



**GEMEINDE KÖNIGSMOOS -  
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 16  
„Gewerbegebiet Ringstraße West“**

**Begründung**

zur Planfassung vom 15.02.2021

Projekt-Nr.: 3039.038

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Königsmoos**

Neuburger Straße 10  
86669 Königsmoos  
Telefon: 08433 9409-0  
Fax: 08433 9409-22  
E-Mail: [gemeinde@koenigsmoos.de](mailto:gemeinde@koenigsmoos.de)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

**Bearbeitung:**

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner  
Julia Wolf, B. Eng Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Erschließung Obermaxfeld</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiet.....	2
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Verfahren .....	4
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	10
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
6.5	Bauliche Gestaltung, Dächer und Werbeanlagen .....	11
6.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	11
6.7	Grünordnung .....	12
<b>7</b>	<b>Wasser</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
8.1	Technische Infrastruktur.....	13
8.2	Niederschlagswasser .....	13
<b>9</b>	<b>Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und Altlasten</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Belange des Umwelt- und Naturschutzes</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>16</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>
<b>15</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>Anlagen</b> .....		<b>18</b>
	Umweltbericht zur Planfassung vom 15.02.2021 .....	18
	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zur Planfassung vom 14.09.2020 .....	18
	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Kottermair, Auftragsnummer 7280.1 / 2020 - SF vom 01.10.2020, Altomünster) .....	18

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat in seiner Sitzung am 25.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Ringstraße West“ in Obermaxfeld beschlossen.

Ebenso wurde in der Sitzung die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den bestehenden, alteingesessenen Gewerbebetrieb LEDL Rollläden + Sonnenschutztechnik GmbH am Standort zu sichern und in geringem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

## 2 Lage und Erschließung Obermaxfeld

Das Gemeindegebiet von Königsmoos liegt zentral im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und im Südwesten der Region Ingolstadt. Die Gemeinde besteht aus 9 Ortsteilen. Der Ortsteil Obermaxfeld befindet sich nördlich des Hauptortes Königsmoos. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind - über das Gemeindegebiet verteilt - vorhanden.

Die beiden Kreisstädte Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen sind in 10 bzw. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Das Oberzentrum Ingolstadt liegt ca. 25 Fahrminuten entfernt.

Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A 9 ist die Anschlussstelle Manching, die in 20 Minuten über die nördlich gelegene Bundesstraße B16 zu erreichen ist. Des Weiteren besteht in Dasing ca. 40 Minuten Entfernung ein Anschluss an die Autobahn A 8.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Ingolstadt –Ulm, welche am Haltepunkt Neuburg a. d. Donau, in rund 9 km Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Darüber hinaus kann auch der Haltepunkt Schrobenhausen, der an die Verbindung Augsburg – Ingolstadt angeschlossen ist, in 19 km Entfernung erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem die Anbindung an Neuburg a. d. Donau, Schrobenhausen, Ingolstadt und Pöttmes.

### 2.1 Lage, Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Obermaxfeld. Es schließt sich an die bestehende Misch- und Wohnnutzungen im Süden sowie Osten an. Nach Westen schließt es sich an die freie Feldflur mit Grünlandnutzung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur-Nrn. 550 (Teilfläche), 550/1, 550/2 (Teilfläche), 552/1 (Teilfläche), 527/7 (Teilfläche - Ringstraße), 312/10 (Teilfläche – Zeller Kanal) und 585 (Teilfläche – Zeller Kanal). Er hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Der Ortsteil Obermaxfeld charakterisiert sich durch schnurgerade Moosstraßen mit langgestreckten Siedlungsbändern.

Das Plangebiet schließt sich westlich an die Ringstraße an. Diese erschließt, als Schlaufe geführt, die bestehende lockerere Einzelhausbebauung und bindet den Bereich an die Rosenstraße an, welche als Hauptdurchfahrtsstraße (Kreisstraße ND 13) durch den Ortsteil Obermaxfeld führt.

Parallel zur Ringstraße, an deren Nordwestseite, verläuft der Zeller Kanal. Dieser wird für die Zufahrten der nordwestlich der Ringstraße gelegenen Bebauung mit Deckelbrücken gequert, so auch für den gegenständlichen Gewerbebetrieb.

