Hintergrund wird - unabhängig von den von der Landesplanungsbehörde vorgebrachten Argumenten - der im aktuellen Entwurf dargestellte Umfang an Flächendarstellungen als für die örtliche Situation angemessen und daher grundsätzlich als begründet und nachvollziehbar eingestuft.
--	---	--

	Kenntnisstand sowohl das angenommene Bevölkerungswachstum, als auch der daraus resultierende Flächenbedarf überhöht. Um den Erfordernissen zum Flächensparen nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG, LEP 1.1.2 (G), LEP 1.1.3 (G), LEP 3.1.1 (G), RP 10 3.1.1 (G) und RP 10 7.1.2.1 (G) Rechnung zu tragen, empfehlen wir dringend die kritische Überprüfung der zugrunde gelegten Annahmen und ggf. einer Überarbeitung der gegenständlichen Planung. Die o.g. Grundsätze sind in die gemeindliche Abwägung einzubringen. Die Neudarstellungen der Flächen für die Ortsteile Rohrenfels (Ausschnitt 1), Ergertshausen (Ausschnitt 4) sowie Baiern (Ausschnitt 5) sind grundsätzlich plausibel. Im Ortsteil Wagenhofen (Ausschnitt 2) finden sich die gesamten Neudarstellungen der gewerblichen Flächen. Der angeführte Gewerbeflächenbedarf ist grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt. Es wird auf die Harmonisierung von Wohnbau- und gewerblicher Entwicklung verwiesen, was vor dem Hintergrund des Grundsatzes LEP 3.1.1 G sowie RP 10 3.4.3 G zu begrüßen ist. Die Planung sieht die Darstellung eines ca. 1,1 ha großen SO Einzelhandels vor. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte können nur in Zentralen	Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Die Bewertung durch die Landesplanungsbehörde, wonach die in Rohrenfels, Ergertshausen sowie in Baiern, neu dargestellten Bauflächen als grundsätzlich plausibel anzusehen sind, wird ausdrücklich begrüßt. Die Bewertung durch die Landesplanungsbehörde, wonach der angeführte Gewerbeflächenbedarf grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt ist, wird ausdrücklich begrüßt. Die Bewertung durch die
--	--	--

	Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 Z). Davon abweichend wären u.a. Betriebe bis zu 1200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen, in allen Gemeinden zulässig, allerdings nur in städtebaulich integrierten Lagen (LEP 5.3.2 (Z)). Das geplante Sondergebiet kann als integriert mit wesentlichen Wohnanteilen angesehen werden; eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Im nachfolgenden Bauleitplan-Verfahren ist die max. zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² entsprechend festzusetzen. Insgesamt runden die geplanten Flächenausweisungen den baulichen Bestand im Wesentlichen sinnvoll ab und erscheinen prinzipiell einer kompakten Siedlungsstruktur zuträglich. Für den Ortsteil Ballersdorf (Ausschnitt 3) wird auf den Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatz Neuburg (Tagschutzzone 2) sowie die Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle hingewiesen. Im Süden des Ortsteils wird ein Sondergebiet Photovoltaik dargestellt, das hinsichtlich der Ziele zum Klimaschutz, zum verstärkten Ausbau regenerativer Energien sowie der regionalen Versorgung mit eben diesen grundsätzlich zu begrüßen ist. Es trägt als dezentrale Energieerzeugung der räumlichen Zusammenführung mit den Verbrauchern bei (LEP	Landesplanungsbehörde, wonach das dargestellte Sondergebiet in einer städtebaulich integrierten Lage geplant, an den ÖPNV ortsüblich angebunden und städteplanerisch zu vertreten ist, wird ausdrücklich begrüßt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die von der Landesplanungsbehörde geforderte Festsetzung auf die maximal zulässige Verkaufsfläche zu regeln sein. Ein entsprechender Hinweis als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung wird zur Klarstellung redaktionell in der Begründung ergänzt. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Der für den Ortsteil Ballersdorf zu beachtende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell ergänzt. Der Hinweis zum Sondergebiet Photovoltaik wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag:
--	--	---

	6.2.1 (Z)). Der Ortsteil Isenhofen (Ausschnitt 6) ist bislang nicht dargestellt. Für eine Darstellung als Siedlungsfläche wäre ein städtebauliches Gewicht notwendig. Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet 34.1 Städtebau, Bauordnung der Regierung von Oberbayern handelt es sich um keinen Ortsteil, der ein städtebauliches Gewicht aufweist. Es bestünde die Gefahr der Verfestigung und des Entstehens einer Splittersiedlung. Es wird daher keine ausreichende Begründung für die Darstellung einer gemischten Baufläche gesehen. Aufgrund des fehlenden städtebaulichen Gewichts besteht ein Konflikt mit LEP 3.3 (Z). Das Plangebiet Isenhofen tangiert zudem den Regionalen Grünzug Nr.: 05 Talraum zwischen Straß und Rohrenfels sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 Rainer Hochterrasse und Hochschotterplatte. Das besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Planungen in Regionalen Grünzügen sind möglich, soweit die jeweilige Funktion des Grünzugs nicht entgegensteht. Die Begründung Zu RP10 7.1.9.2 Z verweist auf die vielfältige Bedeutung des Bachtals (Luftaustausch, Wärmeausgleich, Biotopverbundachse) und darauf, dass der Talgrund bei der weiteren	Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Die Siedlungsflächen im Ortsteil Isenhofen umfassen neben einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle eine weitere Hofstelle, für die die Wiederaufnahme der Nutzung geplant ist, einen Reiterhof und einen Handwerksbetrieb. Im Norden hat sich vermehrt auch Wohnbebauung entwickelt. Der Ortsteil Isenhofen, der im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch im Außenbereich liegt, wurde bei der Neuaufstellung im Vorentwurf bzw. im Entwurf ganz bewusst als Baufläche dargestellt. Die Darstellung als M-Fläche im Vorentwurf wurde von der Landesplanungsbehörde in ihre Stellungnahme vom 23.02.2018 übrigens nicht beanstandet. Ziel der Darstellung ist keineswegs, eine Splittersiedlung durch umfangreiche Neudarstellungen zu verfestigen. Der im Norden angrenzende Talraum ist in der Plankarte als landschaftlich besonders bedeutsamer Bereich dargestellt, auch die ältere Planung eines Landschaftsschutzgebiets ist im Plan nachrichtlich vermerkt. Zudem wird in Planzeichnung und Begründung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Ausdehnung der
--	---	--

