



GEMEINDE KÖNIGSMOOS

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitspark Stengelheim“

Begründung

zur Planfassung vom 11.10.2021

Projekt-Nr.: 3039.044

Auftraggeber:

Gemeinde Königsmoos

Neuburger Straße 10
86669 Königsmoos, OT Stengelheim
Telefon: 08433 / 9409-0
Fax: 08433 / 9409-22
E-Mail: 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

Bearbeitung:
Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und Erschließung.....	4
3.2	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	Ziele und Zweck der Planung	9
6	Planerisches Konzept	9
7	Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	11
7.4	Bauliche Gestaltung	11
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
8.1	Bedarfsermittlung, Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	12
8.2	Standortalternativen	14
8.3	Planungsalternativen	14
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	14
9.1	Umweltschutz	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
9.3	Artenschutz	15
10	Weitere Belange	16
10.1	Immissionsschutz	16
10.2	Klimaschutz	16

10.3	Denkmalschutz.....	17
10.4	Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten	17
11	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	18
---------	--	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
-----------	---------------------------------------	--

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Absicht der Gemeinde Königsmoos ein Grundstück im Ortsteil Stengelheim, im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand, städtebaulich zu überplanen. Der Gemeinde liegt die Planung eines Investors für die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Ärzte-, Geschäfts- und Bürogebäude vor. Mit dem Vorhaben soll die medizinische Versorgung in der Gemeinde ausgebaut und der Bedarf an neuem Wohnraum gedeckt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorhanden. Insofern bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der frühzeitigen Beteiligung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird daher mit der Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

Die Gemeinde Königsmoos liegt zentral im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, im Südwesten der Region Ingolstadt. Die Gemeinde besteht aus neun Gemeindeteilen. Sitz der Verwaltung ist der Ortsteil Stengelheim. Die Gemeinde ist über mehrere Staatstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die beiden Kreisstädte Neuburg a.d. Donau und Schrobenhausen sind in ca. 10 bzw. 20 Minuten mit dem PKW erreichbar. Das Oberzentrum Ingolstadt liegt ca. 25 Fahrminuten entfernt. Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A9 besteht in Manching und kann über die nördlich gelegene Bundesstraße B16 in ca. 20 Minuten erreicht werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Linienbusse sowie über die nächstgelegene Bahnstrecke Ingolstadt-Ulm mit

Bahnhaltepunkt in Neuburg a.d.Donau sowie über die Bahnstrecke Augsburg-Ingolstadt mit Haltepunkt in Schrobenhausen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stengelheim und wird im Norden durch die Ingolstädter Straße (St2049) und im Westen durch die Schrobenhausener Straße (St2046) begrenzt und zugleich erschlossen. Parallel zu den beiden Staatsstraßen verläuft ein gemeinsamer Rad- und Fußweg. Im Süden und Osten schließen an den Standort landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet befindet sich das Rathaus, die Grundschule Königsmoos mit öffentlich zugänglichen Sportflächen, ein großflächiger Kinderspielplatz sowie ein Nahversorger.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M.¹

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 5.170 m² auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig das Grundstück mit der Fl.Nr. 2496/5 Gemarkung Berg im Gau sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2496/4 Gemarkung Berg im Gau und 174/4 Gemarkung Untermaxfeld. Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Rad- und Fußweg) wird das Baugebiet bislang ackerbaulich genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Biotopflächen vor.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand, Oktober 2021

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Königsmoos wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) als allgemein ländlicher Raum definiert. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].
- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]
- 8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit der Planung soll zum einen der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum durch eine verdichtete und flächensparende Bauweise begegnet und zum anderen ein Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Den Kommunen kommt gerade bei der Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen eine bedeutende Rolle zu. Hierzu zählen u.a. Einrichtungen bzw. Dienstleistungen der Gesundheit. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

4.2 Regionalplan

Laut dem Regionalplan der Region Ingolstadt liegt die Gemeinde Königsmoos im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

- B III 1.1.1 (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.
- B III 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. [...]
- B III 1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.
- B VI 4.2 (G) [...] Es ist von besonderer Bedeutung, die Versorgung mit Ärzten in der Region zu verbessern. [...]

