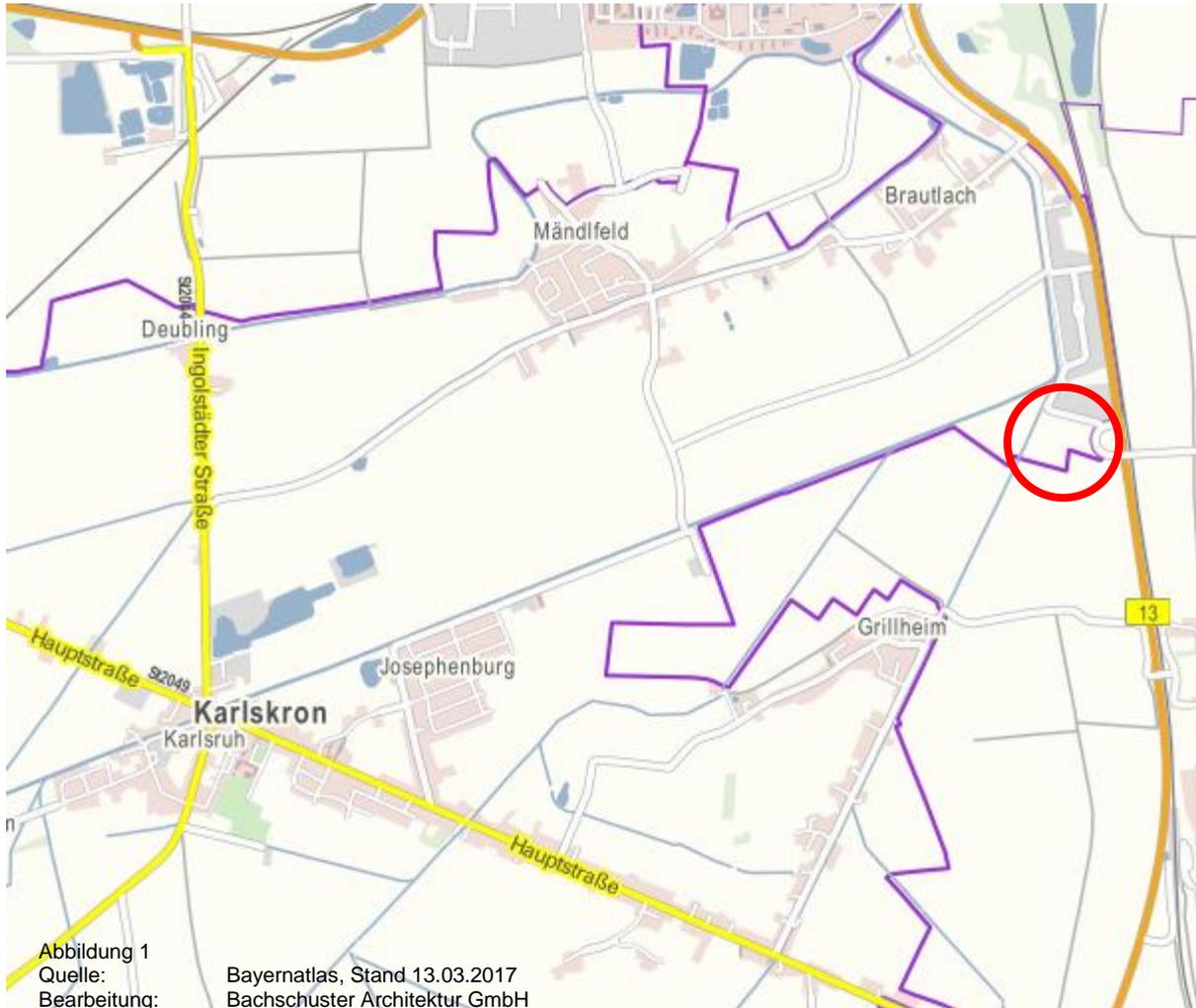


Gemeinde Karlskron

LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN



7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“

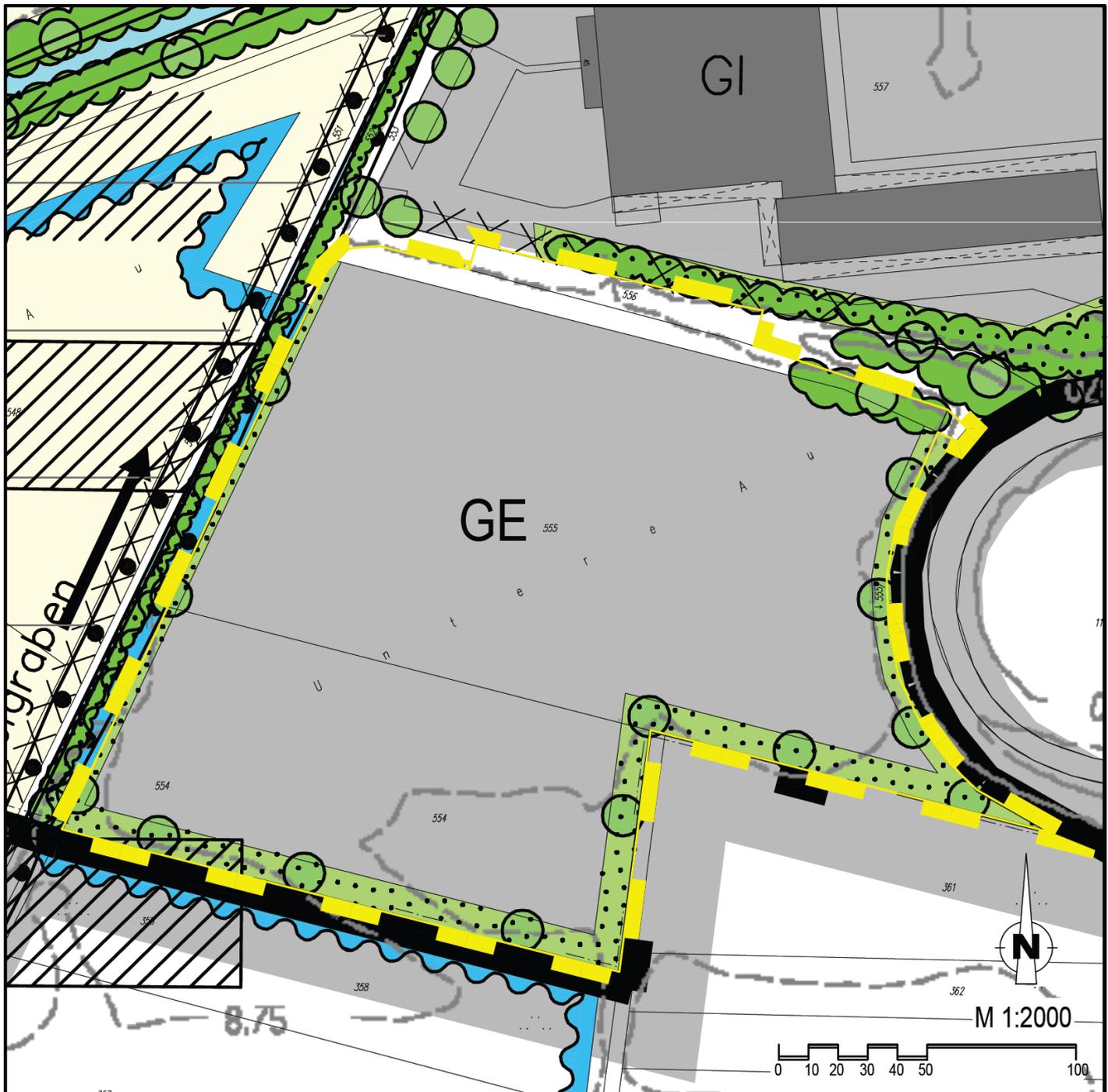


– **Satzung** –
in der Fassung vom 27.05.2019

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung	3
B.	Begründung	4
1.	Einführung	4
1.1.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Änderungsplanung.....	4
2.	Allgemeine Ausgangssituation	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplanung Region 10	5
3.3	Flächennutzungsplanung	6
3.4	Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK.....	8
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	8
3.6	Fachplanungen.....	8
4.	Planungskonzept	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5.	Inhalt der Änderung	9
5.1	Änderungsbereich	9
5.2	Nutzungsänderung	9
5.3	Künftige Darstellung	9
5.4	Flächenbilanz	10
5.5	Wasserwirtschaft – Oberflächengewässer / Hochwasserschutz	10
6.	Umweltbericht	15
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
8.	Plangrundlage	15
9.	Anlagen	15
10.	Verfahrenshinweise	16
11.	Dokumentation Änderungen	17

A. Planzeichnung



7. Änderung des Flächennutzungsplans
M 1:2000
Satzung 27.05.2019

■ ■ ■ ■ ■ Änderungsbereich

B. Begründung

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Gemeindegrenze Karlskron Ortsteil Brautlach zur Gemeinde Baar-Ebenhausen. Der Geltungsbereich wird durch die Münchener Straße im Norden, die Gemeindeverbindungsstraße von B13 nach Ebenhausen-Werk im Osten, der Gemeindegrenze zu der Gemeinde Baar Ebenhausen im Süden und dem Feldweg entlang dem Ziegelgraben im Westen eingegrenzt.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 554, 555 und Teilfläche 556 der Gemarkung Karlskron.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderungsplanung

Die im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als GI ausgewiesene Fläche am südlichen Rand des Ortsteils Brautlach an der B13 soll als Gewerbefläche GE auf Grund des Bedarfs an Flächen für mittelständische Unternehmen entwickelt werden.

Die Gemeinde wird in einem parallelen Verfahren die bauordnungsrechtlichen Grundlagen und die Erschließung der Grundstücke in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ regeln.

