

GEMEINDE KÖNIGSMOOS



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT"

TEXTTEIL

Augsburg/Königsmoos, den 18.06.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Königsmoos erlässt aufgrund des §2 Abs. 1 Satz 1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des §14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- (GVBl 2011, S. 82) folgenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt" in der Fassung vom 18.06.2018 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet an der Ingolstädter Straße der Gemeinde Königsmoos, bestehend aus den Flurnummern 699, 699/20 und 699/21, alle Gemarkung Untermaxfeld, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 18.06.2018 und der Umweltbericht in der Fassung vom 18.06.2018.

Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 4613-17 der Fa. Goritzka Akustik vom 23.04.2018 ist ebenfalls Bestandteil dieser Planung, die Ergebnisse sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als:

'Sondergebiet Verbrauchermarkt mit max. 1.200m² Verkaufsfläche' (SO)
i. S. des §11 der BauNVO

In diesem Sondergebiet ist nur die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes/Verbrauchermarktes mit entsprechenden begleitenden Nutzungen als Nahversorgungsbetrieb mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200m² gemäß Bebauungsplan der Gemeinde Königsmoos zulässig.

Weitere Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Einzelhandelsagglomeration führen, sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl und Geschoßfläche

Die maximalen Werte sind wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 (maximal)
Geschoßfläche (GF): GF 1800 = max. 1.800m²
Verkaufsfläche (VF): VF 1200 = max. 1.200m²

3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Festgesetzt wird gemäß §18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Zahl der Vollgeschoße: 1 (zwingend)

zulässige Dachformen: - Satteldach, Neigung von 15° bis 20°
- Pultdach, Neigung von 3° bis 10°
- Flachdach

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos
Wandhöhe (traufseitig): max. 6,00m
Gebäudehöhe: max. 10,00m (ab OK geplanter Rohfußboden)

- 3.3 Bauweise
Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise für Gebäude bis zu 80m Länge.
Abstandsflächen:
Diese sind abweichend zu Art.6 Abs. 5 BayBO zulässig sind mit einer Tiefe von 0,5H, mindestens 3m (Art. 81 Abs. 6 BayBO).
- 3.4 Fixierung der Höhenlage der Gebäude
OK Rohfußboden EG: max. 20cm über OK festgesetztem Gelände
Abkürzungen und Begriffe:
OK = Oberkante, AK = Außenkante, EG = Erdgeschoß
Wandhöhe:
Gemessen traufseitig von OK Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der verlängerten AK Mauerwerk mit der OK Dachhaut
Gebäudehöhe:
Gemessen von OK EG-Rohfußboden bis OK First
Geländehöhe:
Auf dem gesamten Grundstück darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Als natürliche Geländehöhe gilt das Straßenniveau (OK Straßenhinterkante im Bereich der Zufahrt); die festgesetzte Geländehöhe entspricht dabei der natürlichen Geländehöhe. Weitere Abgrabungen, ebenso auffällige Abböschungen sind nicht zugelassen.
- 3.5 Stellplätze
Auf dem Grundstück ist pro 25m² Verkaufsfläche ein (PKW-)Stellplatz vorzusehen.
- 3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an das Gelände soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.
Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, daß es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

4. Gestaltung

- 4.1 Garagen und Nebengebäude
Die Errichtung von Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Bauräume ist unzulässig.
- 4.2 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen einschl. des Sockels darf 2,0m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,2m. Zur freien Feldflur ist auf einen Sockel zu verzichten.
Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen herzustellen.
- 4.3 Werbeanlagen
Am Gebäude sind Werbetafeln folgender Größe zulässig:
1 Werbetafel max. 14,0m x 3,5m x 0,5m (H x B x T)
Bis zu 2 weitere Werbetafeln max. 7,0m x 3,5m x 0,5m (H x B x T)
Die Oberkante der Werbeanlagen darf nicht höher als die maximal zulässige Wandhöhe sein.

