

II BEGRÜNDUNG

ZU

3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ BEBAUNGSPLAN KÖNIGSMOOS „ALLGEMEINES WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET IN STENGELHEIM“

FASSUNG VOM 18.06.2012

Auftraggeber:

Gemeinde Königsmoos
Heinrich Seißler, Erster Bürgermeister
Neuburger Straße 10
OT Stengelheim
86669 Königsmoos
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk Oberbayern

Bearbeitung:

Dietmar Lüling
Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner
Oberwaling 10 ,94339 Leibfing
T: 09427/902001 F: 902002
e-mail: Dietmar.Lueling@o-10.de
[www. architekt-lueling.de](http://www.architekt-lueling.de)

Inhalt

- 1 Verfahren
- 2 Räumlicher Geltungsbereich
- 3 Lage des Planungsgebietes
- 4 Erforderlichkeit der Planung:
Ziele, Zwecke des Bebauungsplans
und wesentliche Auswirkungen bei
Umsetzung desselben
- 5 Grundzüge der Planung
Festsetzungen des Bebauungsplanes:
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauliche Gestaltung
- 6 Grünordnung
- 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

1 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit der Flurnummern 714/82 und 714/84 der Gemarkung Untermaxfeld und geht aus der Planzeichnung hervor. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,16 ha.

3 Lage des Planungsgebietes

s. Umweltbericht

4 Erforderlichkeit der Planung

Vier Baugebiete der Gemeinde Königsmoos sind bis auf wenige Plätze bebaut. Baulücken entlang der Straßen sind ausschließlich in Privatbesitz. Es besteht eine Nachfrage von ortsansässigen Bürgern nach bebaubaren Flächen. Mit der Ausweisung des "Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes in Stengelheim" will die Gemeinde den Mangel beseitigen. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Gesamtfläche. Die neu entstehenden Baugrundstücke werden vorzugsweise an Ortsansässige abgegeben. Die Gemeinde organisiert den Verkauf selbst. Damit ist auch gewährleistet, dass die Erwerber über die spezifische Situation in der entstehenden Gemengelage vollumfänglich informiert werden.

Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht die Schaffung von 22 Baugrundstücken für Einheimische auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vor.

Das Nettowohnbauland beträgt insgesamt 16.432 qm.

Auf den 22 Parzellen sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen; im Mischgebiet sind gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich stören.

Zweck des Bebauungsplanes

Zur Realisierung der Ziele stellt die Gemeinde den Bebauungsplan auf. Er enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Wesentliche Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes

Mittels eines Lärmschutzgutachtens wurde der Nachweis geführt, dass durch die Abstufung vom bestehenden Mischgebiet über eine Mischgebietserweiterung die Immissionen in das angrenzende Allgemeine Wohngebiet in einem zulässigen Bereich gehalten werden können. Der jeweilige Gebietscharakter bleibt dabei gewahrt. Das bestehende Mischgebiet weist einen sehr hohen Gewerbeanteil aus. Durch die Ergänzung mit Mischgebiet mit durchaus hohem Wohnanteil und möglichem Gewerbeanteil – der das Wohnen nicht wesentlich stören darf - wird der Gebietscharakter des gesamten Mischgebiets sogar besser erfüllt.

s. a. Umweltbericht

5 Grundzüge der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO mit insgesamt 22 Bauparzellen vor. Das Mischgebiet ist zum größten Teil bereits im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen und wird nur abgerundet, d.h. mit der geplanten Erschließungsstruktur in Einklang gebracht. Dabei dürfen die Emissionen von gewerblichen Neuansiedlungen nur die im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionswerte erreichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal erreichbare Grundflächenzahl beträgt $GRZ = 0,35$. Das entspricht dem ländlichen Ortscharakter und sorgt für eine gute Durchgrünung. Mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe ist das maximale Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.

5.3 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur Gebäudegestaltung wurden nur bezüglich der verträglichen Einordnung des neuen Seidlungsteils in das Landschaftsbild aufgenommen.

Die geplante Neubebauung sieht wahlweise zweistöckige Bauweise (Erdgeschoss + I. Stock) oder einstöckige Häuser (Erdgeschoss + Dachgeschoss) vor.

Grünordnerische Maßnahmen und Pflanzbindungen im Privatbereich gestalten den neuen Ortsrand und sorgen für die Durchgrünung des Baugebietes. .