Die bestehende Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit großen privaten Gartenbereichen geprägt, die sich nach Nordwesten hin zur freien Landschaft öffnen.

Die bestehenden Gebäude des Gewerbebetriebs Ledl sind eingeschossig und mit Sattel- und Pultdächern errichtet, das ehemalige Wohnhaus (Ringstraße Nr. 7) ist ein Walmdach-Bungalow mit anschließendem Gartenbereich und wird nunmehr als Büro und Ausstellungsraum genutzt. Daran anschließend liegen die zusammengebauten Werkstattgebäude und Produktionshallen mit einer untergeordneten Mitarbeiterwohnung im vorderen Bereich zur Einfahrt gelegen. Im Nordwesten der Fl.Nr. 550/1 liegt, unmittelbar an den Betriebshof angrenzend, eine freistehende Lagerhalle. Auf der Fl.Nr. Nr. 550 sind zwei landwirtschaftliche Gebäude gelegen (ehemaliger Offenstall und Lagerhalle), auf der Fl.Nr. 552/1 befindet sich an der Grenze zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 552 ein Schuppen.



Abbildung 1: Blick entlang des Zeller Kanals nach Südwesten, Gewerbebetrieb Ledl auf der rechten Seite des Kanals, Aufnahme vom 20.02.2020,



Abbildung 2: Blick entlang des Zeller Kanals nach Nordosten, Gewerbebetrieb Ledl auf der linken Seite des Kanals, Aufnahme vom 20.02.2020



Abbildung 3: Blick über den Betriebshof nordwestlich der Bestandshallen nach Südwesten, Lagerhalle auf der rechten Seite, Aufnahme vom 20.02.2020



Abbildung 4: Blick entlang des Zeller Kanals nach Südwesten auf die ehemals landwirtschaftlich genutzte Lager- und Stallgebäude Fl. Nr. 550, Aufnahme vom 20.02.2020

Entlang des Zeller Kanals führt eine 20-kV-Freileitung bis zur vorhandenen Trafostation unmittelbar nördlich der Betriebszufahrt (Deckelbrücke von der Ringstraße über den Zeller Kanal) gelegen.

Die Fl.Nr. 552/1 wird als Grünland genutzt, im Anschluss an den Zeller Kanal bestehen beidseits des Grabens einige prägende Bestandsgehölze (siehe Abb. 5).



Abbildung 5: Blick entlang des Zeller Kanals nach Nordosten auf die bestehende Bebauung beidseitig der Ringstraße (rechts im Bild), Aufnahme vom 20.02.2020



Abbildung 6: Blick entlang der Bestandsgehölze an der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nrn. 550/1 und 550/2 nach Nordosten, Aufnahme vom 20.02.2020

Das Betriebsgelände auf der Fl.Nr. 550/1 ist nach Südwesten und Nordwesten zur freien Landschaft hin stark eingewachsen (siehe Abb. 6).

Das Plangebiet ist weitgehend eben, es liegt auf einer Höhe von ca. 378 - 379 m ü. NHN. Das ehemalige Wohnhaus des Gewerbebetriebs (jetzt Büro und Ausstellungsnutzung) liegt auf einer leichten Geländeerhöhung auf ca. 380 m ü. NHN, der Zeller Kanal ist leicht eingeschnitten (Wasserspiegelhöhe auf ca. 377 m ü. NHN).

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Königsmoos ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020, Stand 01.01.2020) als ländlicher Raum dargestellt.

„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 2020, 2.2.5 G)

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Königsmoos keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Königsmoos liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 25 km, zu den nächstgelegenen Mittelzentren Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen sind es ca. 13 km. Das Gemeindegebiet liegt in geringer Entfernung zwischen zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (Donauwörth - Ingolstadt und Augsburg - Ingolstadt).