	Siedlungsentwicklung nicht weiter eingeeengt werden soll.	Ortslage nach Norden aus städte- und landschaftsplanerischer Sicht nicht vertretbar ist. Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Isenhofen ist vielmehr, die landwirtschaftlichen Hofstellen, den Reiterhof und den Handwerksbetrieb als solche in ihrem Bestand zu sichern, was mit Blick auf den Immissionsschutz u.a. eine Steuerung der Wohnbebauung voraussetzt. Diese lässt sich aber nur durch eine verbindliche Bauleitplanung erreichen, welche wiederum eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan erfordert. <i>In diesem Punkt ist insbesondere auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes einschlägig (u.a. Urt. des BVerwG 4 B 28.15 vom 08. Oktober 2015 und VGH 1 B 14.2319 Urt. vom 13. April 2015).</i> Aufgrund der vorhandenen kompakten Baustruktur und der geordneten Erschließung ist Isenhofen ein Grenzfall, für den eine Bauleitplanung in Form einer Darstellung im FNP und eine nachfolgende Bebauungsplanung zweckmäßig und sachgerecht erscheint. Nur damit sind auch greifende planungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung der Bauentwicklung machbar. Um die besondere Stellung der Landwirtschaft gegenüber möglicher weiterer Wohnbebauung zu markieren, wurde Im Entwurf die Darstellung als Dorfgebiet (MD) gewählt, wie dies auch vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
--	--	---

	Der Umgriff des Flächennutzungsplans erstreckt sich auch auf den Geltungsbereich des Donaumoos Entwicklungskonzept DEK. Insbesondere im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung, Hochwasserrückhalteflächen und Grundwasseranhebungen für den Moorschutz wird auf die zuständigen Fachbehörden verwiesen. Ergebnis Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, wenn die o.g. Erfordernisse der Raumordnung beachtet bzw. berücksichtigt werden. Die gegebenen Hinweise insbesondere in Bezug auf den Bedarfsnachweis und in Bezug auf die Darstellung des Außenbereichs Isenhofen sind zu berücksichtigen und die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.	empfohlen wurde. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Stellungnahmen der Fachbehörden berücksichtigt Am dargestellten Flächenumfang, der vom zuständigen Bauamt am Landratsamt ausdrücklich befürwortet wird, wird im Ergebnis der oben ausgeführten Abwägung, festgehalten. Die Begründung wird - wie von der Landesplanungsbehörde angeregt - insbesondere in Bezug auf die Begründung des Flächenbedarfs noch redaktionell ergänzt bzw. angepasst. An der Darstellung von Isenhofen als Dorfgebiet, welche ebenfalls vom Bauamt des Landratsamtes befürwortet wird, wird vor dem Hintergrund festgehalten, dass nur mit einer Bauflächendarstellung die Voraussetzungen
--	--	---

		dafür geschaffen werden können, dass in einem nachfolgenden Bebauungsplan die vor Ort bestehenden städtebaulichen Probleme gelöst werden können. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Planungsverband Region Ingolstadt / Regionsbeauftragten Herr Wagner	Zu den o.g. Planungen wurde bereits mit Schreiben vom 19.02.2018 Stellung genommen und insbesondere bei der Bedarfsermittlung das Zugrundelegen flächeneffizienter Siedlungsformen sowie eine Angleichung, respektive Reduzierung der zur Neudarstellung vorgesehenen Flächen an den realen Bedarf angemahnt. Ergänzend wurde noch auf das Erfordernis einer Ortsrandeingrünung im Westen von Wagenhofen hingewiesen. Die Planunterlagen liegen nun in überarbeiteter Form erneut vor. In der vorliegenden Planfassung sollen ca. 12,7 ha Wohnbauflächen, ca. 3,5 ha gemischte Bauflächen sowie ca. 9,4 ha gewerbliche Flächen neu dargestellt werden. Grundsätzlich ist positiv zu würdigen, dass in der vorliegenden Version der Begründung sowohl der Flächenbedarf für Wohnnutzung (12 – 18 ha anstelle vorher 17 – 23 ha) als auch der für Gewerbliche	Die seitens der Regionalplanung vorgetragenen Sachverhalte decken sich weitestgehend mit denen, die von der Höheren Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vorgetragen wurden. Insofern kann i.d.R. auf die dort getroffene Abwägung verwiesen werden. Die grundsätzlich positive Würdigung der im Entwurf bei Bedarfsberechnung und Flächendarstellung vorgenommenen