6 Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung sind im Umweltbericht abgehandelt, entsprechende Festsetzungen im Plan dargestellt. Zur Sicherung der Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen am westlichen Ortsrand, die auf Privatgrund festgesetzt sind, schreibt die Gemeinde als Eigentümerin der Grundstücke im Kaufvertrag eine Sicherheitsleistung fest bis die Bepflanzung lt. Bebauungsplan umgesetzt ist.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die 22 Parzellen sind über eine 7 m breite Erschließungsstraße im Osten an die Ludwigstraße (St 2049) angebunden, die in nördlicher Richtung nach Neuburg (ca. 17 km), in nordwestlicher Richtung nach Ingolstadt (ca. 32 km) und in südwestlicher Richtung über Pöttmes nach Augsburg (ca. 41 km) weiterführt.

Im Inneren des Planungsgebietes ist die Erschließungsstraße verkehrsberuhigend angelegt. Der doppelte Versatz wirkt geschwindigkeitsmindernd. Eine entsprechende Oberflächengestaltung mit Fußgängerschutzstreifen, Engstellen und Baumpflanzungen unterstützt dieses Planungsziel.

Im nördlichen Teil weitet sich die Erschließungsstraße zu einem kleinen Anger, der wegen der Umfahrungsmöglichkeit eine zusätzliche Wendefläche entbehrlich macht.

Eine Möglichkeit zur Weiterführung der Erschließungsstraße in künftig denkbare weitere Baugebiete im Norden und Westen ist sichergestellt. Die fortführenden Straßenabschnitte sind aber in diesem Planbereich teilweise auch zur Erschließung von Baugrundstücken notwendig. Da in diesen Abschnitten eine Wendemöglichkeit fehlt, sind Abfallgefäße bis zur Haupterschließungsstraße vorzubringen.

Die freizuhaltenen Sichtflächen befinden sich im Wesentlichen auf öffentlichem Grund außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

40 m südlich von der Einmündungsstelle der Erschließungsstraße in die Ludwigstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Ludwigstraße selbst wird auf der Baugebietsseite von einem Geh- und Radweg begleitet, der auch in der kreuzenden Neuburgerstraße fortgeführt ist und jeweils durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird durch folgende Unternehmen sicher gestellt:

- Strom: Fa. EON Bayern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Freileitung entfernt und unterirdisch verlegt.
- Wasser: Arnbachgruppe in Edelshausen
- Kanal: Gemeinde Königsmoos
- Müllabfuhr: Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen

Leiblfing, den 18.06.2012



.....
Lüling, Dipl.Ing.Architekt



GEMEINDE KÖNIGSMOOS

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Gemeinde Königsmoos • Neuburger Straße 10 • 86669 Königsmoos

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Bauamt
86633 Neuburg

86669 Königsmoos
Stengelheim
Neuburger Straße 10
Telefon 08433/9409-12
Telefax 08433/9409-22

Internet www.koenigsmoos.de
e-mail hauptamt@koenigsmoos.de

Sachbearbeiter:
Herr Ottilinger

Ihre Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Datum

03. Juli 2012

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Königsmoos in der Fassung vom 18.06.2012; Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Durch die geplante Bebauung soll Wohn- und Gewerberaum geschaffen werden, um den Bedarf im Gemeindeteil Untermaxfeld/Stengelheim zu decken, zumal hier gute infrastrukturelle Bedingungen herrschen. Das Baugebiet ist an die Ortsmitte gut angegliedert und rundet diese nach Westen hin ab. Die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiet in Stengelheim“ ist nicht nur für die Weiterentwicklung des dortigen Gemeindeteils, sondern für die Gesamtgemeinde Königsmoos notwendig. Mit dem geplanten Neubaugebiet soll sozusagen ein Ortskern mit der unmittelbaren Nähe zur Schule, verschiedenen Freizeit- und Sportmöglichkeiten und den Geschäften der Daseinsvorsorge entstehen. Aufgrund der besonderen Strukturen (Straßendorf) ist es der Gemeinde besonders wichtig, dass ein kleines Zentrum in der Ortsmitte mit kurzen Wegen entsteht. Unser vorrangiges Ziel ist, unseren Gemeindebürgern, die gerne hier wohnhaft bleiben möchten, einen Baugrund zur Verfügung zu stellen.

Umweltbelange wurden berücksichtigt durch Feststellung der *Umweltauswirkungen*, die durch die Planung verursacht werden.

Diese wurden mittels einer *Umweltprüfung* nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgestellt und im *Umweltbericht* nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB dargestellt. Darin wurden auch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen abgehandelt.

Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wurden gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 21 Abs. 1 BayNatSchG i.V.m. Art. 6a BayNatSchG) ermittelt.