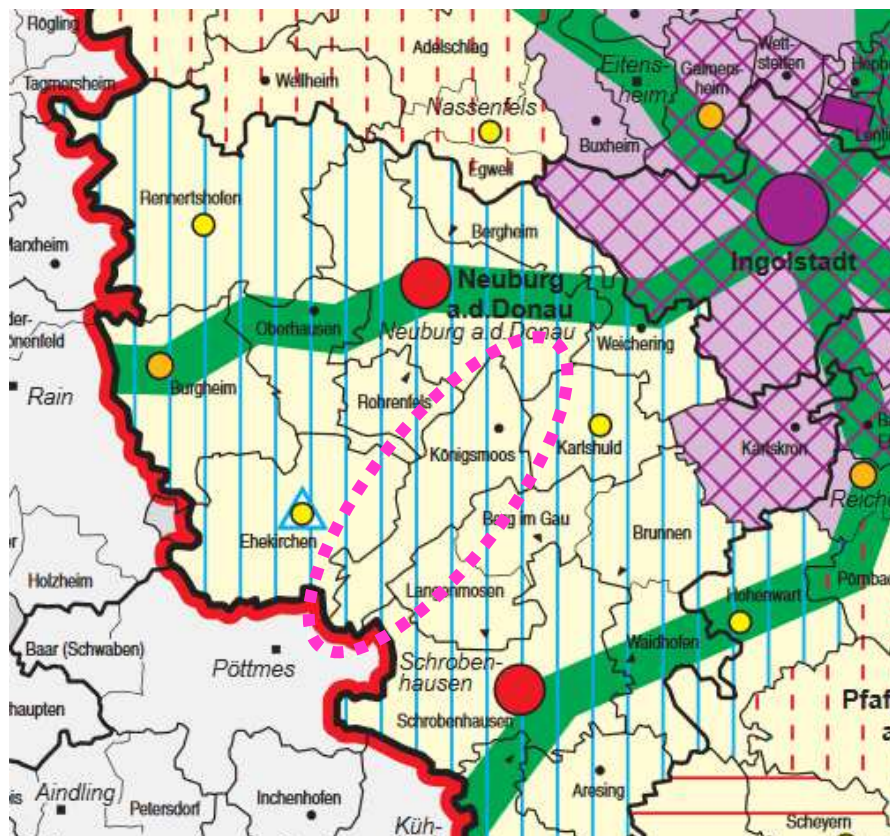


Abbildung 7: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit ist u. a. folgender Grundsatz aufgeführt (BIII 3.1):

- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.
- „Infrastrukturelle Mängel der Gewerbestandorte sollen vor allem in den Gebieten abgebaut werden, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. (B IV, 2.1 G)“

Königsmoos liegt in einem ländlichen Teilraum, der in besonderem Maße gestärkt werden soll. Hierzu werden im Regionalplan folgende Aussagen getroffen:

- „Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (A II, 2 G)“

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos als Flächen für die Landwirtschaft im Anschluss an Flächen für Wohn- und Mischgebiete auf der südöstlichen Seite des Zeller Kanals dargestellt.



Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos, i.d.F. vom 11.03.1998, ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Umgriffs der 5. Änderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsmoos hat daher in seiner Sitzung am 25.05.2020 die die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden nunmehr, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplans, emissionsbeschränkte Gewerbegebietsflächen, Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zu erhaltende Gehölzbestände dargestellt.

#### **4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Zeitgleich will die Gemeinde jedoch auch einem langjährig etablierten Gewerbebetrieb benötigte Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort im Ortsteil Obermaxfeld geben.

Der vorliegende Bebauungsplan dient also dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und zur Erweiterung des Betriebs zu schaffen.

Neuausweisungen zur Ansiedelung neuer Betriebe sind hier nicht beabsichtigt. Es werden vielmehr die bereits vorhandenen Betriebsflächen und Erschließungen sinnvoll genutzt und erweitert, ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle somit vermieden.

Die Ausweisung des Baugebietes geht mit nur einem geringfügigen Verlust an landwirtschaftlicher Fläche einher, da zum einen der bestehende Betriebsstandort nunmehr planungsrechtlich gesichert und zum anderen eine Erweiterung dessen auf bereits z.T. versiegelten Fläche geplant wird, die nun anderweitig nachgenutzt werden kann.