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Wohnraum schaffen und durch ein Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge die medizinische Versorgung in der Gemeinde stärken. Weitere Ziele sind die Anbindung an den Siedlungsbereich, um Landschaftsräume insgesamt von Siedlungsflächen freizuhalten sowie eine angemessene Eingrünung der geplanten Gebäude. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

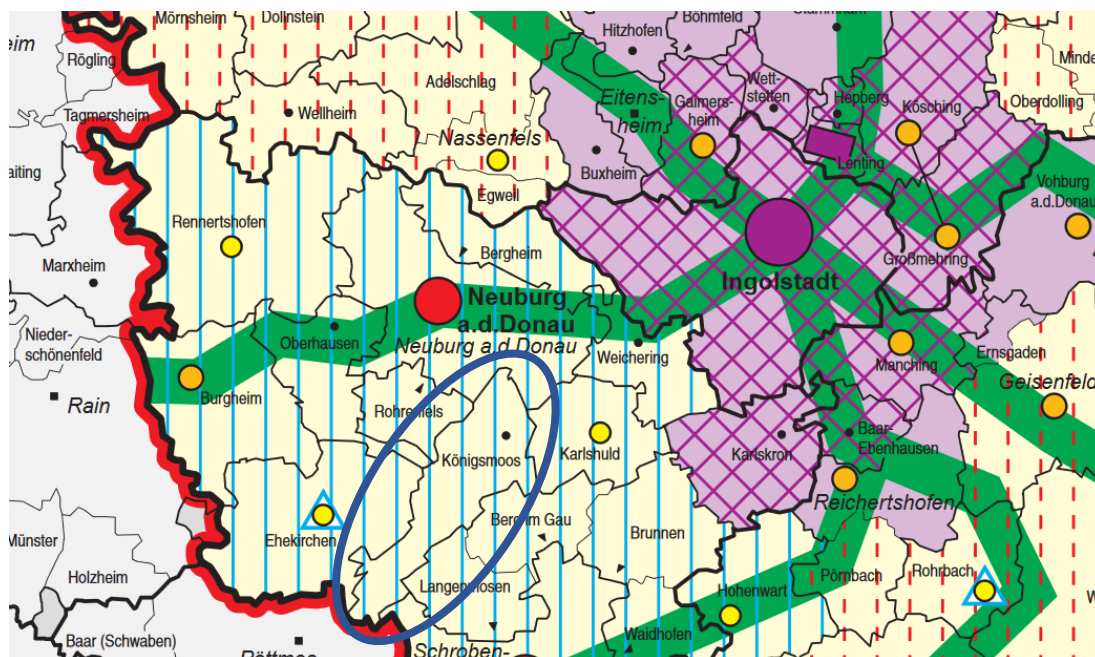


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ²

Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für das Plangebiet keine Aussagen.

² Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 02. Juli 2015

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos sieht für den Planungsumgriff als Gebietsart eine gemischte Baufläche (MI – Mischgebiet) vor.

