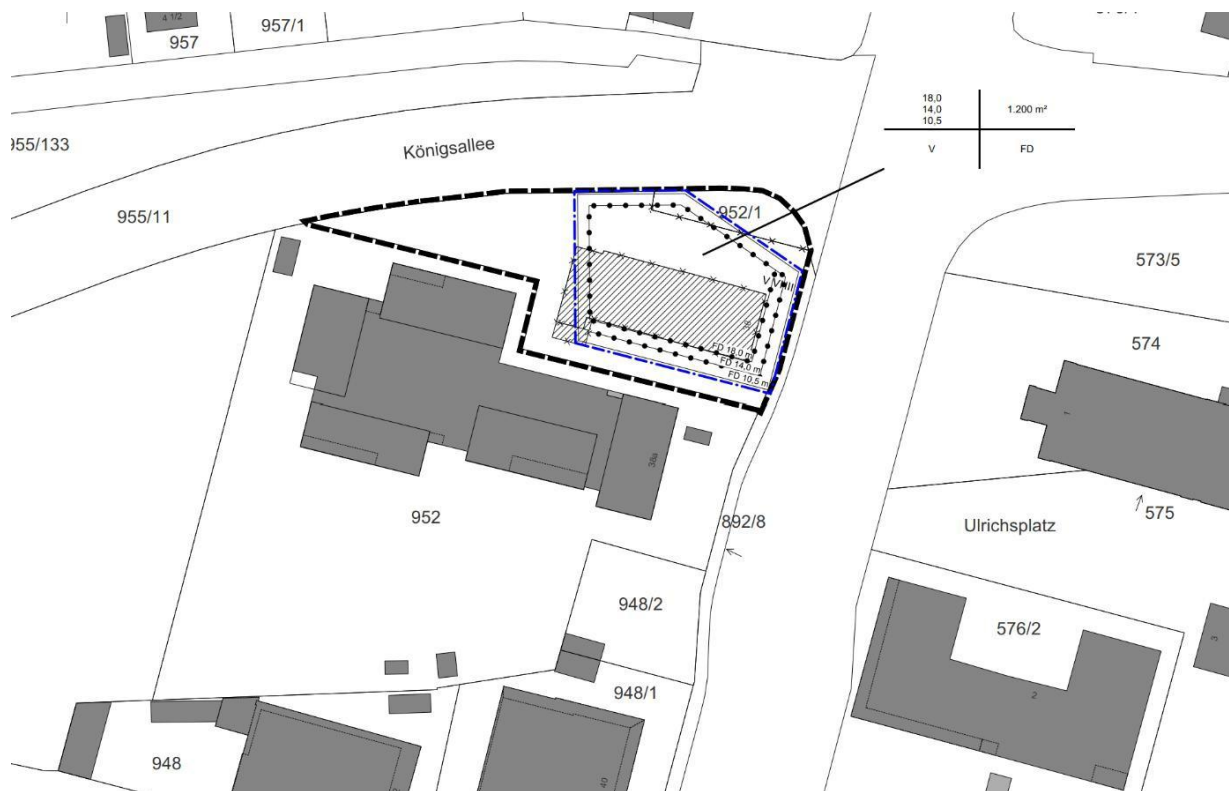


# Stadt Königsbrunn

## Einfacher Bebauungsplan „Zentrum V“

Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zentrum V“ und Neuauflistung des einfachen Bebauungsplans für den Bereich „südlich der Königsallee, westlich der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße“

### Begründung



Stand 27.01.2026

Entwurfsverfasser:



Michaela Ausfelder  
eap Architekten . Stadtplaner PartGmbH

Kreittmayrstraße 15 | 80335 München

Tel: +49 (0)89 . 18 00 18-1

buero@eap-architekten.de

www.eap-architekten.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Anlass und Ziel der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Gemeindegebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Verkehr, Fuß- und Radlwege</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Schallimmissionen</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Abstandsflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>3.4</b>	<b>Stellplätze</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Europäischer Artenschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante</b> .....	<b>9</b>

## **1 Ausgangslage und Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet**

Der Umgriff des Geltungsbereichs gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst die Fl.-Nrn. 952 (teilweise) und 952/1 der Gemarkung Königsbrunn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.750 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Königsbrunn ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) als Mittelzentrum dargestellt. Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (G 2.1.7). Unter Punkt 3, Siedlungsstruktur des LEP 2023 (Seite 63 ff), sind die Grundsätze einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung sowie das Ziel - Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Seite 66) - formuliert.