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos
Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Im zufahrts- bzw. straßennahen Bereich sind ein beleuchteter, freistehender Werbe-
pylon sowie Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils max. 8m zulässig.

4.4 Sonstiges

Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beide Dachhälften
die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen.

4.5 Fassadenfarben und -gestaltungen

Leuchtfarben sowie grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen
nicht erlaubt.

4.6 Dachfarben

Als Dachfarben sind zulässig: Rot, rotbraun, braun, dunkelgrau und anthrazit.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Vorgaben für Baugenehmigung und Bauausführung

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vor-
zulegen, um eine qualifizierte Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und
der Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen (Fahrgassen, Stellplätze,
fachgerechte Entwässerung) zu gewährleisten.

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotop-
schutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur
Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderun-
gen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksich-
tigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu be-
achten (DIN 18915, 18320 und 18300).

5.2 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige
Mindestmaß zu begrenzen. Fahrgassen, Lieferzu- und -abfahrten sind aus Asphalt
oder ungefastem Pflasterstein herzustellen, für Stellplätze sind auch wasser- und luft-
durchlässigen Belägen zulässig.

5.3 Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom
Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu
schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen.
Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Hinweis zur Fassaden- und Dachbegrünung:

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbe-
grünung empfohlen. Darüber hinaus wird auch für Fassaden bzw. -teile eine Begrü-
nung empfohlen.

5.4 Pflanzgebote

Grünflächen

Auf den nicht überbaubaren Grünflächen soll eine artenreiche Wiese mit Strauch-
pflanzungen und Solitärgehölzen gemäß nachfolgender Pflanzlisten und -qualitäten
angelegt werden (z.B. Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches
Extensivgrünland). Zufahrten dürfen entsprechend ausgenommen werden.

Parkplatz

Im Parkplatzbereich ist ein ca. 2m breiter Grünstreifen zwischen den mittleren Stell-
platzreihen anzulegen; für die Bepflanzung mit Einzelbäumen sind trockenheitsver-

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos
trägliche, mittelhohe, kompaktkronige Sorten zu wählen (z.B. Pflanzliste 1). Deren Standorte lt. Planzeichnung sind dabei variabel.

Grünfläche entlang der Ingolstädter Straße

Entlang der Erschließungsstraße sind kompaktkronige Bäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen (z.B. Pflanzliste 1). Deren Standorte lt. Planzeichnung sind dabei variabel.

Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze

Es ist eine durchgehende einreihige Strauchpflanzung (auch mit geeigneten Blü-
tengehölzen) vorzunehmen (z.B. Pflanzliste 2).

Nördliche Grundstücksgrenze (Ortsrandeingrünung)

Es ist eine durchgehende zweireihige Strauchpflanzung mit standortgerechten hei-
mischen Sträuchern zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen (z.B. Pflanzliste 2).

Bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf die Grenz-
abstände laut AGBGB, Art. 48 hingewiesen.

5.5 Pflanzlisten und -qualitäten

Pflanzliste 1:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm

Tilia cordata ‚Rancho‘ (Schmalkronige Winterlinde), *Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘
(Säulen-Hainbuche).

Pflanzliste 2:

Mindestpflanzqualität: Strauch, H 60-100cm

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus mono-
gyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa arven-
sis* (Kriechende Rose), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Ho-
lunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzung ist spätestens 6 Monate nach Nutzbarkeit der Gebäude vorzu-
nehmen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentli-
chen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu för-
dern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art-
gleich zu ersetzen.

6. Maßnahmen zur Kompensation

Der benötigte Ausgleich von rechnerisch 3.290m² wird seitens des Vorhabensträgers
über den Donaumoos Zweckverband erbracht. Hierzu wird zwischen dem Vorha-
bensträger und dem Donaumoos Zweckverband ein Dienstleistungsvertrag ge-
schlossen. Weitere Informationen enthält der Umweltbericht.