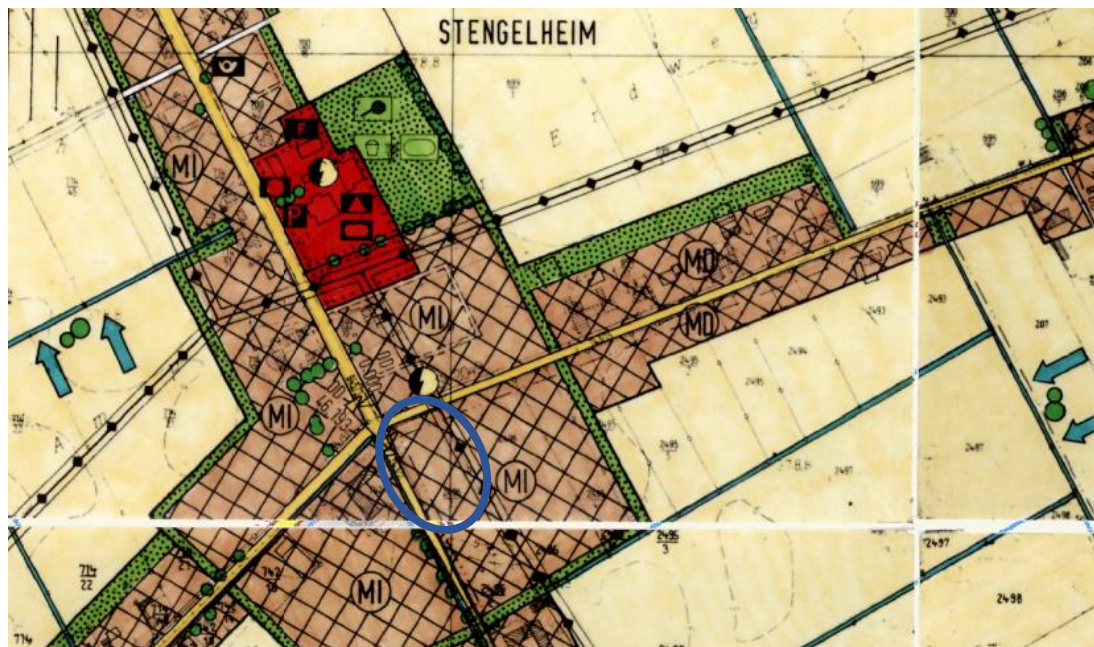


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart im Bebauungsplan unterbleibt (Gründe siehe Kapitel 7.1 der Begründung) und das Vorhaben in seiner Nutzungsmischung einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, bittet sich die Parallelwertung einer gemischten Baufläche an. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Weiter im Nordwesten befindet sich das Baugebiet „Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet in Stengelheim“. Eine direkte Betroffenheit durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu erwarten.

5 Ziele und Zweck der Planung

Ziel ist eine im derzeitigen Außenbereich liegende und an den Siedlungsbereich angrenzende Fläche städtebaulich zu überplanen. Mit der Planung soll zum einen ein neuer und attraktiver Wohnraum in fußläufiger Nähe zu wichtigen Infrastruktureichrichtungen, wie der Grundschule mit öffentlichen Sportflächen, einem großflächigen Kinderspielplatz und einem Vollsortimenter entstehen und zum anderen in zentraler Lage ein medizinisches Versorgungszentrum aufgebaut sowie ein Angebot an Geschäfts- und Büroräumen geschaffen werden.

Weiter sollen im Rahmen der Planung Maßnahmen zur Klimaanpassung (Klimaschutzklausel) sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutzklausel) getroffen werden. Durch Anpflanzungen soll eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erzielt werden.

6 Planerisches Konzept

Das Quartier besteht aus zwei Wohngebäuden und einem Ärzte-, Geschäfts- und Bürogebäude mit untergeordneter Wohnnutzung. Die beiden Hauptgebäude im Süden (überbaubare Grundstücksfläche ÜG2) dienen alleinig der Wohnnutzung. Es soll ein Angebot aus Penthouse-, Einzel- und Familienwohnungen entstehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind mit einem Aufzug erreichbar. Im nördlichen Hauptgebäude (überbaubare Grundstücksfläche ÜG1) sind vorrangig medizinische Einrichtungen (Arzt-, Facharzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen (u.a. Physiotherapie), Apotheke, medizinische Labore), Anlagen für gesundheitliche Zwecke, aber auch Geschäfts- und Büronutzungen geplant. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Das Plangebiet wird von Norden über die Ingolstädter Straße und von Westen über die Schrobenhausener Straße erschlossen. Es werden in Summe 67 oberirdische PKW-Stellplätze, davon 17 Garagenstellplätze (z.T. im Erdgeschoss des nördlichen Hauptgebäudes integriert), bereitgestellt. Fahrradstellplätze sind ebenfalls oberirdisch geplant. Diese sind im Westen der beiden Wohngebäude sowie im Norden am Eingangsbereich des Ärzte-, Geschäfts- und Bürogebäudes angeordnet.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über eine private Erschließungsfläche. Die erforderlichen Aufstellflächen der Feuerwehr befinden sich in der Ingolstädter Straße und Schrobenhausener Straße. Das Plangebiet selbst muss zur Sicherstellung des Einsatzes der Feuerwehr nicht befahren werden.