Im Regionalplan der Region 9 - Augsburg (RP 9) wird Königsbrunn als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum dargestellt. Der große Verdichtungsraum Augsburg soll als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiterentwickelt werden (A II Raumstruktur, Z 1.3). Unter Ziel 5 wird Königsbrunn als Siedlungsschwerpunkt bestimmt.

In Kapitel B V – Siedlungswesen gilt als Grundsatz:

*Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Königsbrunn ist der Bereich des Planungsgebiets als Fläche für den ruhenden Verkehr mit Zusatz „Haltepunkt der Straßenbahn“ und „Straßenbahntrasse“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt, nachdem der Straßenbahnhaltepunkt inzwischen westlich des Plangebiets angrenzend an das Forum Königsbrunn hergestellt worden ist. Im Zuge der aktuellen Anpassung des Flächennutzungsplans wird dies entsprechend berichtigt.

Das Änderungsgebiet ist von der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Königsbrunn“ der Stadt Königsbrunn (Stadttratsbeschluss vom 27.07.2021) erfasst.

Die Sanierungsziele sind in einer hierzu erarbeiteten Vorbereitenden Untersuchung (VU) im Rahmen der Erstellung eines Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (INSEK) formuliert worden. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen, da im Zentralbereich städtebaulich geordnet nachverdichtet wird. Zudem trägt die geplante Nutzung zu dem städtebaulichen Ziel einer differenzierten Angebotsstruktur einschließlich bezahlbaren Wohnraums, sozialen Wohnungsbaus, barrierefreien Wohnraums und Seniorenwohnen als Sonderwohnform bei (INSEK – Teil A, S. 113 und Teil B, S. 180).

### **1.3 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Zentrum V setzt für die Fl.-Nrn. 952 und 952/1 „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Auf überwiegenden Teilen der Fl.-Nr. 952 befindet sich die katholische KiTa St. Ulrich. Weiterhin waren auf der Fläche ein Jugendtreff und der Weltladen der Stadt Königsbrunn situiert. Diese Nutzungen sind inzwischen aufgelassen. Auch

entspricht das festgesetzte Maß der Nutzung mit maximal II Geschoßen im rückwärtigen Bereich und III + D an der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße nicht den aktuellen städtebaulichen Zielen. Die Fl.-Nr. 952/1 ist unbebaut. Auch wird die Vision eines „Stadttores“ nicht weiterverfolgt. Die KiTa St. Ulrich hat Bestandschutz, die restlichen Nutzungen sind obsolet, so dass der Bebauungsplan Zentrum V in diesem Teilbereich für die Fl.-Nrn. 952 und 952/1 aufgehoben werden kann. Nach Aufhebung dieses Teilbereichs wird für diese Fläche ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der die Höhenentwicklung, die Abstandsflächen und die Grundfläche einer künftigen Bebauung regeln soll, um eine entsprechende maßvolle Nachverdichtung im Stadtzentrum von Königsbrunn zu erreichen. Im Übrigen gelten dann die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

#### **1.4 Verfahrensart**

Die Neuaufstellung mit vorhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans für den Bereich „südlich der Königsallee, westlich der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren kann somit angewendet werden, da:

- im Bebauungsplangebiet eine Nachverdichtung stattfinden soll,
- die festgesetzte maximale Grundfläche in Höhe von 1.200 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (siehe Punkt 5, Auswirkungen auf die Umwelt) beeinträchtigt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit zulässig.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, und auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG kann verzichtet werden.

## **2 Planungsgebiet**

### **2.1 Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsareal befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich der Stadt Königsbrunn. Im östlichen Anschluss, direkt an der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße, steht die Kirche St. Ulrich, südlich des Areals schließen gemischte Nutzungen an, westlich grenzt ein öffentlicher Parkplatz an das Planungsareal. Im Norden, entlang der Königsallee, erstreckt sich ein Wohngebiet mit partiell gewerblicher Nutzung entlang der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung**

Die Fl.-Nr. 952 befindet sich im Besitz der katholischen Stadtpfarrkirchenstiftung St. Ulrich, die Fl.-Nr. 952/1 befindet sich im Besitz der Stadt Königsbrunn.

Auf dem zu ändernden Planungsareal befindet sich ein aufgelassenes Gebäude, der ehemalige Pfarrhof, in dem vormals der Weltladen und ein Jugendzentrum untergebracht waren. Die südlich angrenzende KiTa St. Ulrich bleibt unverändert bestehen.