#### **5 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Königsmoos möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und zur Erweiterung des bestehenden, etablierten Gewerbebetriebs LEDL Rollladen + Sonnenschutztechnik GmbH im nördlichen Bereich des Ortsteils Obermaxfeld schaffen.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Schaffung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebs im Rahmen des jetzigen Bestandsgrundstücks
- Möglichkeit zur Schaffung einer weiteren Zufahrt, von Stellplatz- und Lagerflächen nördlich des jetzigen Betriebsareals
- In Art und Maß an die bereits bestehende gewerbliche Bebauung und das Umfeld angepasste Bebauung,



- Zulässigkeit der Errichtung von Wohnungen für betriebszugehörige Personen im südlichen Bereich,
- den Belangen des Landschaftsraums und des Artenschutzes angepasst weitere Eingrünung der Bauflächen sowie Erhalt bestehender prägender Gehölze,
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung,
- Sicherung des weiterhin störungsfreien Nebeneinanders von Gewerbe und angrenzender Wohnnutzung

## 6 Planerisches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das bestehende Betriebsgelände der Firma Ledl im Bereich der Fl.Nr. 550/1, welches im Rahmen der bereits überbauten Gebäude- und Hofflächen baulich erweitert werden soll.

Die südwestlich vom Betriebsgelände gelegene, bisher landwirtschaftlich mit Lagerhalle und Offenstall genutzte Fläche, soll nunmehr als Erweiterungsfläche für den Betrieb (Betriebsleiterwohnungen) entwickelt werden. Hierzu sollen die bereits versiegelten und überbaute Flächen und Gebäude rückgebaut und neu überplant werden. Die bestehende Zufahrt parallel zum Zeller Kanal wird als Zufahrt für das künftige Betriebsleiterwohnen weiter genutzt.

Die bestehende verkehrliche Zufahrtssituation soll im Zuge der Überplanung verbessert werden. Es ist geplant, die bestehende Deckelbrücke zu erweitern und somit im Bereich der Fl.Nr. 552/1 eine breitere Zufahrt zu schaffen, über welche der Betriebshof von Norden aus angefahren werden kann. Somit können im Bereich der Fl.Nr. 552/1 auch weitere Stellplätze für Mitarbeiter und zusätzliche Außenlagerbereiche geschaffen werden.

Die Ränder des Plangebiets sollen umfassend aber locker eingegrünt werden, um einen adäquaten Übergang von der anschließenden freien Feldflur zur Bebauung zu gewährleisten. Dabei kommt den Belangen des Schutzes der angrenzenden Wiesenbrüteregebiet besonderes Augenmerk zu, nach Südwesten, von den bestehenden Gehölzen und Gebäuden zu den Freiflächen hin ist nur eine niedrige Eingrünung mit Sträuchern geplant.

Die bereits vorhandenen Gehölze im Plangebiet sollen erhalten und punktuell mit einer weiteren Bepflanzung ergänzt werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Durch den Ausschluss von Tankstellen und Einzelhandel sollen Belastungen der umgebenden Wohnnutzungen durch erhöhte Zufahrtsverkehre, insbesondere auch außerhalb der Tageszeit (bei Tankstellen) vermieden werden. Auch ist die Zufahrtssituation nach Auffassung der Gemeinde Königsmoos nicht für solche Nutzung geeignet und leistungsfähig. Einzelhandelsbetriebe werden zudem auch ausgeschlossen, um bereits bestehende und etablierte Einzelhandelsstandorte nicht zu schwächen.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Vergnügungsstätten entsprechen nach Auffassung der Gemeinde Königsmoos nicht dem Charakter des Gebiets, in welchem sich ein familiengeführter handwerklich geprägter Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen über Jahrzehnte hinweg verträglich entwickelt hat. Auf die angrenzende Wohnnutzung wären nach Auffassung der Gemeinde durch Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen und ein „Downgrading“ des Gebiets zu erwarten.