	Nutzung (6 – 9 ha anstelle vorher 8,5 - 11,5 ha) unter Berücksichtigung der voraussichtlich verfügbaren Anteile der bestehenden Baulandreserven reduziert und die Flächendarstellungen in der Planfassung daran angepasst wurden. Weiterhin werden jedoch in auch in der nun vorliegenden Version der Bedarfsermittlung generell jeweils ungewöhnlich hoch angesetzte bzw. großzügig gerundete Einzelparameter angewendet, die in der Summe einen erneut als deutlich überdimensioniert zu bewertenden Flächenbedarf ergeben. Allein schon die Annahme eines Auflockerungsbedarfes bei einer schon jetzt außergewöhnlich hohen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 124 m² führt dabei bereits zu einem rechnerischen Flächenbedarf von ca. 3,8 ha. Die der Flächenermittlung zugrunde gelegte Dichte von 12 Wohneinheiten pro ha kann schwerlich mit flächen- und ressourcenschonender Entwicklung vereinbart werden und trägt der Erreichung der bayernweiten Richtgröße von 5 ha Flächenverbrauch pro Tag (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG) keinerlei Rechnung. Laut Demographiespiegel des LfStat ist für die Gemeinde Rohrenfels mit einer Bevölkerungszunahme von insgesamt 2,7 % bis zum Jahr 2033 im Vergleich zum Jahr 2019 auszugehen (https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevölkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09185157.pdf). Für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen wird für den Zeitraum 2022-2042 ein Bevölkerungswachstum von 8,9% prognostiziert. In den vorliegenden Planunterlagen wird für die Gemeinde Rohrenfels in einem vergleichbaren Zeitraum ein Bevölkerungswachstum von 20 – 30% zugrunde gelegt. Diese Diskrepanz u.a. um mindestens das Doppelte des Landkreiswertes ist, auch hinsichtlich	Reduzierungen wird begrüßt. Bzgl. der vorgetragenen Einwendungen zur Begründung des Bauflächenbedarfs bzw. der dargestellten Bauflächen wird, welche im Grundsatz mit den Einwendungen seitens der Landesplanung übereinstimmen, wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Landesplanungsbehörde verwiesen: Gerade in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Rohrenfels ist die Bedeutung der Landschaft für die Erzeugung von Lebensmitteln und Rohstoffen wohl noch unmittelbarer spürbar als in manch städtischen Bereichen. Damit ist das Gebot zum haushälterischen Umgang mit Grund und Boden konkret nachvollziehbar. Die Gemeinde Rohrenfels ist sich der grundsätzlichen Erfordernis zum Flächensparen wohl bewusst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 2016 ging von einem Bedarf von 20,7 ha – 26,4 ha Wohnbauflächen aus, je nach angenommenem Wachstum von 1,0 % und 1,50 %. Zu beachten ist, dass die Höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2018 die Bedarfsberechnung (nach Abzug Flächen mit best. Baurecht: max. ca. 23 ha Wohnflächen sowie 11,5 ha gewerbliche Bauflächen), die dem Vorentwurf zugrunde lag, als „grundsätzlich nachvollziehbar“ bewertet hat. [...] „Flächensparende Siedlungsformen sollten als Grundlage der Bestandsermittlung
--	--	---

	einer für nicht zentrale Orte gem. RP 10 3.4.2 Z zulässigen organischen Entwicklung, aus regionalplanerischer Sicht weder plausibel, noch nachvollziehbar. Erneut ist daher angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG, LEP 1.1.2 G, LEP 1.1.3 G, LEP 3.1.1 G, RP 10 3.1.1 G, RP 10 7.1.2.1 G) dringlich eine Überarbeitung der Bedarfsprognose unter Ansatz realistischer und die Aspekte flächensparender Siedlungsformen, zu denen Einfamilienhäuser explizit nicht zu rechnen sind, berücksichtigender Grundparameter sowie eine demensprechende Anpassung der zur Neuausweisung vorgesehenen Siedlungsflächen zu fordern.	Verwendung finden und ggf. zu einer Reduzierung der Neudarstellungen führen.“ Der Vorentwurf enthielt 18,3 ha Wohnbauflächen, 8,7 ha gemischte Bauflächen und 10 ha gewerbliche Bauflächen. Der Entwurf von Juli 2023 enthält lediglich noch 12,7 ha Wohnbauflächen, 3,5 ha gemischte Bauflächen und 9,4 ha gewerbliche Bauflächen. Hierfür war und ist ein bereits bestehender großflächiger Gewerbebetrieb maßgebend! Die Wohnbauflächen wurden somit gegenüber dem Vorentwurf um 30 % reduziert, die gemischten Bauflächen sogar um knapp 60 %. Zu beachten ist weiterhin, dass die Darstellung einer Baufläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keineswegs gleichzusetzen ist mit der zwangsläufig daraufhin erfolgenden Erschließung eines Baugebiets. Vor dem Hintergrund der zuletzt schleppenden konjunkturellen Entwicklung und der gerade für die Bauwirtschaft ungünstigen Rahmenbedingungen wird die Gemeinde Rohrenfels - unabhängig von der im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtkulisse - vor jeder noch so geringfügigen Erschließung von Bauflächen sorgfältig prüfen, ob der Bedarf tatsächlich gegeben und die Wirtschaftlichkeit sichergestellt ist. Dabei wird regelmäßig auch abzuwägen sein, in welchem Umfang verdichtete, altersgerechte und anderweitig zeitgemäße Bauformen zum Einsatz
--	--	--