Des Weiteren sieht die Planung eine Eingrünung des Baugebietes mit Strauch- und Baumpflanzungen sowie Einzelbaumpflanzungen zur Durchgrünung und optischen Gliederung der Stellplatzflächen vor. Aus Gründen des Klimaschutzes, zur Verbesserung der Wasserrückhaltung im Gebiet und auch aus gestalterischen Gründen ist eine Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen verpflichtend festgeschrieben. Von der Ausweisung eines Quartiersspielplatzes wird aufgrund des in fußläufiger Erreichbarkeit bereits vorhandenen großflächigen Kinderspielplatzes hinter dem Rathaus abgesehen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird kein Gebietscharakter festgesetzt, sondern die zulässigen Nutzungen positiv festgeschrieben. Eine Gebietseinordnung kann unter Berücksichtigung des unmittelbaren Umfeldes nicht eindeutig erfolgen. Nördlich des Plangebiets ist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einem Einzelhandel und Wohngebäuden vorzufinden. Die Gebietskulisse eines Allgemeinen Wohngebietes wird zum einen durch den vorhandenen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m², Fl.Nr. 699 Gemarkung Untermaxfeld) und zum anderen durch die gewerbliche Nutzung im Westen des Plangebiets (Natursteinhandel mit Produktion; Fl.Nrn. 742/25, 742/15 und 742/32, jeweils Gemarkung Untermaxfeld) gestört. Die Gebietskulisse eines Mischgebietes wäre aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung im Plangebiet grundsätzlich denkbar, jedoch wird der Schwerpunkt auf das Wohnen gelegt. Damit kann eine ausgewogene Nutzungsmischung gemäß der aktuellen Rechtsprechung im Baugebiet nicht gewährleistet werden. Die Gebietskulisse eines Dorfgebietes erscheint ebenfalls nicht zielführend. Das Gebiet ist gerade vor dem Hinblick des immer weiter voranschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels nicht ausreichend durch land- oder forstwirtschaftliche Betriebe geprägt. Vor diesem Hintergrund würden wird daher von der Festsetzung eines Gebietscharakters gänzlich abgesehen.

Durch die zulässigen Nutzungen ändert das Planvorhaben nichts an der unmittelbar umgebenden Gebietskulisse. Die Bestimmung der Schutzwürdigkeit des Plangebiets kann aufgrund des geringen Planumfangs auf Grundlage der Prägung durch das direkte bauliche Umfeld erfolgen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges wird die überbaubare Grundstücksfläche über die zwingende Festsetzung einer Grundfläche (GR1) bestimmt. Bei der Ermittlung der GR1 sind die Hauptgebäude maßgeblich. Unter Berücksichtigung von möglichen Unstimmigkeiten in der späteren baulichen Umsetzung des Planvorhabens wird eine Abweichung von dieser Festsetzung und damit eine Variable von $\pm 3\%$ zugelassen. Davon unberücksichtigt bleiben die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2). Die GR2 setzt sich aus den Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zusammen. Die Festsetzung der GR2 erfolgt als Höchstmaß. Eine zwingende Festsetzung ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ1) ergibt einen Wert von 0,30. Nachdem die Festsetzung einer Gebietsart unterbleibt und das Vorhaben in seinem Nutzungszweck einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, werden vergleichsweise die zulässigen Werte eines Mischgebietes herangezogen. Der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes (hier: Grundflächenzahl) von 0,6 (0,8 unter Berücksichtigung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten An-

lagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) wird damit planbedingt unterschritten. Die Grundflächenzahl (GRZ1 und GRZ2) beträgt 0,77 und liegt damit ebenfalls unter dem nach § 17 BauNVO angebenen Orientierungswert von 0,8.