Das Gebiet ist ferner aufgrund der Lage und Zufahrtssituation nicht für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geeignet. Wie schon beim Ausschluss der Tankstellen und des Einzelhandels erläutert, ist die Zufahrtssituation nach Auffassung der Gemeinde Königsmoos nicht für eine solche Nutzung geeignet und leistungsfähig und würde zu Belastungen der umgebenden Wohnnutzungen durch erhöhte Zufahrtsverkehre durch Besucher, mitunter auch außerhalb der Tageszeiten führen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebiets allgemein Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb, welcher sich zunehmen in zwei Betriebszweige entwickelt (Produktion und Vertrieb von Baufertigteilen sowie Rollladen- und Sonnenschutzbetrieb), zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Damit wird es dem der nachfolgenden Generation der Betriebsinhaber ermöglicht, eine Vor-Ort-Präsenz für beiden Betriebszweige am Standort sicherzustellen und gleichsam, etwas abseits vom Betriebsgelände, eine adäquate und familiengerechte Wohnmöglichkeit zu schaffen.

Mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, jedoch nur für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und der beabsichtigten Errichtung von zwei Wohneinheiten im GEe 1, ist die bestehende Mitarbeiterwohnung im GEe 2 nicht mehr zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im nördlichen Bereich des GEe 2 eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich bis zu 50 vom Hundert, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 zulässig.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (max. zwei) und der Geschossflächenzahl GFZ von ebenfalls 0,5 begrenzt. Damit wird der baulichen Situation weitgehend entsprochen, im Bestand sind die hier vorhandene Gebäude eingeschossig, eine Zweigeschossigkeit wird daher nur im geringen Umfang und somit untergeordnet zugelassen.

Im südlichen Bereich (GEe 1), in dem das Betriebsleiterwohnen geplant ist, wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt, um hier im rückwärtigen Bereich, zur freien Landschaft hin, einen lockeren Übergang zu schaffen und keine wesentlich neuen Flächenversiegelungen (über den bereits befestigten Bestand der landwirtschaftlichen Gebäude hinaus) zu schaffen. Dies schließt wie

oben bereits genannt, eine Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3 ein.

Die GFZ wird auf 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse auf ein höchstzulässiges Maß von zwei begrenzt, um auch hier grundsätzlich dem ortstypischen Charakter mit einer lockeren Bebauung am Ortsrand aufzugreifen, jedoch gerade für die Wohnnutzung auch zwei Geschossebenen zu ermöglichen.

### **6.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem auch über die zulässige Höhe der baulichen Anlage, durch die Festsetzung von höchstzulässigen Wandhöhen reglementiert.

Angelehnt an den vorhandenen baulichen Bestand, wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,5 m im Bereich des bestehenden Betriebsareals (GEe 2), bzw. von max. 6,5 m im Bereich des geplanten Betriebsleiterwohnen (GEe 1) begrenzt.

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Es wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss OK RFB mindestens auf Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunkts liegen muss und ihn um max. 1,0 m überschreiten darf. Als Höhenbezugspunkte werden im GEe 2 378,80 m ü. NHN, im GEe 1 379,00 m ü. NHN festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen baulichen Bestand und der bisherigen Höhe des Betriebsareals Rechnung getragen. Ebenfalls wird der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs Rechnung getragen. Zwar befindet sich das Gebiet nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche, allerdings gab es nordwestlich der Flächen ein historisches Hochwasserereignis, so dass im Sinne der Sicherung der Bebauung vor Überschwemmung eine entsprechende Mindesthöhe des Höhenbezugspunktes über Gelände festgesetzt wird.

### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Die Festsetzung des nördlichen Bauraums im GEe 2 sichert einen ausreichenden Abstand für Zufahrten zum Grundstück von Süden, Osten und Norden und zur Eingrünung zur freien Feldflur hin. Im Rahmen des bereits jetzt befestigten Betriebsareals kann an den vorhandenen Bestand angebaut werden.

Im GEe 1 soll eine Bebauung im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten und bebauten Flächen zur Errichtung von Betriebsleiterwohnen ermöglicht werden, die Baugrenzen sichern ausreichend Abstände zur freien Landschaft und zum Zeller Kanal, so dass hier umfassende Eingrünungen möglich sind.