	Da gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 BayLPIG der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden soll, sollten die Planungen hinsichtlich der im Norden des Gemeindegebietes vorgesehenen und in Lärmschutzbereichen des Flugplatzes Neuburg/Zell liegenden Siedlungsflächen eng mit der Fachbehörde abgestimmt werden. Zu dem geplanten Sondergebiet „Einzelhandel“ im	kommen können bzw. müssen. Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit ist regelmäßig aber auch die Verfügbarkeit und der Preis für Grund und Boden. Um hier nicht ohne Not in die Situation zu geraten, in der die Gemeinde mit unverhältnismäßig hohen Bodenpreisen konfrontiert wird, ist es dringend geboten, mehr Flächen als Option zur Verfügung zu haben, als tatsächlich benötigt werden. Das zuständige Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat die Anstrengungen der Gemeinde Rohrenfels zur Flächenreduzierung, welche bei den Wohn- und Gemischten Bauflächen mit einer Verringerung um jeweils 30 bzw. 60% deutlich zu Buche schlägt, vollauf anerkannt und grundsätzlich sein Einverständnis mit den Flächendarstellungen erklärt. Vor diesem Hintergrund wird - unabhängig von den vorgebrachten Argumenten - der im aktuellen Entwurf dargestellte Umfang an Flächendarstellungen als für die örtliche Situation angemessen und daher grundsätzlich begründbar eingestuft. Der für die bauliche Entwicklung im Norden des Ortsteils Ballersdorf zu beachtende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung soweit erforderlich redaktionell ergänzt.
--	---	--

	Ortsteil Wagenhofen ist festzustellen, dass die Gemeinde Rohrenfels nicht als Zentraler Ort festgelegt ist (vgl. RP 10 Zielkarte 1, RP 10 2.1.1.4 Z). Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. LEP 5.3.1 Z nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Davon abweichend wären u.a. Betriebe bis 1200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen, in allen Gemeinden zulässig. Ergänzend dazu sind für großflächige Einzelhandelsgroßprojekte die Ziele 5.3.2 sowie 5.3.3 des LEP einschlägig. In der Begründung sollten zu Klarstellung entsprechende Ausführungen ergänzt werden. In Hinsicht auf die zur Darstellung vorgesehenen gewerblichen sowie gemischten Bauflächen sollte zudem darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der kommunalen Bauleitplanung die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen gem. LEP 5.3.1 Z zu vermeiden ist. Am Westrand des Ortsteiles Wagenhofen sind weiterhin keine Darstellungen zu einer Ortsrandeingrünung vorgesehen. Diese sollten gem. RP 10 3.4.4 Z ergänzt werden. Hinsichtlich der in der Begründung aufgeführten Inhalte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes Ingolstadt ist generell festzustellen, dass diese nicht den aktuell	Bzgl. des dargestellten Sondergebiets „Einzelhandel“ wird auf die positive Bewertung durch die Landesplanungsbehörde verwiesen. Ein entsprechender Hinweis auf die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen. Zum bisherigen Zeitpunkt besteht an dieser Stelle kein besonderer Bedarf an Ortsrandeingrünung. Für den Fall, dass in den bislang ungenutzten westlichen Grundstückshälften größere bauliche Entwicklungen stattfinden sollten, wird zur Klarstellung über die Aufnahme einer entsprechenden Signatur auf die Notwendigkeit von Gehölzpflanzungen zur Einbindung des Ortsrands hingewiesen. Die aus Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan in die Begründung des Flächennutzungsplans übernommenen Inhalte
--	--	--

	rechtsgültigen Stand der Festlegungen widerspiegeln. Die entsprechenden Passagen und Zitate wären entsprechend anzupassen. Die aktuell rechtsgültige Fassung des LEP ist auf der Webseite des StMWi (https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm), die aktuell rechtsgültige Fassung des Regionalplanes Ingolstadt ist auf der Webseite des RPV 10 (https://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan) einzusehen. Den Planungen sollte aus Sicht der Regionalplanung nur zugestimmt werden, wenn diese entsprechend der angeführten Punkte überarbeitet wurden.	und Ziele werden auf ihre Aktualität hin überprüft und – soweit erforderlich – angepasst. Ebenfalls angepasst werden die inzwischen veränderten Einstufungen für einen Teil der umliegenden Zentralen Orte. Am dargestellten Flächenumfang, der vom zuständigen Bauamt am Landratsamt ausdrücklich befürwortet wird, wird im Ergebnis der oben ausgeführten Abwägung, festgehalten. Die Begründung wird insbesondere in Bezug auf die Begründung des Flächenbedarfs - wie von der Höheren Landesplanungsbehörde angeregt - redaktionell ergänzt bzw. angepasst. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Bayerischer Bauernverband Frau Steckenbiller	Die Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe darf durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Planungen landwirtschaftliche Betriebe befinden. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung beachtet. Die Forderungen nach uneingeschränkter Nutzbarkeit von angrenzenden landwirtschaftl.

	Thema ökologische Ausgleichsflächen zu berücksichtigen und den Ausgleichsfaktor entsprechend gering zu halten, bzw. über die Produktionsintegrierte Kompensation zu regeln, damit durch den ökologischen Ausgleich nicht noch mehr Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Wir bitten Sie, die o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Rahmen für den voraussichtlichen Bedarf an Ausgleichsflächen angegeben werden (vgl. Umweltbericht). Maßgeblich für die abschließende Festlegung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist neben dem einschlägigem Leitfaden der Umfang der im Baugebiet getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Bewertung des sich daraus ergebenden Eingriffspotenzials durch die zuständige untere Naturschutzbehörde. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Herr Haberstroh	<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand zahlreiche Bodendenkmäler (siehe beiliegende Liste der Bodendenkmäler). Wir bedanken uns für die Rücksichtnahme auf die bodendenkmalpflegerischen Belange und die nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler in den Flächennutzungsplan. Seit der ersten Auslegung 2018 haben sich die Umgriffe der Bodendenkmäler aufgrund der fortschreitenden Denkmalkennntnis teilweise sehr stark geändert. Wir möchten Sie daher bitten die genannten Bodendenkmäler mit den geänderten Umgriffen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.	Auf die Veränderungen im bekannten Bestand an Bodendenkmälern wurde mit Abbildung und Text bisher nur in der Begründung verwiesen. Angesichts der tatsächlichen Bedeutung der Bodendenkmäler für die städtebauliche Entwicklung wird der Anregung gefolgt: der in der Planzeichnung des Flächennutzungsplan dargestellte Bestand wird anhand der aktuell verfügbaren Daten überprüft und soweit erforderlich noch redaktionell angepasst.

	Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und servi	
--	--	--

	ce/publikationen/denkmal pflege-themen denkmalvermutung-bodendenkmalpflege 2016.pdf Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.	Die sonstigen Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen, sind - soweit erforderlich - in der Begründung bereits enthalten und bei den nachfolgenden Planungen zu beachten. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt Yvonne Einsle	1. Wasserversorgung: Durch die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrenfels werden keine Wasserschutzgebiete öffentlicher Trinkwasserbrunnen berührt. Für den OT Ergertshausen (Wohngebiet Ergertshausen-Nord) ist zu beachten, dass dieses an das Wasserschutzgebiet Sehensander Forst angrenzt. Bei Maßnahmen im Wasserschutzgebiet (z.B. Bau, Entwässerung) ist eine Prüfung auf Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt durch den ZV Burgheimer Gruppe. Durch das Trockenjahr 2015 und dem technisch bedingten Ausfall des Brunnens IV wurde festgestellt, dass die Versorgungssicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Daher wurde 2021 der	Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich werden die in der Begründung enthaltenen Ausführungen redaktionell ergänzt bzw. angepasst.

	Brunnen VI errichtet, der 2023 in Betrieb gegangen ist. Im Jahr 2023 wurde die genehmigt Entnahmemenge eingehalten. Einige Hofstellen (Einöden und Weiler) sind nicht angeschlossen und verfügen über eigene Brunnen. Der Weiler Neustetten wird durch die Stadtwerke Neuburg a.d. Donau mitversorgt. 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Im Umgriff des gesamten Planungsbereiches ist nach unserer derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) drei Altablagerungen mit den Katasternummern 18500122 auf der Fl.Nr. 349, 18500177 auf der Fl.Nr. 1300 und 18500178 auf der Fl.Nr. 283 der Gemarkung Rohrenfels erfasst. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen weitere Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten: - Falls Aushubmaßnahmen anfallen, sind diese durch ein geeignetes Institut fachtechnisch zu begleiten (Aushubüberwachung). Die erforderlichen Maßnahmen sind dann durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in	Die entsprechenden Hinweise aus der Stellungnahme zum vorangegangenen Verfahrensschritt wurden unter Pkt. 12 in die Begründung aufgenommen. Die zitierten Hinweise werden mit den jetzt mitgeteilten Hinweisen abgeglichen und soweit erforderlich aktualisiert.
--	--	---

	Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerecht Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist. - Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen. - Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. - Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und	
--	--	--

	Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung in ihrer jeweils aktuellsten Fassung zwingend zu beachten. 3. Abwasserbeseitigung 3.1 Schmutzwasserbehandlung Die Gemeinde umfasst die Ortsteile Rohrenfels, Wagenhofen, Isenhofen, Ballersdorf, Ergertshausen und Baiern. Die Ortsteile sind seit einigen Jahren an die Kläranlage der Stadt Neuburg angeschlossen. Die vollbiologische Kläranlage von Neuburg (67000 EW45) entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist ausreichend aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter (Donau, Gewässer I.Ordnung) ist vorhanden. Bei der Überplanung der Kanalisation zum Anschluss der Gemeinde Rohrenfels mit sämtlichen Ortsteilen an die Zentralkläranlage der Stadt Neuburg a.d. Donau (Planung der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH vom 08.06.2011) wurden einige vorgesehene Entwicklungsflächen der jetzt vorliegenden Flächennutzungsplangesamtfortschreibung in den Ortsteilen (außer Isenhofen) nicht berücksichtigt. Es ist daher zu überprüfen, ob die Reserven der Pumpstation und der Kanalisation sowie der Druckleitung nach Neuburg ausreichend sind. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. 3.2 Niederschlagswasser Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt	Die gleichlautenden Hinweise zur Schmutzwasserbehandlung aus der Stellungnahme zum vorangegangenen Verfahrensschritt wurden unter Pkt. 12 in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise sind bei der Erschließung von Bauflächen zu beachten. Die entsprechenden Hinweise aus der Stellungnahme zum
--	--	---

	werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten. Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u.a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25	vorangegangenen Verfahrensschritt wurden unter Pkt. 12 bereits in die Begründung aufgenommen. Die zitierten Hinweise werden mit den jetzt mitgeteilten Hinweisen abgeglichen und soweit erforderlich aktualisiert.
--	--	---

	WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. 3.3 Grund- /Schichtwasserableitung Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden. 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser Im Gemeindegebiet befindet sich der Längenmühlbach, ein EG- Wasserrahmenrichtliniengewässer (1_F170), das den guten ökologischen Zustand verfehlt hat, daher empfehlen wir zu Zielerreichung die im Maßnahmenprogramm für den Längenmühlbach genannten Maßnahmen, z.B. naturnahes Gewässerprofil oder Ufergehölzsaum/ Röhrriecht herstellen, zusammen mit dem Wasserverband Donaumoos II verstärkt umzusetzen. Im Donaumoosentwicklungskonzept sind im Gemeindegebiet verschiedene Bereiche als Hochwasserrückhalteflächen dargestellt. Diese Bereiche sollten im Flächennutzungsplan als mögliche Flächen zur Verbesserung des natürlichen Rückhalts	Die gleichlautenden Hinweise zur Grund-/ Schichtwasserableitung sowie zu den oberirdischen Gewässern aus der Stellungnahme zum vorangegangenen Verfahrensschritt wurden unter Pkt. 12 bereits in die Begründung aufgenommen. Die vom Donaumoosentwicklungskonzept vorgeschlagenen Rückhalteflächen sind in einer Themenkarte in der Begründung bereits berücksichtigt. In der Plankarte wird durch Texteintrag in geeigneten Bereichen auf das Ziel der Wasserrückhaltung hingewiesen. Der Hinweis auf bestehende Fördermöglichkeiten ist in der Begründung bereits ergänzt. Angesichts der mittlerweile erfolgten Neuberechnungen zum Wasserhaushalt und zu möglichen Rückhaltebereichen auf verbesserter technischer und methodischer Basis wird von
--	---	---