7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Erschließung

7.1 Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild ab-
fließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen
sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden
kann. Um eine Abflussbeschleunigung zu verhindern, sind entsprechende Rückhal-
temaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos
Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", unter Berücksichtigung der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)" zur Versickerung zu bringen."

- 7.2 Verschmutztes Niederschlagswasser, wassergefährdende Stoffe, Abwasser
Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht und nicht eingeleitet werden.

Die einzuleitende Abwassermenge muß an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Königsmoos verwiesen.

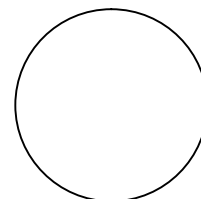
- 7.3 Sichtflächen an der Ingolstädter Straße (Staatsstraße 2049)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Königsmoos, den __.__.2018

1. Bürgermeister Seißler



9. Hinweise

Hinweise zum Immissionschutz

- Landwirtschaft

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos
Es wird auf etwaige landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) aus angrenzenden oder und nahe gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben hingewiesen.

- Verkehr
Es wird auf etwaige Lärmemissionen aus der Straße hingewiesen.
- Altlasten, Bodenbelastungen
Alttablagerungen, Altstandorte und Altlasten im Planungsgebiet nicht bekannt.
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alttablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- Vorhabensspezifische Immissionen
Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (4613/17, Fa. Goritzka Akustik v. 23.04.2018, insbes. S. 27-28), die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind bei der Ausführung anzuwenden.
- Werbeanlagen
Hinsichtlich der Lichtimmissionen (vgl. Nr. 4.3. Werbeanlagen usw.) wird auf die "Nr. 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung" der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Stand 08.10.2012) hingewiesen.

Hinweise zum Denkmalschutz

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 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 DSchG:
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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Sonstige Hinweise:

- Planzeichnung
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Baumaterialien
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Bau-

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos
materialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

▪ Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

▪ Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

▪ Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

▪ Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondenanlagen geeignet sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

GEMEINDE KÖNIGSMOOS



VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Königsmoos, den 18.06.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt auf dem überplanten Gelände gemischte Bauflächen dar; dem Grunde nach sind damit bereits überbaubare Flächen ausgewiesen. Damit jedoch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, muß der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und ein Sondergebiet dargestellt werden.

2. Städtebauliche Situation

Das überplante Gebiet liegt in der Ingolstädter Straße in Gemeinde Königsmoos südlich des zentralen Bereiches der Gemeindeverwaltung, Feuerwehr und Sportanlage und wird bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Angrenzend befinden sich unterschiedliche Bebauungen mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Die überplante Fläche wird entsprechend ausgeglichen.

Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich als Sondergebiet 'Verbrauchermarkt' ausgewiesen, dies sichert die beabsichtigte Nutzung für einen Einzelhandelsbetrieb bis maximal 1.200m² Verkaufsfläche. Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8ha.

Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt von der Ingolstädter Straße her mit einer neuen Grundstückszufahrt. Im Nahbereich, u.a. vor der Verwaltung/Rathaus und der Schule, befinden sich öffentliche Bushaltestellen an der Neuburger Str. 8 und der Ludwigstr. 1. Es verkehren dort die Buslinien 20, 25, 30 und 44.

Gebäudedimensionierung und Abstandsflächen

Der ländlichen Struktur angemessen werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen, um das Vorhaben an den umgebenden Bestand anzupassen. Die Abstandsflächen werden dabei festgesetzt auf 0,5H, was die Anforderungen an die Bauaufsicht und einer städtebaulich angemessenen Entwicklung erfüllt.

Flächenbedarf

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte entsprochen werden, da mit dieser Planung eine Freifläche im Gemeindegebiet zwischen bestehender Bebauung einer Nutzung zugeführt wird und quasi eine Nachverdichtung stattfindet.

Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage und der Ausrichtung des Vorhabens wird davon ausgegangen, daß keine störenden Immissionen auf schützenswerte Wohnbebauung einwirken werden.