Die erforderlichen Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

Im GEe 1 wird eine offene Bauweise, im GEe 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Einzelgebäude, sowie aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser oder

Hausgruppen) welche, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der entstehenden Baukörper darf in der abweichenden Bauweise max. 80 m (statt 50 m wie bei der offenen Bauweise) betragen. Damit wird der möglichen baulichen Erweiterung der Bestandsgebäude durch Anbauten Rechnung getragen. Im südlichen Bereich des GEe 1 soll die Länge der entstehenden Baukörper entsprechend kleiner ausfallen.

## **6.5 Bauliche Gestaltung, Dächer und Werbeanlagen**

Entsprechend dem vorhandenen Bestand im Betriebsgelände sind gleich geneigte, symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12-28° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-18° zulässig.

Zudem werden für Garagen, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen auch flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zugelassen.

Als Dacheindeckung sind grundsätzlich matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun und braun sowie extensiv begrünte Dächer mit mindestens 5 cm Substratauflage zulässig. Für Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden auch Dächer mit Blecheindeckung zugelassen, wenn diese nicht glänzend in den vorgenannten Farben ausgeführt und gegen Abrieb beschichtet ausgeführt werden. Für erdgeschossige Anbauten und Eingangsüberdachungen werden zudem auch Eindeckungen mit Glas zugelassen.

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft am Ortsrand und der baulichen Gestaltung von Dächern mit eher flacheren Dachneigungen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind im Sinne der Nutzung regenerativer Energien allgemein zugelassen. Sie dürfen jedoch nicht aufgeständert werden, sondern müssen im gleichen Neigungswinkel wie das Dach errichtet werden, um ebenso der Anforderung an eine ruhige Dachlandschaft zu genügen und Blendwirkungen zu vermeiden.

Mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und die angrenzende Wohnbebauung wird die Errichtung von Werbeanlagen wie folgt reglementiert: an Gebäuden dürfen sie die Trauflinie der jeweiligen Gebäude nicht überragen. Grelle und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen sind ausgeschlossen. Maximal 10% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Ebenso ist Anbringen von Werbeanlagen an Einfriedungen unzulässig. Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen wie Fahnen, Werbepylonen sowie werbenden oder sonstige Hinweisschilder ist nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m über Oberkante Gelände zugelassen. Die Ansichtsfläche darf jeweils max. 2,0 m<sup>2</sup> (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 2 m<sup>2</sup>) betragen. Die Anzahl freistehender Werbeanlagen wird auf max. drei Fahnen und je ein Hinweisschild / einen Werbepylon begrenzt.

## **6.6 Geländeänderungen und Einfriedungen**

Zur Sicherung einer gestalterisch angepassten und ortsbildverträglichen Einfriedung der Baugrundstücke sind diese nur bis zu einer Höhe von 1,8 m über Oberkante Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht zulässig. Sie sind mit heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste zu hinterpflanzen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. oder Sichtschutzmatten und dergleichen sind hinsichtlich

der gewünschten offenen Gestaltung des Areals in Ortsrandlage unzulässig. Davon ist nicht die bestehende niedrige Mauer innerhalb des Betriebsgeländes nicht betroffen, sie kann als Bestand erhalten werden.

Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm und ohne durchgehende Zaunfundamente auszuführen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Innerhalb der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind Einfriedungen unzulässig - damit soll ein freier Übergang der Grünflächen in die freie offene Landschaft gewährleistet werden.

Im Sinne des Landschaftsbilds des weitgehend ebenen Donaumooses ist das natürliche Gelände der Baugrundstücke so weit wie möglich zu erhalten. Daher sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf das erforderliche Maß zu beschränken und nur bis maximal auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Die entstehenden Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden, wobei Böschungsfuß und Böschungsoberkante einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken zu deren Sicherung einhalten müssen.

Stützmauern sind nur zur Herstellung von Zufahrten und mit einer maximalen Ansichtshöhe von 0,8 m über Gelände zulässig, innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung und Ausgleichsflächen sind sie in jedem Falle unzulässig.