	im Gewässer, der Aue und auf Feuchtflächen dargestellt werden. Entsprechende Maßnahmen hierzu können vom Freistaat Bayern gefördert werden. <u>Hinweis:</u> Die Hinweiskarten „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Umweltatlas Bayern unter https://umweltatlas.bayern.de/ bzw. beim LfU unter https://s.bayern.de/hios einsehbar. Diese sollen die Gemeinden und Privatpersonen zur Eigenvorsorge beim Thema Sturzfluten anregen. Die Kommunen können mit Hilfe der Hinweiskarten selbständig eine Grobanalyse durchführen, Hinweise auf potentielle Gefahrenschwerpunkte bekommen und mit Hilfe von lokalem Wissen und Erfahrungen in der Bauleitplanung berücksichtigen. Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ [www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasserstarkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf] verwiesen.	einer flächenscharfen Darstellung der bisherigen Flächen in der Hauptkarte des Flächennutzungsplans weiterhin bewusst abgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt-Pfaffenhofen Stefan Schmidt	Bereich Landwirtschaft <u>Allgemein:</u> Sollten Wohngebiete an landwirtschaftliche Hofstellen näher heranrücken ist jeweils zu prüfen, ob der Betrieb und die Erweiterungsmöglichkeiten der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt werden. Aufgrund der vorgelegten Planungsunterlagen haben wir aufgrund einer Prüfung der vorliegenden Unterlagen beispielsweise bei folgenden Planungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist die Gemeinde Rohrenfels bei jeglicher baulichen Entwicklung darauf bedacht, die Erweiterungsmöglichkeiten der in den Ortslagen noch ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe nicht einzuschränken. Sollte eine Bebauung der u.g. dargestellten Flächen tatsächlich realisiert werden, ist jeweils eine Bauleitplanung oder Satzung erforderlich, wobei die einschlägigen Belange zu prüfen sind.

	Bedenken, da lw. Betriebe anliegen: M 13 – Rohrenfels-West, Nordwestlich Bräustraße: Der lw. Betrieb Bielmair liegt mit Kartoffelscheune und Hofstelle nordöstlich an. Der Haupterwerbsbetrieb Markus Wolfelsperger liegt mit großer Kartoffelscheune mit Belüftung und Maschinenhallen südlich an (die Hauptzufahrt des Betriebes geht über den Feldweg zur Sinninger Straße). Von den Hofstellen gehen lw. Emissionen aus (Lärm, Staub, Geruch Fahrverkehr). Die Betriebe dürfen in ihren Betrieb und Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. W 11 – Rohrenfels / Nordöstlich Ergertshausener Weg: Es scheint eine Pferdehaltung betroffen. M5-Wagenhofen Südwest: Betrieb Kaiser Otto, Ortsstraße 18 -> nördlich von der Planungsfläche befindet sich die Kartoffelhalle des landwirtschaftlichen Betriebes mit Lüftung, eine Fuhrwerkswaage sowie eine Güllegrube. Vor allem in und nach der Ernte treten hier Lärmimmissionen auf. Feldwege und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen dürfen infolge von entstehenden Wohngebieten nicht durch parkende Autos verstellt werden. Bei der Entstehung von Wohngebieten zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sollte ein Feldweg oder befahrbarer Grasweg mit einer Mindestbreite von 3 m angelegt werden. Dies ist nötig da ansonsten Ertragseinbußen von angrenzenden lw.	Darauf wird in der Begründung jeweils hingewiesen. Auf die Abwägung zum nahezu gleichlautendem Einwand aus der Stellungnahme des AELF vom 27.02.2017 wird verwiesen. Auf die Abwägung zu den wortgleichen Hinweisen/ Anregungen aus der Stellungnahme des AELF vom 27.02.2017 wird verwiesen: „Die Hinweise zur Nutzbarkeit von Wirtschaftswegen, zur gewünschten Einordnung eines Graswegs zwischen Ortsrand und LN-Flächen und zur Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Bei den Empfehlungen für jeweils geeignete Ausgleichsflächen im Umweltbericht werden, soweit möglich, Flächen in unmittelbarem Zusammenhang mit den Bauflächen genannt. Die Hinweise betreffen die vorbereitende Bauleitplanung nicht, werden aber, soweit
--	--	--