Die Höhe baulicher Anlagen wird geschossbezogen über die Angabe maximal zulässiger Gebäudehöhen in m ü NHN bestimmt. Es sind zwingend drei Vollgeschosse zu errichten, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebaut werden muss. Durch das zurückversetzte Vollgeschoss flachen die Fassadenseiten optisch ab und die Gebäude wirken nicht so massiv.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster sind aufgrund des konkreten Vorhabens eng gefasst. Es wird daher erforderlich die Zulässigkeit für die geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb der Baugrenze (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) z.T. durch die Ausweisung von separaten Bauräumen zu regeln.

Die Einhaltung der Anbauverbotszone ist aufgrund der Lage des Plangebiets im Erschließungsbereich nicht erforderlich.³

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die zulässigen Einzelhäuser sind demnach mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung anzuwenden. Damit können eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

7.4 Bauliche Gestaltung

Damit sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe in das unmittelbare bauliche Umfeld einfügen, werden gestalterische Maßnahmen getroffen. Neben der Festsetzung eines Staffelgeschosses, sind im Baugebiet mit Ausnahme der zulässigen Dachaufbauten, nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Durch die Wahl der Dachform fallen die Dachschrägen, die bei geneigten Dächern zum Tragen kommen, weg. Damit reduziert sich die Gebäudehöhe.

Die Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen sind zu begrünen. Damit soll dem Belang des Klima- und Naturschutzes gegenüber der traditionellen, dörflich geprägten Baukultur besonderes Gewicht eingeräumt werden. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Gebäude selbst ergeben sich Vorteile im Hinblick auf das Raumklima (Lärminderung/Schallreflexion) und die Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperaturengleich). Ferner ergeben sich Vorteile hinsichtlich der Reduzierung der Energiekosten und aus dem

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: BAYSISI-Kartenfenster, Stand Oktober 2021

Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. Eine Begrünung der Dachflächen ist erst ab einer Grundfläche von 10 m² verpflichtend, so können baulich untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Eingangsüberdachungen als Glasdach ausgeführt werden. Zudem kann von einer Begrünung der Dachflächen in den Bereichen abgesehen werden, die für Lichtkuppeln und technisch zwingend erforderliche Dachaufbauten, für Brandschutzeinrichtungen sowie für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind. Auf den begrünten Dächern sind Solaranlagen zulässig.

Dachaufbauten und Solaranlagen auf Dachflächen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden, um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten.

Werbeanlagen am Gebäude sind nur am Ärzte-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden der beiden südlichen Wohngebäude wird abgesehen. Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und sich dem Hauptbaukörper unterordnen. Daher dürfen an den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen die Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Fensterglas ist zudem von Werbeanlagen freizuhalten.

Weiter trifft der Bebauungsplan Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen, um ein angemessenes und geordnetes Bild an Außenwerbung sicherstellen zu können. Sie sind straßenbegleitend sowie am Eingangsbereich des Ärzte-, Geschäfts- und Bürogebäudes angeordnet. Um die Umgebung sowie den Straßenverkehr vor Störungen zu schützen, sind bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte, grelle, blendende oder blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die in den öffentlichen Straßenraum hinein auskragen nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen an Nebengebäuden und -anlagen sowie Einfriedungen.

