

4. ÄNDERUNG  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
GEMEINDE KÖNIGSMOOS  
FÜR DEN TEILBEREICH  
SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT



ÄNDERUNGS-  
PLANUNG  
-  
BEGRÜNDUNG  
-  
VERFAHRENS-  
VERMERKE

GEMEINDE  
KÖNIGSMOOS  
14.05.2018

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel  
Pröllstraße 19  
86157 Augsburg  
www.ib-tremel.de



**0.****INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>1</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>1</b>
0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan .....	1
0.2 Anlass zur 4. Änderung des FINP .....	1
<b>1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN</b> .....	<b>2</b>
1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan .....	2
1.2 Verkehrslage (überörtlich) .....	3
1.3 Statistische Grunddaten .....	3
1.4 Gebot der Innenentwicklung .....	4
1.5 Einhaltung der Kriterien des LEP .....	4
1.6 Umsetzung .....	5
<b>2. ÄNDERUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
2.1 Bestandsbeschreibung .....	6
2.2 Ziel und Zweck der Ausweisung .....	6
2.3 Natur und Landschaft .....	6
2.4 Infrastruktur und Erschließung .....	6
2.5 Typisierung und Fläche .....	6
2.6 Städtebauliche Bewertung .....	6
2.7 Umweltbelange und -bericht .....	7
2.8 Immissionsschutz .....	7
2.9 Bodendenkmalpflege .....	7
2.10 Erneuerbare Energien & Klimaschutz .....	7
<b>3. PLANDARSTELLUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1 Planzeichnung .....	8
3.2 Legende .....	8
3.3 Ausfertigungsvermerk .....	8
3.4 Genehmigungsvermerk .....	8
<b>4. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>9</b>
<b>5. ANHANG</b> .....	<b>10</b>
5.1 Quellenangaben .....	10
5.2 Verfasser .....	10

**0.****VORBEMERKUNGEN**0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen. Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Er bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im Allgemeinen ist ein Flächennutzungsplan auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

0.2 Anlass zur 4. Änderung des FINP

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Königsmoos dient der 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 bis zu 1.200m<sup>2</sup> samt zugehöriger Parkplätze an einer verträglichen, verkehrstechnisch gut angebundenen Stelle an der Ingolstädter Straße im Nahbereich zum Ortszentrum (Rathaus, Feuerwehr, Sportanlagen) herzustellen, zu verbessern und zu sichern.

Die überplante Fläche ist gegenwärtig als Mischgebiet typisiert.

# 1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

## 1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

### 1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet des Gemeinde Königsmoos liegt ca. 10km südlich von Neuburg a.d. Donau am südwestrand des sog. Donaumooses, gemäß Regionalplan der Region 10 (Ingolstadt) in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Der nächstgelegene Ort mit zentraler Bedeutung ist das Unterzentrum Karlshuld, zu dessen Nahbereich Königsmoos auch gehört. Sitz des zugehörigen Landratsamtes ist Neuburg a.d. Donau.

### 1.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan führt zum "ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" (A II 2) aus:

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.

Weiterhin wird hierzu erläutert:

- Dieser Raum ist nahezu identisch mit den Mittelbereichen Neuburg a.d. Donau und Schrobenhausen. (...) Die strukturelle Schwäche dieses Raumes ergibt sich in erster Linie aus der hohen Landwirtschaftsquote und dem mangelnden Besatz im tertiären Sektor. Die Schwäche ist nicht so ausgeprägt wie in anderen besonders zu stärkenden Teilen Bayerns, da in der Region Ingolstadt weder die Beschäftigtenentwicklung noch die Arbeitslosen- und Fernpendlerquote unter dem Durchschnitt des ländlichen Raumes liegen.

Für die einzelnen Gemeinden wird dabei als Ziel formuliert (A III 1):

- Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln.

Zum Siedlungswesen äußert sich der Regionalplan wie folgt (B III 1.1-1.2, 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.
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

### 1.1.3 Aufgaben lt. Regionalplan im Donaumoos (Punkte 2.8, 4.3, nur informativ)

Aufgrund voranschreitender Zerstörung, ungünstiger Entwicklungsprognosen für die Landwirtschaft im Donaumoos sowie ständig ansteigender Aufwendungen für Entwässerungsmaßnahmen ist langfristig eine Sanierung des Donaumooses unumgänglich. Das Donaumoos-Entwicklungskonzept des Donaumoos-Zweckverbandes, bestehend aus dem Bezirk Oberbayern, dem Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und den Gemeinden **Königsmoos**, Karlshuld, Karlskron und Pöttmes zeigt Wege auf, wie ökologische Stabilität und landwirtschaftliche Nutzung in Einklang zu bringen sind. Der regionalplanerische Handlungsansatz für die, zur Verringerung des Torfschwundes und zum Erhalt dieses einzigartigen Natur- und Kulturraumes, unabdingbare Extensivierung der Moorbodennutzung wird in freiwilligen Vereinbarungen gesehen.