	Kulturen eintreten können, da Landwirte seit geraumer Zeit Mindestabstände beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln einhalten müssen (Mindestabstand bei der Anwendung von PS-Mitteln zu Anwohnern und Umstehende (BVL 16/02/02 vom 27 April 2016) sowie unterschiedliche NT Auflagen von Pflanzenschutzmitteln). Um die Auswirkungen auf die Agrarstruktur außerhalb des geplanten Geltungsbereiches zu minimieren, sind die notwendigen Ausgleichsflächen im größtmöglichen Umfang innerhalb der Planungsgebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zu erbringen. <u>Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen</u> „Die Änderungsflächen werden derzeit überwiegend als Acker und Grünland landwirtschaftlich genutzt. Die vielfältigen Bodenfunktionen – als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Rohstoffe und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung – werden eingeschränkt. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden wird im Bereich der überbauten Flächen ebenso beeinträchtigt“. „Unter Bezug auf den Grundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB, dass „mit Grund und Boden sparsam umgegangen“ und landwirtschaftlich [...] genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen“ wird um Abwägung gebeten, ob an der jeweiligen Stelle eine Ausweisung unausweichlich ist und beste landwirtschaftliche Nutzflächen von einer Bebauung freigehalten werden können bzw. nicht unnötig zerschnitten werden.	möglich, bei der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen berücksichtigt.“ Auf die Abwägung zu den wortgleichen Hinweisen/ Anregungen aus der Stellungnahme des AELF vom 27.02.2017 wird verwiesen: „Die Hinweise ohne besonderen Bezug zu bestimmten Planungsflächen werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der einzelnen Planungen sind u.a. Gegenstand des Umweltberichts.“ Auf die Abwägung zu den wortgleichen Hinweisen/ Anregungen aus der Stellungnahme des AELF vom 27.02.2017 wird verwiesen: „Die vom Gesetzgeber geforderte Abwägung wird von der Gemeinde im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen. Die Bauflächen werden nur nach Bedarf erschlossen bzw. in Anspruch genommen.“ Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
--	---	---

	Bereich Forsten (von Philipp Maldoner) <u>Bereich Forsten:</u> Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) wird bei zwei Teilplanungen indirekt betroffen: <u>Wagenhofen Mitte:</u> Gewerbegebiet G3, GB1 & 2 umschließt Waldfläche (Flurnummer 65/0 & 65/1, Gemarkung Wagenhofen). Gewerbegebiet G1 grenzt südöstlich an Waldfläche „Narret“ an.	Beim besagten Gewerbegebiet G3 in der Mitte von Wagenhofen wurde bereits durch einen ca. 15 m breiten Grünstreifen darauf hingewiesen, dass hier die potenzielle Gefahrenlage aufgrund der östlich gelegenen Waldfläche zu berücksichtigen ist. Bei den besagten Gemeinbedarfsflächen wurde bewusst eine Überlagerung mit der Grünflächensignatur gewählt. Bei der Kindertagesstätte (GB2, Waldkindergarten) stehen weniger bauliche Anlagen im Vordergrund als der Kontakt zur nahen Waldfläche. Auch bei der südlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche, die mit ihrem Nordrand an das Wäldchen heranreicht, ist die Situierung der neuen baulichen Anlagen noch völlig offen. Angesichts der jeweiligen Flächengrößen ist, davon auszugehen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Forstverwaltung eine Planung erreicht werden kann, bei der die Sicherheitserfordernisse hinsichtlich des angrenzenden Wäldchens hinreichend berücksichtigt werden können. Das besagte Gewerbegebiet G1 im Nordosten von Wagenhofen ist Gegenstand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der in
--	--	---

	<u>Rohrenfels:</u> Wohnbaugebiet W1 grenzt nordwestlich an Waldgrundstück FINr.349) an. <u>Ballersdorf</u> Wohnbaugebiet W12 grenzt südlich an den Sehensander Forst an. <u>Abstand zu Wald:</u> In den oben genannten Punkten ist der Abstand	wesentlichen Teilen bereits realisiert wurde. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass die Belange der Sicherheit und Ordnung bereits im geboten Umfang berücksichtigt wurden. Das insgesamt 2,7 ha große Wohngebiet W1 im Nordosten von Rohrenfels berührt im Nordwesten in geringem Umfang ein Waldgrundstück. Angesichts der Gesamtgröße der dargestellten Flächen ist davon auszugehen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die randlichen Grünflächen und die Baufenster so zugeschnitten werden können, dass die Gebote der Bauordnung hinsichtlich der Sicherheit bei angrenzenden Waldflächen hinreichend beachtet werden. Die im Flächennutzungsplan als W12 dargestellte Bauzeile reicht im Norden punktuell bis auf ca. 15 m an den nordwestlich gelegenen Sehensander Forst heran. In Anbetracht der Tatsache, dass die Bestandsbebauung westlich der Straße wesentlich näher an den Waldbestand heranreicht, wird davon ausgegangen, dass auch für neu dargestellten Bauzeile im Rahmen der Bebauungsplanung geeignete Vorkehrungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung getroffen werden können, um die bzgl. des Walds bestehenden Sicherheitserfordernisse hinreichend zu berücksichtigen.
--	--	--

	zwischen Bebauung und Waldrand nicht immer aus dem Plan zu entnehmen. Gemäß Art. 3 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Gebäude so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Aus forstlicher Sicht ist daher ein Abstand von mindestens 25 Metern zwischen Wohngebäuden und Waldrand einzuhalten, um eine mögliche Gefährdung von Personen durch umstürzende oder abbrechende Bäume oder Baumteile zu reduzieren. Wir empfehlen daher, bereits im Flächennutzungsplan an oben genannten Orten einen mindestens 25 Meter breiten Abstand zwischen Waldrand und Bebauungsgebiet einzuplanen. Im übrigen Planungsgebiet wird Wald i.S. des Art. 2 BayWaldG nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht kann den Planungen zugestimmt werden. Weitere Hinweise: Um die Wichtigkeit von Wald mit seinen Funktionen für die Gemeinde Rohrenfels deutlicher hervorzuheben, schlagen wir vor, dass in Kapitel 1.2 des Abschnitts C auf das Ziel 5.4.2 des Regionalplans für die Planungsregion 10 mit aufgenommen wird. Die Gemeinde Rohrenfels ist eine der waldärmsten Gemeinden in der Region, bereits im Flächennutzungsplan sollte auf den angestrebten Erhalt und wo möglich auch Mehrung der Waldfläche besonders deutlich hingewiesen werden.	Von einer pauschalen Darstellung eines 25 m breiten Grünstreifens im Flächennutzungsplan wird weiterhin abgesehen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die im Einzelfall in Abhängigkeit von Baumbestand, Windrichtung und Vorhaben gebotenen Sicherheitserfordernisse konkreter und angemessener bestimmt werden können. Ein entsprechender Hinweis auf diese Notwendigkeit wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Die bekundete Zustimmung wird begrüßt. Das besagte Ziel des Regionalplans wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
--	--	--