Die Gemeinde Karlskron hat daher in der Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2014 den Beschluss zu der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

2. Allgemeine Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt nördlich des bestehenden Gewerbe/Industriegebiets des Ortsteils Brautlach, am südlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan sind die zu überplanenden Flurstücke überwiegend als Industriegebiet GI im Sinne von §9 BauNVO ausgewiesen.

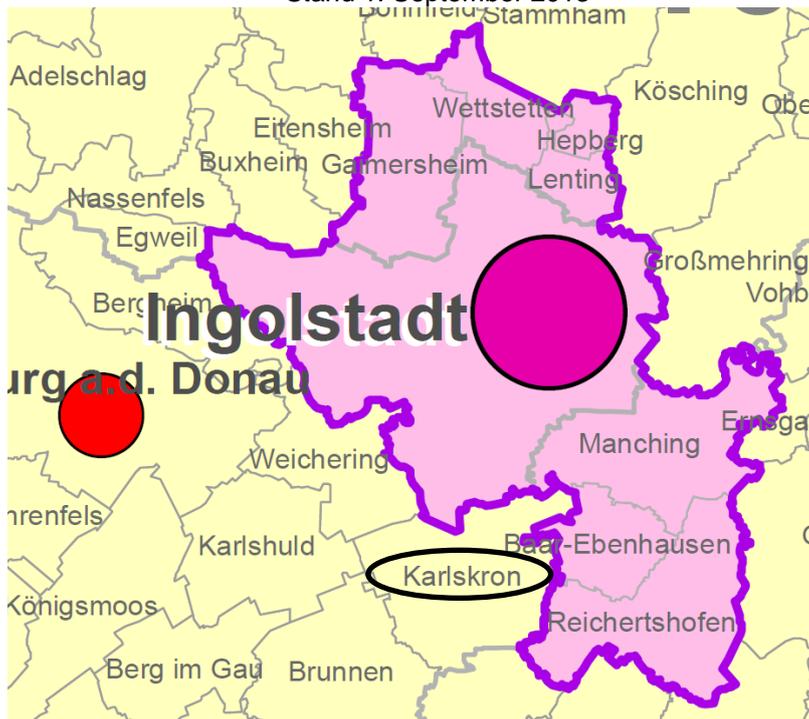
Die überplanten Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und in der Strukturkarte Anhang 2 mit dem Ziel der Raumordnung als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Abbildung 2: Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 Strukturkarte
Stand 1. September 2013

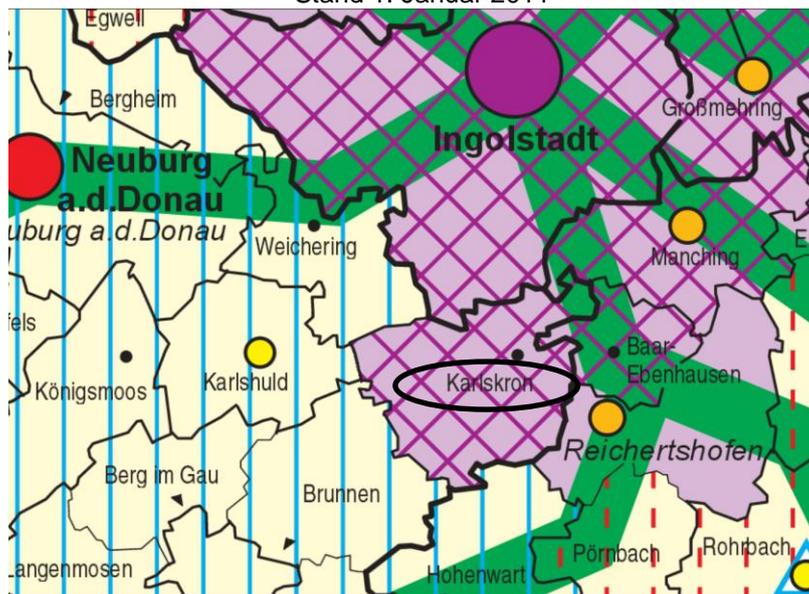


Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

3.2 Regionalplanung Region 10

Die Gemeinde Karlskron liegt unter Karte 1 im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Ingolstadt.