## **6.7 Grünordnung**

Zur Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft werden umlaufende Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Damit werden auch bereits bestehende Gehölze, die den bestehenden Betrieb bereits landschaftlich einbinden sinnvoll ergänzt und gesichert. Nach Süden, zur offenen Landschaft hin ist das benachbarte Wiesenbrütergebiet zu beachten, die Eingrünung hier darf nur locker und mit niedrig wachsenden Gehölzen als Strauchgruppen erfolgen. Im Bereich bereits bestehender Gehölze und Gebäude können diese auch mit Laubbäumen ergänzt werden. Diese werden hier auf niedrigwachsende Arten 2. oder 3. Wuchsordnung beschränkt, um die Kulissenwirkung für Wiesenbrüter zu minimieren.

Auch der bestehende Zeller Kanal wird in den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, in den nicht angebauten Bereichen soll durch einen begleitenden 10 m breiten Grünstreifen das Gewässer in seiner natürlichen Funktion gesichert und freigehalten werden. Mit ausreichendem Abstand zur bestehenden Freileitung kann hier, durch Einzelbaumpflanzungen entlang des Grabens, das Gewässer regionaltypisch entwickelt werden. Zu beachten ist, dass die Möglichkeit der Unterhaltung des Gewässers gesichert bleiben muss. Daher sind Gehölzpflanzungen mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Böschungsoberkante auszuführen.

Private PKW-Stellplätze im Plangebiet sind mit Baumpflanzungen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach 5 Stellplätzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit einem heimischen Laubbaum vorzusehen. Zum Erhalt der Bodenfunktionen und zur Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen anzulegen.

Von Seiten der Fa. Ledl ist eine Errichtung der Gebäude im GEe 1 zeitnah im Jahr 2021 geplant. Dies ist die wesentliche, nach außen in die freie Landschaft wirkende bauliche

Erweiterung, da der Bestand ja durch z.T. bereits vorhandene Gehölzbestände eingegrünt ist. Erweiterungen im Bestand des GEe 2 sind z.Z. noch nicht terminiert. Von daher ist eine Herstellung der Eingrünungsmaßnahmen bis Ende des Jahres 2022 als zweckmäßig anzusehen. Es wird daher festgesetzt, dass die grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen bis spätestens 31.12.2022 herzustellen sind.

Für alle Pflanzmaßnahmen und Ansaaten sind nur gebietseigene Gehölze und gebietseigenes Saatgut gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden.

## **7 Wasser**

Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Es obliegt den Bauherren, sich mit geeigneten Maßnahmen vor eintretendem Wasser zu schützen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einflussbereich des Zeller Grabens, einem Gewässer III. Ordnung.

Die nordöstlichen Flächen des Planbereichs wurden in einem historischen Hochwasser im Jahr 1994 überflutet. Hierzu liegt eine handgezeichnete Karte im Maßstab von 1:25.000 vor, welche der Gemeinde in einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt vom 17.09.2019 übermittelt wurde. Geländeauffüllungen sind hier nur im Benehmen mit dem WWA Ingolstadt zulässig. Das Gebiet befindet sich jedoch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche, allerdings wird im Sinne der Sicherung der Bebauung eine entsprechende Mindesthöhe der Erdgeschosse durch Höhenbezugspunkte über Gelände festgesetzt.

Zudem wird auf hohe Grundwasserstände hingewiesen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind daher wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Technische Infrastruktur**

Das geplante Gebäude kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Königsmoos angeschlossen werden, die im Vakuumsystem entwässert wird.

### **8.2 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es gilt somit das das Versickerungsgebot sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Die geltenden Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu

eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen sind in jedem Fall zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Einleitung in ein Gewässer oder einen Entwässerungsgraben darf nur dann erfolgen, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, es bedarf dafür eines wasserrechtlichen Verfahrens. Die TREN OG ist in diesem Fall zu beachten.

## 9 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich eines bereits genutzten Betriebsgeländes sowie einer bisher landwirtschaftlichen Lagerfläche. Der Erweiterungsbereich (Lagerfläche) soll nunmehr überplant, rückgebaut und nachgenutzt werden.