### **2.3 Verkehr, Fuß- und Radlwege**

Das Planungsgebiet ist über die Bürgermeister-Wohlfarth-Straße und die Königsallee sowohl für den Kfz- und Lieferverkehr und für Fußgänger und Radfahrer ausreichend erschlossen. Über die o.g. Straßen ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Durch die Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans und anschließende Neuauftellung eines einfachen Bebauungsplans werden keinerlei Änderungen im öffentlichen Verkehrsraum oder an der Erschließung des Plangebietes vorgenommen.

### **2.4 Schallimmissionen**

Das Gebiet, für das dieser einfache Bebauungsplan entwickelt werden soll, unterliegt künftig - bis auf die Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe, der Abstandsflächen und der Grundfläche, die überbaut werden darf - den Regelungen des § 34 BauGB. Deshalb wurde bereits im Vorfeld dieser Bauleitplanung von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Auswirkungen des Lärmes auf eine künftige Bebauung beurteilen zu können. Als Grundlage zur Überprüfung der schalltechnischen Belange diente die Planung der Seniorenwohnanlage „Alter Pfarrhof Königsbrunn“ des Architekturbüros eap Architekten . Stadtplaner vom 06.10.2023. Das Schallschutzgutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch passive Schallschutzmaßnahmen (Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinheiten und erhöhte bauliche Anforderungen an den Fassadenaufbau) vermieden werden können. Diese Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen können im Plangenehmigungsverfahren hinreichend festgelegt werden.

Hierdurch ist belegt, dass mit entsprechenden Vorkehrungen auch Wohnnutzung möglich ist.

### **2.5 Altlasten**

Innerhalb des Planumgriffs sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen im Bereich des einfachen Bebauungsplans dennoch Bodenverunreinigungen oder Grundwasserverschmutzungen auftreten, sind das Landratsamt Augsburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth unverzüglich zu verständigen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass bei entsprechend belastetem Material die Separierung, die Untersuchung auf entsprechende Parameter sowie ggf. die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt.

### **3 Planungskonzeption**

#### **3.1 Planungskonzept**

Wie unter Punkt 1.3 der Begründung bereits beschrieben, ist die Leitlinie der vorliegenden Bauleitplanung die Aufgabe überholter städtebaulicher Ziele und die Anpassung an die derzeitige Situation. Dies bedeutet die Ermöglichung einer bedarfsorientierten Neuentwicklung der Bebauung innerhalb des Bereichs des einfachen Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten zur Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend zeitgemäßen Nutzungsvorstellungen erlauben.

Das Planungsareal liegt am nördlichen Zentrumseingang an einer stadtstrukturell bedeutenden Lage. Durch die Überplanung der Fläche besteht die Möglichkeit, einen Zentrumseingang mit einem neuen Gebäude gegenüber der Stadtpfarrkirche St. Ulrich zu schaffen. Diese Situation wird durch die Aufnahme der Pflasterung des Kirchplatzes im Zuge der Neugestaltung der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße noch unterstrichen. Da die Bürgermeister-Wohlfarth-Straße mit einem Querschnitt von über 21 m einen dominanten Straßenraum bildet, bedarf es am Zentrumseingang einer baulichen Masse als Gegenüber zur zurückversetzten Kirche St-Ulrich, um die Situation als „Auftakt“ städtebaulich fassen zu können. Aufgrund der wesentlichen Bedeutung der Stadtpfarrkirche St. Ulrich im Stadtgefüge muss diese prioritär in Erscheinung treten und mit einem neu zu errichtenden Gebäude eine Gesamtkomposition ergeben. Dies gelingt durch eine Unterschreitung der Firsthöhe des Kirchenschiffes als Gesamthöhe des neuen Gebäudes. Damit bildet der Kirchturm die prägende Adresse des Umfeldes und die Hauptbaukörper nehmen die jeweilige Gebäudehöhe als Torsituation gegenseitig auf.