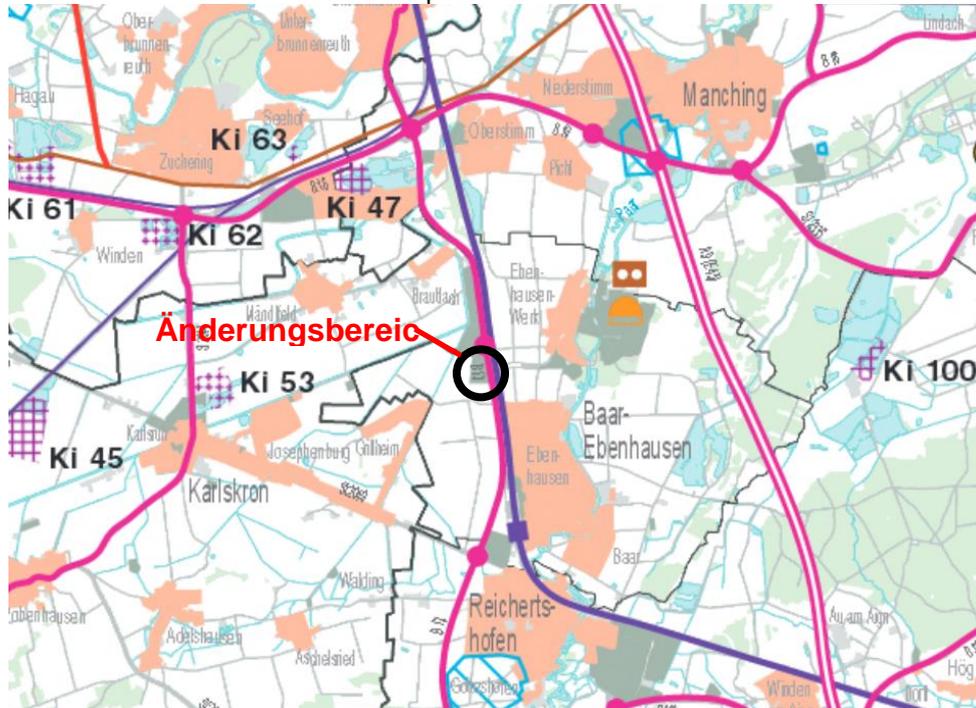
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt Karte 1 Raumstruktur
Stand 1. Januar 2011



Quelle: Planungsverband Region 10 Ingolstadt, Stand 16.05.2013
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

In Karte 2 Siedlung und Versorgung sind Teile des Bereichs als Gewerbliche Baufläche, einschließlich gewerblich genutzter Sonderbaufläche (grau) dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt Karte 2 Siedlung und Versorgung
Stand 27. April 2012



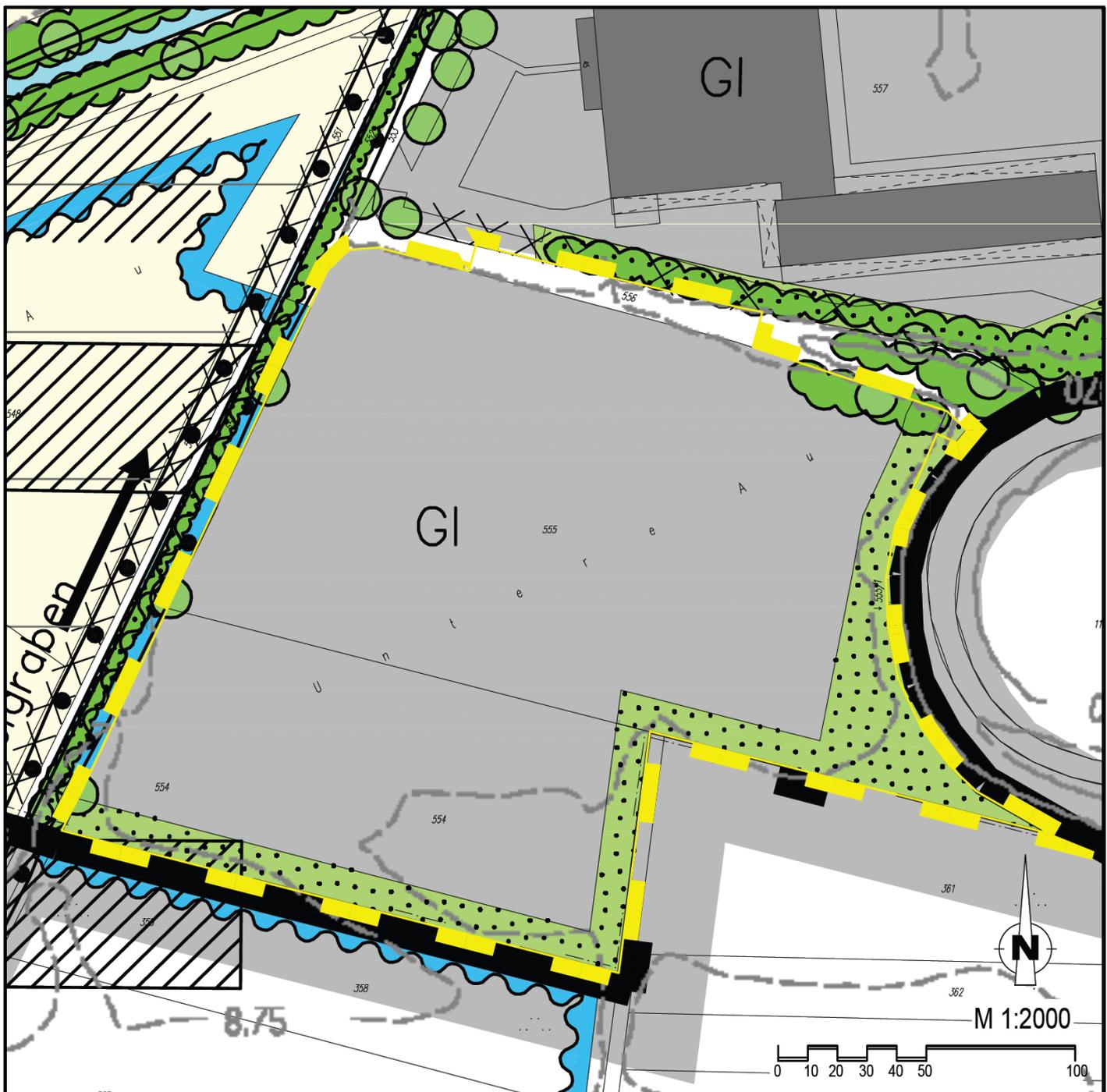
Quelle: Planungsverband Region 10 Ingolstadt, Stand 04.11.2015
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