Genauere Daten über Bodenverhältnisse und Grundwasser liegen nicht vor, jedoch muss in jedem Fall mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Gemäß der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlasten im Planungsbereich bekannt.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

## 10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedlungsfläche,</li><li>- weitgehend Nutzung bereits bebauter und versiegelter Bereiche</li><li>- Erhalt von Gehölzbeständen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li><li>- bodennaher Kaltlufttransport entlang der Flächen am Gebiet vorbei weiter möglich, ebenso wie der Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur, damit Vermeidung von</li></ul>

	Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wo möglich</li> <li>- zu begrünender Grundstücksanteil im Norden und Westen zur Ermöglichung einer großzügigen und begrünten Retentionsfläche → Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück</li> <li>- Vermeidung von übermäßiger Bodenversiegelung durch Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes im Rahmen des bisherigen Betriebsareals</li> <li>- Zulässigkeit von Gründächern</li> <li>- Hochwasserangepasste Bauweise</li> </ul>
<b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt</li> <li>- Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Reinigung, Bewässerung, etc.</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung flexibler Dachneigungen und Baukörperstellungen zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,</li> <li>- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> </ul>
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung umfangreicher privater Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Erhalt von Bestandsgehölzen</li> <li>- Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>- Anbindung an den baulichen Bestand, Ermöglichung von Wohnen und Arbeiten am Standort</li> </ul>

## 11 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassend wird hier dargelegt:

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.



Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage von Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Im Rahmen der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,18 ha ermittelt. Im Bebauungsplan wird daher eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von insgesamt 1.792 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf der Fläche soll eine extensive Streuobstwiese entwickelt werden. Es sind 20 Obstbäumen (Hochstamm - wegen angrenzender Wiesenbrüterflächen) in regionaltypischen Arten zu pflanzen, eine extensive Blumenwiese anzusäen und extensiv zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen und Ansaaten sind nur gebietseigene Gehölze und gebietseigenes Saatgut gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden.

## **12 Belange des Denkmalschutzes**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Planungsgebiet.

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

## **13 Belange des Immissionsschutzes**

Das Gewerbegebiet befindet sich angrenzend zu Misch- und Wohnnutzungen, daher kommt den Belangen des Immissionsschutzes besonderes Gewicht zu. Zwar hat sich der dort ansässige Betrieb schon seit vielen Jahren an diesem Betriebsstandort in der Nachbarschaft zu den genannten Nutzungen störungsfrei entwickelt, jedoch muss auch bei einer weiteren Entwicklung das verträgliche Nebeneinander weiterhin gewährleistet bleiben.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, beauftragt. Die Untersuchung mit der Auftragsnummer 7280.1 / 2020 - SF vom 01.10.2020 liegt als Anlage der Begründung bei.

Für die Gewerbegebietsflächen wurden, die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifiziert. Entsprechend der Vorschläge des Gutachters werden in der Satzung für die beiden Kontingentflächen GE1 und GE2 Emissionskontingente tags / nachts immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt und in den dargestellten Richtungssektoren A bis D durch Zusatzkontingente entsprechend erhöht.

## 14 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2,3 ha werden neben den Nettobauflächen (Gewerbegebiet) noch weitere Flächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

<u>Geltungsbereich:</u>	<u>2,29ha</u>
Gewerbegebiet:	1,52 ha
private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung:	0,31 ha
private Grünfläche zum Gehölzerhalt:	0,13 ha
öffentl. Grünfläche / Graben:	0,10 ha
öffentl. Verkehrsflächen:	0,05 ha
Ausgleichsflächen:	0,18 ha

## 15 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird einem ortsansässigen, familiengeführten Unternehmen ermöglicht, seinen Betrieb schrittweise zu erweitern und damit bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und auszubauen. Zwei Wohnungen für betriebszugehörige Personen sollen errichtet werden. Die Gemeinde Königsmoos geht hier von einer zügigen Bebauung aus.

Durch die Bebauung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **Anlagen**

**Umweltbericht zur Planfassung vom 15.02.2021**

**Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zur Planfassung vom 14.09.2020**

**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Kottermair,  
Auftragsnummer 7280.1 / 2020 - SF vom 01.10.2020, Altomünster)**