Um einen offenen Quartierscharakter zu erzielen, sind Einfriedungen nur zur Umgrenzung der privaten Wohnungsgärten zulässig. Sie dürfen eine sichtbare Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und sind offen, d.h. licht- und luftdurchlässig zu errichten. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll die Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben sein. Daher sind Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante geplantes Gelände zu errichten. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die zwischen den privaten Wohnungsgärten zulässigen Sichtschutzwände. Sichtschutzwände sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zulässig.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

8.1 Bedarfsermittlung, Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel verfolgt in zentraler Lage, benachbart zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, ein medizinisches Versorgungszentrum aufzubauen und so Synergieeffekte nutzen zu können. Gleichzeitig soll in fußläufiger Nähe zum Rathaus, der Grundschule und einem Vollsortimenter ein attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Die anhaltenden Anfragen von Bauwerbern sowie das prognostizierte Bevölkerungswachstum bekräftigen den tatsächlichen Wohnraumbedarf und den damit verbundenen Siedlungsdruck in der Gemeinde. Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird für die Gemeinde Königsmoos⁴ ein Bevölkerungszuwachs von rund 4.825 Einwohnern im Jahr 2019 auf rund 5.120 Einwohnern im Jahr 2033 prognostiziert (Zuwachs von ca. 295 Einwohnern).

Im Innenortsbereich bzw. in den Baugebieten vor 2019 befinden sich alle noch unbebauten Grundstücke im Privateigentum und stehen der Gemeinde derzeit für eine Veräußerung nicht zur Verfügung.

Ausweisungen von neuen Wohnbaugebieten im Zeitraum von 2019 bis heute:

Hinweis: Von der Betrachtung ausgenommen werden die zuletzt ausgewiesenen Einbeziehungssatzungen. Es handelt sich hierbei um Baurechtsschaffungen für überwiegend ein Wohngebäude. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs ist mit einer zügigen Bebauung der Grundstücke zu rechnen.

- Baugebiet „Am Laich West“: Ausweisung von 2 Bauplätzen; alle Grundstücke bereits veräußert, 1 Grundstück davon bebaut
 - Annahme: Einzelhäuser, 1 Wohneinheit (WE) je Wohngebäude aufgrund hoher Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern > 1 WE steht noch zur Verfügung
- Baugebiet „Bgm.-Bitterwolf-Str.“: Ausweisung von 40 Bauplätzen; alle Grundstücke bereits veräußert (Bauzwang 5 Jahre)
 - Annahme: Einzelhäuser, 1 Wohneinheit (WE) je Wohngebäude aufgrund hoher Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern > 40 WE stehen zur Verfügung
- Baugebiet „Kirchfeld“: Ausweisung von 32 Bauplätzen; alle Grundstücke bereits veräußert (Bauzwang 5 Jahre)
 - Annahme: Einzelhäuser, im Durchschnitt 1 Wohneinheit (WE) je Wohngebäude aufgrund hoher Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern > 32 WE stehen zur Verfügung

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner je Wohneinheit (bayerischer Durchschnitt) ergibt sich somit Wohnraum für rund 154 Einwohner.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (August 2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Gemeinde Königsmoos. Berechnungen bis 2033. Fürth.

Hiermit kann die Wohnraumnachfrage und das prognostizierte Bevölkerungszuwachs nur z.T. gedeckt werden. Darüber hinaus möchte die Gemeinde gegenüber der klassischen Einfamilienhausbebauung durch die Ausweisung von Mehrfamilienhäusern ein Angebot an kleineren und mittleren Wohnungen im Gemeindegebiet schaffen. Mit der vorliegenden Planung ist nun folgende Wohnbauentwicklung beabsichtigt:

- Baugebiet „Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitspark Königsmoos“:
 - Annahme: Einzelhäuser, 13 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude > 26 WE stehen zur Verfügung

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner je Wohneinheit (bayerischer Durchschnitt) wird somit neuer Wohnraum für rund 55 Einwohner geschaffen.

Laut dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs verbleibt somit ein zusätzlicher Wohnraumbedarf.

8.2 Standortalternativen

Die Untersuchung von Standortalternativen wurde vorbereitend auf Flächennutzungsplanebene durchgeführt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Vorhaben bereits durch die Darstellung einer gemischten Baufläche konzeptionell vorbereitet. Die zentrale und verkehrsgünstige Lage im Gemeindegebiet, benachbart zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, sprechen zudem für den gewählten Standort.