Deshalb werden im einfachen Bebauungsplan die maximale Grundfläche, die überbaut werden darf, die maximale Wandhöhe sowie geringere Abstandsflächen als die nach Art. 6 BayBO geregelten festgesetzt, um über die Möglichkeiten des Einfügungsgebotes entsprechend § 34 BauGB hinaus die gewünschte Kubatur und Gebäudehöhe eines künftigen Gebäudes im Rahmen einer verträglichen Nachverdichtung zu erreichen. Städtebauliche Untersuchungen und Vergleiche durch das Architekturbüro eap Architekten . Stadtplaner, München haben ergeben, dass bei einer Wandhöhe von maximal 18,0 m (ca. 1 m unterhalb der Firsthöhe des Kirchenschiffs St. Ulrich) und Abstandsflächen von 0,25 H diese Ziele am besten erreicht werden. Um die städtebauliche Dominanz der Stadtpfarrkirche St. Ulrich zu unterstreichen, soll das Gebäude in seiner Höhe gestaffelt werden. An den kirchenzugewandten Bereichen werden deshalb Staffelgeschoße mit 10,5 m (III-Geschoße), 14,0 m (IV-Geschoße) und 18, 0 m (V-Geschoße) festgesetzt.

Die bestehende KiTa St-Ulrich genießt Bestandschutz und bleibt unverändert.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da für den Bereich des Bebauungsplans eine abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist nach Teilaufhebung des Bebauungsplans „Zentrum V“ für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und im Übrigen nach dem Umgebungsrahmen gem. § 34 BauGB gegeben (§ 30 Abs. 3 BauGB). Durch die Aufhebung des Teilbereichs verlieren die bisherigen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung. Die Zulässigkeit einer Bebauung richtet sich künftig vorrangig nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans (insb. zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen) und im Übrigen nach der

Eigenart der näheren Umgebung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung können künftig Gebäude mit gestaffelten Wandhöhen von bis zu 18,0 m, einer Abstandsflächenregelung von 0,25 H und einer Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> errichtet werden, da diese im einfachen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird im einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie leitet sich aus der Eigenart der näheren Umgebung und den dort vorhandenen Nutzungen ab und wird entsprechend § 34 BauGB beurteilt. Die Stadt Königsbrunn erreicht ihre städtebaulichen Ziele mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans.

### **3.3 Abstandsflächen**

Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans „Zentrum V“ vom 15.11.1988 sind die Abstandsflächen wie folgt geregelt:

*Vor Außenwänden, deren Lage durch Baulinien bestimmt ist, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO 1/2 H, mindestens jedoch 3 Meter. Dieses gilt nicht, wo "geschlossene Bauweise" festgesetzt ist und die Abstandsverringerungen sich aus den Planzeichen ergeben.*

Im künftigen einfachen Bebauungsplan werden die Abstandsflächen entlang der südlichen Begrenzungslinie des Umgriffs des Bebauungsplangebietes auf 0,25 H festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Gebäudemasse und den städtebaulichen Auftakt auf dem sehr schmalen Grundstück erreichen zu können. Da auf drei Seiten (Osten, Norden und Westen) Verkehrsflächen anschließen, auf denen eine Bebauung auszuschließen ist, können trotz der verminderten Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung eines künftigen Gebäudes auf dem Grundstück ist gegeben.

Trotz der Reduzierung der Abstandsflächen sind umgebende Nutzungen wie die KiTa nicht eingeschränkt. Entsprechende Abstimmungen mit dem Nutzer und Grundeigentümer sind erfolgt.

### **3.4 Stellplätze**

Nach dem städtebaulichen Konzept und der bedarfsorientierten Neuentwicklung im Zentrum der Stadt Königsbrunn sowie den Zielen des Integrierten, Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Königsbrunn (INSEK) besteht im Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung ein adäquates Bedürfnis für sozialverträglich vergünstigtes Wohnen nach dem Wohnraumförderungsgesetz und barrierefreies, altengerechtes Wohnen nebst dazugehöriger bedarfsorientierter Serviceeinrichtungen (siehe auch INSEK – Teil A, S. 113, und Teil B, S. 180).

Die zum maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Stellplatzsatzung der Stadt Königsbrunn vom 03.06.2025 verweist auf die jeweils gültige Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist dies die GaStellV vom 30.11.1993 i.d.F. vom 23.12.2024.