3.3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO aus.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Industriegebiete GI zu Gewerbegebiet GE umgewidmet werden.

Abbildung 5: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan Karlskron



Bestehender Flächennutzungsplan
M 1:2000

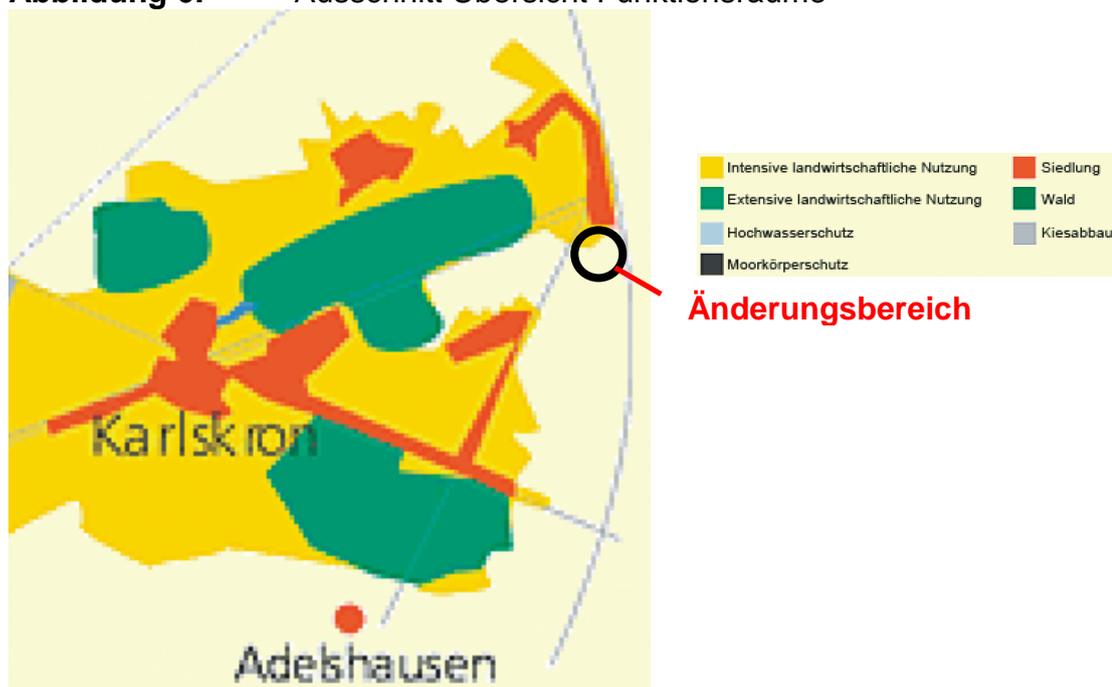
 Änderungsbereich

Stand 29.03.2017

3.4 Donaumoos-Entwicklungskonzept DEK

Die Gemeinde Karlskron ist Mitglied im Zweckverband Donaumoos. Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes und liegt in der Fläche für intensive, standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung und niedermoorschonende landwirtschaftliche Nutzung. Dieser Teil des Funktionsraums umfasst den Nordrand des Donaumooses, in dem der Torfkörper bereits weitgehend mineralisiert ist sowie das Zentralmoos mit seinen Ackerbaulagen. Hier hat die Weiterführung der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang vor den anderen Belangen.

Abbildung 6: Ausschnitt Übersicht Funktionsräume



Quelle: http://www.donaumoos-zweckverband.de/uploads/pics/uebersichtskarte_01.gif
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, März 2017

Weitere Informationen zum Donaumoos-Entwicklungskonzept sind dem Umweltbericht (Anlage 1) des Büro Weinzierl zu entnehmen.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Nördlich des Geltungsbereichs sind der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ vom 28.09.1992 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbegebiet an der B 13 bei Brautlach“ vom 22.01.2001 gültig.