Naturschutz

siehe 4.)

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Königsmoos umfasst die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt/Lebensmitteleinzelhandel. Ziel ist es, die Nahversorgung für die Gemeinde Königsmoos durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.153m² im Lebensmittelmarkt und einer Verkaufsfläche von ca. 46m² im Backshop (zusammen max. 1.200m²) so-

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" Gemeinde Königsmoos wie mit einem Parkplatz mit 83 Stellplätzen an einer verträglichen, verkehrstechnisch gut angebundenen Stelle an der Ingolstädter Straße im Nahbereich zum Ortszentrum (Rathaus, Feuerwehr, Sportanlagen) herzustellen, zu verbessern und zu sichern. Diese Ausweisung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nach dem LEP vom 01.09.2013, wonach Nahversorgungsbetriebe bis 1.200m² in allen Gemeinden zulässig sind.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist dabei ausgeschlossen, um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

Es unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

4. Grünordnung und Ausgleich

4.1 Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 0,8ha und erstreckt von der Ingolstädter Straße nach Nordnordwesten. Im Nahbereich befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Rathaus, Feuerwehr und Sportanlagen der Gemeinde Königsmoos.

4.2 Planung, Ziele und Maßnahmen

Durch die Erschließung des Baugebiets wird der Nachfrage an Nahversorgungsflächen Rechnung getragen. Das Gebiet wird quasi in eine Baulücke zwischen der bestehenden Bebauung gesetzt; so findet keine neue Zersiedlung des Offenlands statt und es wird somit eine flächenraubende Erschließung vermieden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff.

4.3 Kompensationskonzept

Detaillierte Angaben zum Kompensationskonzept sind im parallel erstellten Umweltbericht zu dieser Planung enthalten.

Im Rahmen des Bauungsplanes werden für das Baugebiet gezielt Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Biotope und Arten vermeiden bzw. mindern sollen. Dies wird bei der Eingriffsausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Der benötigte Ausgleich von rechnerisch 3.290m² wird seitens des Vorhabensträgers über den Donaumoos Zweckverband erbracht.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neu ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Ingolstädter Straße.

Auf die Nutzung alternativer Formen zur Energiegewinnung wird hingewiesen.

6. Flächenübersicht

(ca.-m²- Angaben unverbindlich gemäß Planung)

Sondergebiet (SO):	6.580m ²
Versickerungsfläche:	1.180m ²
Überplante Flächen:	7.760m ²
von Sichtflächen überstrichene Flächen:	840m ²
gesamter Geltungsbereich	8.600m ²

7. Auswirkungen

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Aus-

Vorhabensbez. Bebauungsplan "SO Verbrauchermarkt" gleich und Ersatz kompensiert werden.

Gemeinde Königsmoos

Im Rahmen des Umweltberichtes wird der Nachweis erbracht, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch kompensierbar ist.

8. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Königsmoos hat mit Datum vom 30.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.12.2017 bis 19.01.2018 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 13.12.2017 bis 19.01.2018 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 05.02.2018 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

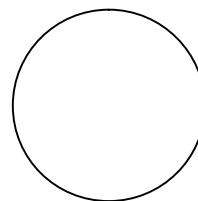
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2018 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 27.04.2018 in der Zeit vom 08.05.2018 bis 08.06.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 07.05.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 18.06.2018 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 18.06.2018 als Satzung beschlossen.

Königsmoos, den __.__.2018

1. Bürgermeister Seißler



Ausfertigung und Bekanntmachung

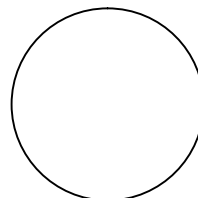
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung mit Umweltbericht, wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Königsmoos ausgefertigt und am __.__.2018 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Königsmoos, den __.__.2018

1. Bürgermeister Seißler



Fassung vom 18.06.2018

Seite - 12 - von - 12 -