8.3 Planungsalternativen

Maßgeblich für das vorliegende Konzept ist die städtebauliche Entwicklungsabsicht eines medizinischen Versorgungszentrums sowie der Bedarf an kleinen und mittleren Wohnungen. Zugunsten einer effizienten Erschließung und Stellplatzanordnung sowie einer angemessenen Randeingrünung haben sich keine wesentlichen Planungsalternativen ergeben. Im Planungsprozess wurde die Anordnung der Gemeinschaftsanlagen optimiert.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt. Hinzukommt die Lage an zwei Staatsstraßen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff unter Abwägung mit den bestehenden Planungszielen so gering wie möglich gehalten.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung erfolgt anhand einer im August 2021 durchgeführten Ortsbegehung. Von der Betrachtung ausgenommen sind die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten privaten Wohnungsgärten sowie die Randeingrünungsmaßnahmen, da durch diese Nutzungsänderung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich damit ein Ausgleich in Höhe von 1.480 m². Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes nachgewiesen. Eigentümer der Fläche ist der Donaumoos-Zweckverband. Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Donaumoos-Zweckverband.

9.3 Artenschutz

Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche liegt an zwei Staatstraßen gefolgt von Bebauung. Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der geringen Bautiefe ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Zudem sind in der Artenschutzkartierung TK-Blatt 7333 „Karlshuld“ im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der St2046, ist folgende ASK-Fläche vermerkt:

- Fundpunkt 0098: mehrere Laufkäferarten (Agonum muelleri, Bembidion lampros, Bembidion obtusum, Dyschirius globosus, Loricera pilicornis)

Es handelt sich hier um keine saP-relevanten Laufkäferarten. Hinzukommt, dass diese Fläche durch die Staatsstraße räumlich vom Plangebiet abgegrenzt ist und

das Plangebiet selbst keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher nicht auszugehen.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Lärmimmissionen

Von Seiten der Gemeinde wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Hinweis: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zum nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Landwirtschaftliche Immissionen

Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

10.2 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1150 - 1164 kW/m².⁵ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die

5 Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand Oktober 2021

Installation von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Südorientierung der Gebäude ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie
- Festsetzung von Dachbegrünung zur Senkung der Lufttemperatur und zur Bindung von Luftstäuben
- Reduzierung der Versiegelung auf Stellplätzen zur Regulierung klimatischer Aufheizungseffekte
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima

10.3 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.4 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung 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:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte 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. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. 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 des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		5.170 m ²
1.	Baugrundstück (private Flächen) <i>davon überbaubare Grundstücksflächen (GR1)</i>	5.000 m ² 1.490 m ²
2.	Verkehrsflächen im Bestand, Rad- und Fußweg (öffentliche Flächen)	170 m ²

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Wohn-, Geschäfts- und Gesundheitspark Stengelheim"

Eingriff

Beeinträchtigungsintensität							
Ausgangszustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m ²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m ²]
Ackerfläche, untergeordnet Verkehrsbegleitgün	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Baufläche bzw. Verkehrsfläche	GRZ > 0,35; Typ A	3.695	Typ AI: 0,3 - 0,6	0,40	1.478
Summe [m ²]							1.478

* Bewertung des Ausgangszustandes gemäß Leitfaden, Liste 1a > oberer Wert der Eingriffsschwere

Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors:			
1 Dauerhafte Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen	Schutzgut Klima, Wasser, Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 BayBO	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,1
2 Eingrünung der baulichen Anlagen und Durchgrünung von Stellplatzflächen	Schutzgut Klima, Landschaftsbild	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05
3 Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Schutzgut Boden, Wasser	Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Reduzierung Ausgleichsfaktors um 0,05

Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m²]	1.480
--	--------------

Ausgleich

Nachweis Ausgleichsfläche	Fläche (gerundet) [m ²]
Ökokonto des Donaumoos-Zweckverbandes	1.480

Summe Ausgleichsumfang gerundet [m²]	1.480
--	--------------

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang gerundet [m ²]	1.480
Summe Ausgleichsbedarf gerundet [m ²]	1.480
Differenz [m ²]	0