3.6 Fachplanungen

Die Gemeinde Karlskron hat das Büro Bachschuster Architektur GmbH, Ingolstadt mit der Entwicklung und Betreuung der Bauleitplanung beauftragt. Der Umweltbericht und die Grünordnung werden vom Büro Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH erstellt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die grundlegende Planungsabsicht des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ im Parallelverfahren mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der Gewerbeflächen zur Abdeckung der bestehenden Nachfrage von Gewerbetreibenden aus Karlskron und der Umgebung. Die in die Planung aufgenommenen Festsetzungen sollen der vorhandenen Bebauung in dem benachbarten Gewerbegebiet angepasst werden und gleichzeitig die Bedürfnisse der Interessenten in Rahmen der derzeit gültigen Gesetzgebung berücksichtigen.

Durch die gesteuerte Planung der Gewerbegebietsflächen möchte die Gemeinde Karlskron vor allem die mittelständischen Firmen im Gemeindegebiet stärken und Arbeitsplätze sichern. Gleichzeitig wird durch die Umwidmung in Gewerbeflächen und Kontingentierung der schalltechnischen Emissionen Rücksicht auf die ca. 800m entfernte, südwestliche und nordwestliche Wohnbebauung Rücksicht genommen.

Insgesamt werden im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans ca. 4,7ha überplant.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Um die Planungsziele des Bebauungsplans (Ausweisung von Gewerbeflächen) realisieren zu können ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

5. Inhalt der Änderung

5.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des FNP entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ ohne die Erweiterung des Geltungsbereichs durch die erforderlichen Retentionsräume.

5.2 Nutzungsänderung

Im Änderungsbereich sind derzeit Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und Flächen als Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO dargestellt. Um den Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe decken und langfristig die Bedürfnisse auch bauplanungsrechtlich sichern zu können soll ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden

5.3 Künftige Darstellung

In der Änderungsplanung wird die öffentliche Hauptverkehrsfläche an der Münchener Straße erweitert dargestellt. Die Grünflächen am südlichen Rand des Änderungsbereichs zur Abgrenzung des Gemeinderands und zum Außenbereich bleiben erhalten. Die Grünfläche entlang des östlich gelegenen Radwegs wird verkleinert und durch Baumpflanzungen strukturiert. Am westlichen Rand wird die Baumpflanzung beibehalten und durch die Ausweisung eines Randgrünstreifens ergänzt. Die bestehende GI-Fläche wird in GE-Fläche umgewidmet. Dem Plangeber ist bewusst, dass durch die

Änderung von GI zu GE schalltechnische Kontingente für Emissionen und Immissionen vergeben werden.

5.4 Flächenbilanz

Die Fläche des gesamten Änderungsbereichs beträgt ca. 4,67ha (100%)

Art der Darstellung	Bisherige FNP-Darstellung		Künftige FNP-Darstellung		Änderung ha
	ha	%	ha	%	
Verkehrsflächen	0,10	2	0,26	6	+ 4
Grünflächen	0,66	14	0,53	11	- 3
Industriegebiet	3,92	84	-	-	- 84
Gewerbegebiet	-	-	3,90	84	+ 84

5.5 Wasserwirtschaft – Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Die festgesetzte Gewerbegebietsfläche grenzt nord-westlich an den Ziegelgraben, ein Gewässer 3. Ordnung mit Anlagengenehmigung nach §36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG an. Sämtliche zugelassenen Nebenanlagen (wie u.a. Garagen, Carports und Einfriedungen) sind in einem 60m breiten Streifen parallel zum Ziegelgraben genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planung gegeben.

Die vom WWA Ingolstadt in der Stellungnahme vom 20.06.2017.genannten Überflutungsflächen sind Grundlage des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes.

Laut Umweltbericht (S. 6) liegt der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 38 innerhalb der ursprünglichen Hochwasser-Rückhaltefläche Zg2 des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes. Da die nördliche Teilfläche der Rückhaltefläche Zg2 im gültigen Flächennutzungsplan Karlskron bereits als Industriegebiet dargestellt ist, verläuft die Grenze der Rückhaltefläche im Flächennutzungsplan entlang der westlichen und südlichen Grenze des geplanten Industriegebietes. Der Donaumoos-Zweckverband hat dies in seiner Stellungnahme im Bauleitplanverfahren (Mail vom 28.07.2017 an Gemeinde Karlskron) bestätigt. Demnach beziehen sich die Planungen des Donaumoos-Zweckverbandes für einen Hochwasser-Retentionsraum auf die westlich und südlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, so dass die Belange des Hochwasserschutzes von der vorliegenden Bauleitplanung nicht direkt betroffen sind.

Den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt folgend liegt das Areal des geplanten Gewerbegebietes jedoch zum Teil im Überflutungsbereich eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses. Dies ist belegt durch die analog kartierte örtliche Aufnahme eines entsprechenden Ereignisses im Jahr 1994. Eine hydraulische Berechnung der umliegenden Geländegräben liegt nicht vor.