IHK München Sabrina Fleidl	Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rohrenfels Einverständnis. Besonders zu begrüßen ist die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, die Verbesserung der Nahversorgung im Gemeindegebiet und die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Auch die Sicherung von bereits bestehender gewerblicher Nutzung ist von unserer Seite aus positiv zu werten. Rein vorsorglich weisen wir aber bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans darauf hin, dass es auch durch zukünftige Planungen zu keinen Einschränkungen für bereits bestehende Gewerbebetriebe - zum Beispiel in immissionsschutzrechtlicher Sicht - kommen darf. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.	Das bekundete Einverständnis wird begrüßt. Der Hinweis wird beachtet. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 12 JA 0 NEIN
Gemeinde Oberhausen	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägung
Markus Wolfelsperger	In Bezug auf die Planung des Flächennutzungsplanes von M13 im Kerngebiet Rohrenfels Bräustraße nehmen wir Stellung bzw. äußern wir unsere erheblichen Bedenken! Wir weisen darauf hin, dass wir einer der letzten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe in Rohrenfels sind und ein gewerblicher Güterkraftverkehr mit integriertem Lohnunternehmen betreiben, mit 2 Vollzeitangestellten und 6 Aushilfskräften. Unser Betrieb hat sich seit 40 Jahren langsam aber stetig weiterentwickelt und sich für die Zukunft mit Weitblick und vorausschauend krisensicher aufgestellt! Unsere Bedenken ergeben sich wie folgt: -Lärmbelästigung durch Belüftungsanlagen von Getreide und Kartoffellagern -Lärmbelästigung durch Zu- und Abfahrten von Mähdreschern und Großgeräte in der Erntezeit(Juni-November) auch nachts. -Bewegungen von LKW mit Aufliegern in den frühen Morgenstunden und auch teilweise nachts! -Bewegungen von Winterdienst LKW's in den Wintermonaten rund um die Uhr (Bereitschaft 24/7) -Lärm und Staub Entwicklung bei Erntezeit bei Entladung und Erntevorbereitungen von Maschinen. -Staubentwicklung bei Befahrung des Feldweges zur Sinninger Straße durch Ab- und Zufahrten von landwirtschaftlichen Großgeräten, Traktoren und LKW's. Eine Zufahrt über die Bräustraße ist durch bauliche Enge der Straße nicht möglich, dadurch ist auch zu berücksichtigen, dass die Zufahrt über die Bräustraße	Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung als gemischte Baufläche weist bereits daraufhin, dass an dieser nicht vordringlich an die Entwicklung von Wohnbebauung gedacht wird, sondern gerade die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Vordergrund stehen! Vielmehr kann die Baufläche auch für eine weniger schutzbedürftige gewerbliche Nutzung verwendet werden. Grundsätzlich ist die Gemeinde Rohrenfels bei jeglicher baulichen Entwicklung darauf bedacht, die Erweiterungsmöglichkeiten der in den Ortslagen noch ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe nicht einzuschränken. Sollte eine Bebauung der dargestellten Fläche tatsächlich realisiert werden, ist eine Bauleitplanung oder Satzung erforderlich, wobei die einschlägigen Belange namentlich die Erschließungswege und die immissionsschutzfachlichen Erfordernisse zu prüfen sind. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind dann entweder beim Einzelbauvorhaben gem. §

	nur eingeschränkt möglich ist und sich hier das Vereinsheim des Schützenvereines befindet, und die zugeparkte Straße bei Veranstaltungen ein Durchkommen unmöglich ist, insbesondere bei Winterdiensteinsätzen mit angebauten Schneeräumschildern oder mit landwirtschaftlichen Geräten, Schleppern usw. Im Zuge dessen weisen wir Sie nochmals darauf hin, dass durch die Bebauung mit fünf Parzellen südlich der Sinninger Straße die von Bauunternehmen Pettmesser realisiert worden sind, keine Abstandsauflagen zu landwirtschaftlichen Wegen und zu landwirtschaftlichen Grundstücken eingehalten worden sind! Trotz unserer Bedenken und unseres Widerspruches gebaut worden ist, und wir jetzt massive Probleme mit den Anwohnern haben bezüglich Lärm, Staubentwicklung und zugeparkten Feldweg bzw. Benutzung des Feldweges zur Bebauung der Grundstücke an der Sinninger Straße. All diese geschilderten Probleme wurden seinerzeit ignoriert, wir hoffen das es diesmal mehr Gehör findet, um Probleme vorher zu lösen! Sollte eine Bebauung erfolgen und es mit Problemen weitergehen, sehen wir unsere betriebliche Entwicklung als Existenz Gefährdung und nicht zukunftsfähig!! Wir wären auch bereit, ein anderes Grundstück, wenn es benötigt werden sollte, für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.	34 BauGB zu berücksichtigen oder im Falle einer nachfolgenden Bebauungsplanung gem. § 30 BauGB z.B. durch Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung in die Abwägung einzustellen. Beschlussvorschlag: Der Abwägung wird zugestimmt. Abstimmung: 11 JA 1 NEIN
--	---	--

Planungsbüro Ecker, 29.04.2024

Architekt Reiser 06.05.2024