Im westlichen Donaumoos sind noch sehr hohe Mächtigkeiten der Torfkörper (über 4m) anzutreffen. Damit bestehen hier gute Möglichkeiten, die Niedermoorböden des Donaumooses als einmalige und sehr schutzwürdige Eigenbildungen der Natur langfristig zu erhalten.

Die Gebiete des Feilen- und Donaumooses sind ausgeprägte Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete mit extremen Temperaturamplituden. Über den entwässerten Moorböden kann in Strahlungsnächten selbst im Sommer die Temperatur vereinzelt unter den Gefrierpunkt fallen, was zur Gefährdung landwirtschaftlicher Kulturen führen kann. Durch Anhebung des Grundwasserspiegels kann aufgrund der hohen Wärmekapazität von Wasser die sommerliche Frostgefährdung reduziert werden. Einer Renaturierung der großflächigen Moorböden im Feilen- und Donaumoos kommt deshalb eine hohe Bedeutung zu. Das Donaumoos-Entwicklungskonzept des Bezirkes Oberbayern, des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Gemeinden **Königsmoos**, Karlshuld und Karlskron sowie die Zweckvereinbarung des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm, der Stadt Geisenfeld, der Märkte Manching und Reichertshofen und der Gemeinde Ernsghaden für das Feilensmoos sind eine gute Basis für konsensorientiertes Vorgehen.

## 1.2 Verkehrslage (überörtlich)

Königsmoos liegt nahe der Verbindungslinie Ingolstadt-Donauwörth (Bahnstrecke, Bundesstraße) mit entsprechenden Bahn- und Busverbindungen und bietet günstige topographische Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe.

Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

Ingolstadt (Oberzentrum)	25 km
Schrobenhausen (Mittelzentrum)	10 km
Neuburg (Mittelzentrum)	10 km
Augsburg	40 km

## 1.3 Statistische Grunddaten

### 1.3.1 Gebietsgröße

Das Gemeindegebiet umfasst 4.083ha.

### 1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstände (Auswahl):

31.12.2008	4.287
31.12.2011	4.384
31.12.2016	4.809

Davon entfielen 2016 auf die Ortsteile Stengelheim und Untermaxfeld 1.595 Einwohner, der Rest verteilte sich auf die weiteren 7 Ortsteile.

Die Einwohnerzahlen zeigen über die letzten Jahre eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf; die Gemeinde profitiert dabei von der verkehrsgünstigen Lage zu Neuburg/Donau und Ingolstadt. Angesichts der gegenwärtigen gesellschaftlichen Entwicklung und der vorangegangenen Entwicklungsperioden ist von einem weiteren Anstieg auszugehen.

Man ist dabei um ein organisches, ortsverträgliches Wachstum bemüht, was sich auch in der Berücksichtigung der wesentlichen Ziele der Regionalplanung widerspiegelt.

Die Ansiedlung einer geeigneten Nahversorgung in Verbindung mit der Schaffung neuer Stellen im Dienstleistungssektor trägt dazu bei, die Attraktivität des Ortes zu steigern und so die Einwohnerzahl zu konsolidieren oder auch maßvoll zu erweitern. Dies ist umso wichtiger, da die demographische Entwicklung eine Zunahme des Anteils der älteren Menschen in der Gesellschaft aufzeigt und der Zuzug von Arbeitskräften mit ihren Familien in die Gemeinde außerdem hilft, die örtliche vorhandene Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Vereinswesen etc.) weiterhin zur Verfügung zu stellen und ausnutzen zu können.

#### 1.4 Gebot der Innenentwicklung

Der Gemeinde Königsmoos ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst.

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 keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Auf eine Alternativenprüfung in der Standortfrage wurde somit verzichtet.

#### 1.5 Einhaltung der Kriterien des LEP

Der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb soll als Lebensmitteleinzelhandel mit den typischen zugeordneten Randsortimenten (z.B. Bäcker etc.) die Nahversorgung für die Gemeinde Königsmoos sicherstellen. Eine Erweiterung des Sortiments ist nicht vorgesehen, außerdem sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration ergeben würden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup> als Lebensmitteleinzelhandel ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Standort befindet sich in der Ingolstädter Straße der Gemeinde Königsmoos, südlich des zentralen Bereiches der Gemeindeverwaltung, Feuerwehr und Sportanlage. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist vorhanden, die fußläufige Anbindung ist gegeben. 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.

Die wesentlichen Kriterien zur Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch in einem nicht-zentralen Ort sind somit eingehalten.

#### 1.6 Umsetzung

Die zeitnahe Umsetzung der geplanten Bebauung ist im Anschluß an die Bauleitplanung vorgesehen.