Die Fläche ist als faktisches Überschwemmungsgebiet einzuordnen. Für faktische Überschwemmungsgebiete gilt das Verbot von Bauleitplanungen des § 78 Abs. 1 WHG nicht. Aber auch für faktische Überschwemmungsgebiete gilt das Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG. Demnach sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Das grundsätzliche Erhaltungsgebot des § 77 WHG steht nach den dort geregelten Maßgaben der Ausweisung von Bauflächen entgegen (BayVGH, Bschl. v. 31.08.2009 - 8 ZB 09.1618). § 77 WHG ist als Planungsleitsatz (n. BayVGH vom 26.01.2009 - Az. 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.



Quelle: WWA Ingolstadt, o. Maßstab
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH, Mai, 2019

Nach der Kartierung wird der Feldweg entlang des Ziegelgraben und ein Teil der Münchener Straße überflutet. Fotos oder genauere Kartierungen des Hochwasserereignisses von 1994 an dieser Stelle bestehen nicht. Unklar bleibt, ob die Ackerfläche östlich des Feldwegs entlang des Ziegelgraben durch den Anstieg des Grundwasserspiegels überflutet wurde, da hier ein Geländetiefpunkt besteht und das Grundwasser insgesamt auf der Fläche hoch ansteht. Ca. 1000 m² werden in der festgesetzten Gewerbegebietsfläche betroffen.

Für die Erhaltung der betroffenen Fläche als Retentionsraum auf der betroffenen Fläche der geplanten gewerblichen Baufläche sprechen der natürliche Bestand an Rückhaltevolumen auf der derzeitigen Ackerfläche und der Erhalt der Sickerfähigkeit des Bodens in jetziger Form. Durch die bau- und anlagenbedingte Herstellung des Gewerbegebietes erfolgt ein Verlust von Retentionsraum (ca. 3.000 m³).

Die flächige Versickerungsmöglichkeit auf den jetzt offenen Ackerflächen geht durch die Überbauung verloren. Mit der Versiegelung sind ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit der Geländeoberfläche verbunden. Die anstehenden Gleyböden erschweren die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden lt. Umweltbericht als hoch eingestuft.

Dem gegenüber steht die hohe Nachfrage der ansässigen Gewerbebetriebe nach weiteren Lager- und Betriebsflächen in unmittelbarem Anschluss an das bestehende nördliche gelegene Gewerbegebiet Brautlach. Die bauleitplanerische Nachverdichtung dieses Gewerbegebietes wird derzeit bereits von der Gemeinde angestrebt und dennoch besteht die Nachfrage nach weiteren Flächen.

Geeignete Industrie- und Gewerbegebietsflächen stehen der Gemeinde Karlskron nur in sehr geringem Umfang bzw. erheblich kleineren Flächengröße zur Verfügung. Teils sind solche Flächen auch nicht im Eigentum der Gemeinde. Ein optimaler Standort für diese gewerbliche Nutzung ist entlang der lärmbelasteten B13 und der Bahnlinie München – Ingolstadt. Eine vergleichbare Möglichkeit der Siedlungsentwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet in Größe und Art besteht der Zeit nicht bzw. lässt sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Vereinbarkeit von Wohnen mit Gewerbe nicht realisieren.

Durch die Herstellung des Gewerbegebietes erhofft sich die Gemeinde einen Erhalt der bestehenden bzw. eine Neuschaffung Arbeitsplätzen in diesem Gemeindebereich.

Die geplante Gewerbegebietsfläche schließt direkt an die bestehende Münchener Straße und die Bebauung nördlich an. Eine Zersiedelung in weiter entfernte Gemeindegebiete ist nicht erforderlich, die eine Zunahme des gewerblichen Straßenverkehrs hervorrufen würde. Ein erheblicher Neubau von Erschließungsflächen ist bei Ansiedlung an die Münchener Straße nicht erforderlich, da bereits die notwendige Infrastruktur vorhanden ist.

Insgesamt überwiegen für den Plangeber langfristig die Gründe zum Wohl der Allgemeinheit zur Herstellung der Gewerbegebietsfläche, insbesondere die optimale Minimierung der notwendigen Erschließungsflächen, der Anschluss an die bereits bestehende Bebauung, die Vermeidung von zusätzlichem Verkehr in den Wohnflächen der Gemeinde und der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen, auch wenn eine Fläche von ca. 1000m² bzw. ca. 3000m³ Retentionsraum für ein faktisches Überschwemmungsgebiet verloren gehen. Der Retentionsraum soll dabei volumengleich und ortsnah ausgeglichen und die natürliche Versickerung von Regenwasser erhalten werden.

Zudem ist die Gemeinde Karlskron bestrebt, die Planungen des Donaumooszweckverbandes umzusetzen und geeignete Retentionsräume langfristig zu schaffen. Auch in der Stellungnahme der Eheleute Sch. vom 01.07.2017 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brautlach III“ wird die Betrachtung des Hochwasserschutzes angeregt. Im Weiteren wird auch die ortsnah Schaffung von Ausgleichsflächen zum Baugebiet angeregt. Dies entspricht auch den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 01.08.2017.