Vor der Reform des Stellplatzrechts in der Bayerischen Bauordnung zum 01.10.2025 waren in kommunalen Stellplatzsatzungen in Bezug auf Altenwohnungen reduzierte Stellplatzschlüssel bis auf 0,2 geforderte Stellplätze je Wohnung üblich. Die GaStellV kennt aktuell nur eine Sonderregelung für Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä. (Nr. 1.5 der Anlage zur GaStellV), jedoch nicht für

Seniorenwohnen und/oder betreutes Wohnen. Die Erfahrungen der Stadt Königsbrunn aus vergleichbaren Vorhaben (insb. den seniorenbetreuten Wohnanlagen Asternpark und Ludwigspark) zeigen, dass die Nutzer von bedarfsorientierten, sozialgerechten Altenwohnungen zum Einzugszeitpunkt im fortgeschrittenen Alter (in der Regel nahe am 80. Lebensjahr sind), selten über ein oder mehrere Fahrzeuge verfügen und Stellplätze nicht in der Anzahl nach der Garagen- und Stellplatzverordnung benötigt werden. Zugleich erhöht die Herstellung nicht genutzter Stellplätze die Bau- und Bewirtschaftungskosten, was zu einem Spannungsverhältnis zu dem städtebaulichen Ziel eines vergünstigten, sozialen Wohnraums und der Befriedigung des Bedarfs an Sonderwohnformen (Seniorenwohnen und Betreutes Wohnen) steht.

Unter Abwägung des Erfordernisses von bezahlbarem Wohnraum für soziale Zwecke, dem damit einhergehenden Minderbedarf an Kfz-Stellplätzen, der zentralen Lage des Plangebiets mit fußläufiger Anbindung an den zentralen Omnibus- und Straßenbahnhof der Stadt Königsbrunn sowie des ebenfalls fußläufig erreichbaren, öffentlichen Parkraums und der bestehenden Regelungslücke der Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 23.12.2024, wird in den einfachen Bebauungsplan für solche bedarfsorientierten Anlagen (Nutzungen) ein von der gültigen Stellplatzsatzung abweichender Stellplatzschlüssel aufgenommen. Dies gilt als Anreiz, solche Einrichtungen im Zentrum von Königsbrunn zu errichten.

Die Tabelle des Bebauungsplans ist abschließend. Im Übrigen verbleibt es bei der Stellplatzsatzung der Stadt Königsbrunn in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **4 Europäischer Artenschutz**

Die Vorgaben des europäischen Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG sind im Laufe des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln.

#### **5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Teilaufhebung und anschließende Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans nicht verbunden. Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen. In Bezug auf das Landschaftsbild wird kein veränderter Effekt erzielt. Mit der Änderungsplanung, die sich ausschließlich auf einen bereits besiedelten und überwiegend bebauten Bereich im Königsbrunner Stadtgebiet bezieht, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

#### **6 Denkmalschutz**

Gegenüber dem Plangebiet und in direkter Sichtbeziehung steht östlich der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße die katholische Stadtpfarrkirche St. Ulrich, ein neugotischer Saalbau mit eingezogenem Chor und westlichem Turm mit Spitzhelm, erbaut 1855. Das Bauwerk ist in der Liste der Baudenkmäler in Königsbrunn als Baudenkmal unter der Nummer D-7-72-163-1 eingetragen.

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung der Stadtpfarrkirche St. Ulrich muss sich ein Neubau im gegenständlichen Plangebiet so einfügen, dass das Erleben und die Erfahrbarkeit des Einzeldenkmals nicht negativ beeinflusst wird. Deshalb wurde im Vorfeld zur Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans in einer städtebaulichen Studie eine adäquate Lösung gesucht, um einerseits das Baudenkmal nicht zu beeinträchtigen und andererseits eine maßvolle Nachverdichtung im Stadtzentrum von Königsbrunn zu ermöglichen. Die Studie

kommt zum Ergebnis, dass bei gestaffelten Wandhöhen von bis zu 18,0 m des neuen Gebäudes diese Ziele erreicht werden.

Auf dem Gelände selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

## **7 Umsetzung und Auswirkung der Planung, alternative Planungsvariante**

Mit der Teilaufhebung und anschließenden Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Zentrum V“ sollen überholte städtebauliche Ziele aufgegeben und eine Anpassung an die derzeitige Situation erreicht werden. Dies bedeutet die Ermöglichung einer bedarfsorientierten Neuentwicklung der Bebauung innerhalb des Bereichs des einfachen Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten zur Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung eines Gebäudes entsprechend zeitgemäßen Nutzungsvorstellungen erlauben.

Da es sich um eine Überplanung eines bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB handelt, steht eine Alternativplanung an anderer Stelle nicht zur Diskussion.

Aufgestellt:

München, 27.01.2026

---

Michaela Ausfelder

Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin

Kreittmayrstraße 15

80335 München