Bankkonten:

Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau (BLZ 721 697 56) Konto 812 013
Stadtsparkasse Neuburg-Rain (BLZ 721 520 70) Konto 10 512

Geschäftszeiten:

Montag-Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr
Freitag von 08.00 - 12.30 Uhr
und Donnerstag von 13.00 - 18.30 Uhr

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im vorgeschriebenen Verfahren nach **§ 3 Abs.1** BauGB brachte folgende Ergebnisse:

- Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Einwendungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im vorgeschriebenen Verfahren nach **§ 4 Abs.1** BauGB brachte folgende Ergebnisse:

- Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat ein Teil keine Stellungnahme abgegeben. Hier ist davon auszugehen, dass keine Einwände gegen den Bauleitplan bestehen.
- Ein weiterer Teil hat keine Bedenken erhoben.
- Abwägungsbedürftige Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung vom 12. März 2012 behandelt.
Der Gemeinderat beschloss die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise zu beachten und erforderliche Korrekturen vorzunehmen bzw. Festsetzungen in den parallel erstellten Bebauungsplan aufzunehmen. Einzelne Einwände wurden wie folgt behandelt:

Landratsamt ND – SOB

- **Die Untere Naturschutzbehörde** fordert eine Ortsrandeingrünung in einer Mindestbreite von 6 m auf öffentlichem Grund.

Beschluss: die geforderte Breite wird eingehalten, die Funktion als Ortsrandeingrünung kann auch auf privatem Grund erfüllt werden, da die Gemeinde beim Verkauf der Grundstücke vom Erwerber eine Sicherheit fordert. Wegen einer angedachten späteren Erweiterung des Baugebiets ist es nicht sinnvoll, auf öffentlichem Grund einen Ortsrand auf Zeit einzuführen.

- **Das Sachgebiet Immissionsschutz** fordert zur Überprüfung der Zulässigkeit der Emissionen aus dem bestehenden Mischgebiet in das geplante WA hinein ein schalltechnisches Gutachten. Dieses wurde beauftragt und weist bei der bestehenden Planung überhöhte Werte aus und empfiehlt als Lösung den Bau einer 4 m hohen Schallschutzwand.

Beschluss: die als Alternative zur Schutzwand vom Planer inzwischen vorgeschlagene Abstufung der Gebietskategorien vom bestehenden Mischgebiet über eine Erweiterung des Mischgebietes in den Geltungsbereich des Planungsvorhabens hinein und schließlich zum WA wird vom Ersteller des Gutachtens als tauglich eingestuft. Dieser Lösung wird aus gestalterischen Gründen der Vorzug gegeben.

Der Planungsverband der Region Ingolstadt fordert eine energieeffiziente Erstellung der Gebäude über die Bestimmungen der EnEV hinaus.

Beschluss: eine derartige Einschränkung der Bauwerber wird nicht befürwortet. Es sind jedoch entsprechende Hinweise in der Planung vorgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im vorgeschriebenen Verfahren nach **§ 3 Abs.2** BauGB brachte folgende Ergebnisse:

- Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Einwendungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im vorgeschriebenen Verfahren nach **§ 4 Abs.2 BauGB** brachte folgende Ergebnisse:

- Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat ein Teil keine Stellungnahme abgegeben. Hier ist davon auszugehen, dass keine Einwände gegen den Bauleitplan bestehen.
- Ein weiterer Teil hat keine Bedenken erhoben.
- Abwägungsbedürftige Stellungnahmen wurden in der Gemeinderatssitzung vom 18. Juni 2012 behandelt.

Zum Teil wurden die im Verfahrensschritt nach § 4.1 BauGB erfolgten Stellungnahmen ohne neue Gesichtspunkte wiederholt, so dass die Gemeinde keine Veranlassung für eine erneute Abwägung sieht.

Der Gemeinderat beschloss die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise zu beachten und erforderliche redaktionelle Korrekturen vorzunehmen. Einzelne Einwände wurden wie folgt behandelt:

Landratsamt ND – SOB

- **Das Sachgebiet Immissionsschutz** weist darauf hin, dass im dargestellten neuen Mischgebiet auch eine mischgebietstypische Nutzung bezüglich des Wohn- und Gewerbeanteils entstehen muss.

Die Gemeinde folgt jedoch der Argumentation des Planers, dass die Beurteilung der Nutzungsmischung den ganzen „Betroffenheitsbereich“ der Gebietsausweisung einbeziehen muss (auch über die Grenze des neuen Plangebietes hinaus).

Bei dieser Betrachtungsweise ist den Vorschriften der BauNVO Rechnung getragen.

Der genaue Wortlaut der Beschlüsse ist in den Sitzungsprotokollen festgehalten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden – soweit erforderlich – im Umweltbericht aufgeführt. Darüber hinaus sind solche nicht möglich, bzw. wurden auch von keiner Seite der am Planungsprozess Beteiligten angeregt.


Seißler

1. Bürgermeister