## 2.

## ÄNDERUNGSBEREICH

### 2.1 Bestandsbeschreibung

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 0,65ha und erstreckt von der Ingolstädter Straße nach Nordnordwesten. Im Nahbereich befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Rathaus, Feuerwehr und Sportanlagen der Gemeinde Königsmoos.

Die bisher unbebauten Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2 Ziel und Zweck der Ausweisung

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.

Zur Realisierung dieser Flächen ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes 'Sondergebiet Verbrauchermarkt' notwendig sowie als weitere Voraussetzung die Anpassung des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde, die als 4. Änderung parallel durchgeführt wird.

Der Gemeinde Königsmoos möchte diesen Einzelhandelsbetrieb am Ort ansiedeln und hat daher die Aufstellung der jeweiligen Bauleitplanungen beschlossen.

### 2.3 Natur und Landschaft

Die überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzbestände auf.

Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes sind im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten.

### 2.4 Infrastruktur und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt von der Ingolstädter Straße her mit einer neuen Grundstückszufahrt. Über den Bestand sind daher Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung herstellbar; diese ist im üblichen Umfang durch die Gemeinde Königsmoos und die Versorgungsträger sichergestellt; darüber hinausgehende Anforderungen für gewerbliche Abfälle, Abwässer etc. sind durch den Vorhabens-träger verantwortlich zu regeln.

### 2.5 Typisierung und Fläche

Der überplante Bereich war im Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsmoos bisher als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Zuge dieser Änderung wird das Areal als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Verbrauchermarkt' ausgewiesen und in der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend übernommen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,65ha.

### 2.6 Städtebauliche Bewertung

Die Neuausweisung schließt eine Lücke zwischen den baulichen Strukturen entlang der Ingolstädter Straße, die als Mischgebiet typisiert sind und auch eine

entsprechende Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe ausweisen, und ist somit dem Grunde nach verträglich. Die bauliche Einpassung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Über den Straßenbestand ist die Fortführung der vorhandenen Erschließungstrassen gewährleistet.

Die Planung führt dennoch zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die sich jedoch minimieren lassen. Dies wird im parallel zur Planung erstellten Umweltbericht ausführlich dargelegt.

### 2.7 Umweltbelange und -bericht

Für die Abhandlung der Umweltbelange wird auf den Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung verwiesen, der der Planung beigelegt ist.

### 2.8 Immissionsschutz

Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zum Schutz nahegelegener schutzwürdiger Wohnbebauung wurde für den parallel aufgestellten Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanung, deren Inhalte sind bei der Realisierung der Bebauung zu beachten; für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

### 2.9 Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vor. Auf die entsprechenden gesetzlichen Regelungen bei Denkmalfunden wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### 2.10 Erneuerbare Energien & Klimaschutz

Auf die Nutzung erneuerbarer Energien wird hingewiesen.

Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlung zur Förderung der Grundwasserneubildung sind in der Bebauungsplanung als Element des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen enthalten.

**3.****PLANDARSTELLUNG****3.1** Planzeichnung

Änderungsbereich im Maßstab 1:5000 - ungeänderte Planzeichnung

**3.2** Legende

— räumlicher Geltungsbereich der Änderung

 Sondergebiet "Verbrauchermarkt"

— Eingrünung

Für den Bestand:

Flächen für Gemeinbedarf, Misch-/Dorfgebiete, Erschließung, Sportflächen

**3.3** Ausfertigungsvermerk

Königsmoos, den \_\_.\_\_.2018

.....  
1. Bürgermeister H. Seißler

Siegel

**3.4** Genehmigungsvermerk

Genehmigt durch das Landratsamt Neuburg a.d. Donau  
mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2018 Az. \_\_-\_\_-\_\_/\_.

.....  
Unterschrift

Siegel

## 4.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Königsmoos hat in der Sitzung vom 30.10.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.11.2017 hat in der Zeit vom 13.12.2017 bis 19.01.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.11.2018 hat in der Zeit vom 13.12.2018 bis 19.01.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2018 bis 30.04.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Königsmoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.05.2018 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.05.2018 festgestellt.

Gemeinde Königsmoos, den .....

.....

1. Bürgermeister H. Seißler

Siegel

7. Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat die 4. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid Nr. \_\_\_\_ vom \_\_.\_\_.2018 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Diese 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Königsmoos in der Fassung vom 14.05.2018 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt.

Gemeinde Königsmoos, den .....

.....

1. Bürgermeister H. Seißler

Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde am \_\_.\_\_.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

Gemeinde Königsmoos, den .....

.....

1. Bürgermeister H. Seißler

Siegel

---

**5.****ANHANG**

---

5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- rechtskräftiger FINP der Gemeinde Königsmoos
- Homepage der Gemeinde Königsmoos
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen

5.2 Verfasser

Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel  
Peter S. Nardo, Dipl. Ing.  
Pröllstraße 19  
86157 Augsburg

Augsburg/Königsmoos, den 14.05.2018

---

Planer