Zur Ermittlung des erforderlichen Retentionsraumvolumens und Hochwasserschutz wurden Folgen und Lösungsmöglichkeiten in den dem angefügten Erläuterungsbericht „Ausgleich Hochwasserschutz Gewerbegebiet Brautlach III“ von

Renner Consulting GmbH, Fraunhoferstr. 14, 82152 Planegg mit Stand 03.12.2018 (Anlage 5) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt untersucht.

In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde die Höhenkote des Überflutungsereignisses 1994 mit 368,60 m ü NN iterativ ermittelt. Durch die bau- und anlagenbedingte Herstellung der Gewerbegebietesfläche erfolgt ein Verlust von Retentionsraum (ca. 3.000 m³)

In weiterführenden Gesprächen wurde in Abstimmung mit dem Donaumooszweckverband die Schaffung eines Retentionsraums direkt zwischen Hauptkanal und Ziegelgraben erwogen, da hier ein Grundstück der öffentlichen Hand zur Verfügung stand. In weiteren Klärungen konnte ein Flächentausch direkt am Zusammenlauf von Hauptkanal und Ziegelgraben auf einer Teilfläche der Flurnummer 548 erreicht werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann auch auf dieser öffentlichen Fläche ein Anteil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ortsnah hergestellt werden.

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich westlich des Ziegelgrabens um eine Teilfläche der Flurstücke 548, 551 und 552 um ca. 11.500 m² erweitert. Die Fläche für den zu schaffenden Retentionsraum und Ausgleich wird nord-westlich durch den Hauptkanal begrenzt. Zur Schaffung des verlorengehenden Retentionsraumvolumens wird die Fläche um ca. 0,3 m abgesenkt. Insgesamt entsteht ein neuer Retentionsraum von ca. 3771m² in Abstimmung mit WWA Ingolstadt und dem Zweckverband Donaumoos.

Die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 1 WHG können erfüllt werden.

Durch die Schaffung des Retentionsraums kann die Hochwasserrückhaltefläche, die durch die Ausweisung des Gewerbegebiets entsteht, wieder hergestellt werden.

Der Abfluss und der Wasserstand im Hochwasserfall wird durch die Schaffung des Ausgleichsvolumens nicht nachteilig beeinflusst.

Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken bzw. Ober- und Unterlieger ist durch die direkte Schaffung des Retentionsraums zwischen Ziegelsgraben und Hauptkanal (am Flächenschwerpunkt der 1994 ermittelten Hochwasserfläche) nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden, sowie von baulichen Schäden sind durch die Schaffung des neuen Retentionsraums und die Verfüllung der Baugebietsfläche nicht zu erwarten. Um eine hochwasserangepasste Bauausführung zu gewährleisten wird im Bebauungsplan eine Mindesthöhe für das Erdgeschoß mit 50 cm über der iterativ ermittelten Hochwasserhöhe von 1994 (369,10 m ü NN) festgesetzt. Mögliche Kellergeschosse sind wasserdicht und gegen Austrieb gesichert auszuführen

Das bestehende Grundwasser im Retentionsraum wird nicht angeschnitten, da für das Retentionsbecken maximal 35 cm vom bestehenden Gelände abgegraben werden. Es bleibt eine Überdeckung von 25 bis 65 cm bestehen. Die Sohle des Retentionsbeckens erhält den gleichen Aufbau wie derzeit im Bestand (Humus als bewachsener Oberboden =Filterwirkung), somit hat dies keine nachteilige Auswirkung auf das Grundwasser.

Die Grundwasserströmung wird nicht beeinträchtigt, da in dem geplanten Gebiet kein durchgängiges Hindernis erstellt wird. Die Auswirkungen auf die

Grundwasserneubildung sind vernachlässigbar gering, da das Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen versiegelten Flächen im Baugebiet soweit möglich versickert werden soll.

Der Uferstreifen entlang des Ziegelgrabens und der parallel dazu verlaufende Flurweg in Flurnummer 553 bleiben unverändert erhalten. Der Flurweg bildet den Rand des Geltungsbereiches für die Gewerbegebietsfläche, so dass der daneben angrenzende, vorhandene Uferstreifen von der Planung nicht berührt wird, da er außerhalb dieses Geltungsbereiches liegt. Eine Darstellung des Uferstreifens im Bebauungsplan erübrigt sich daher.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen der Umsetzung des Donaumoos-Entwicklungskonzeptes vereinbar und inhaltlich mit dem Donaumoos-Zweckverband abgestimmt.

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt, da in diesem Bereich kein aktiver Hochwasserschutz vorhanden ist.

Das Zusammenspiel der Gründe für die Schaffung von Gewerbegebietsflächen für ortsansässige Unternehmen, die Schaffung geordneter, langfristiger Retentionsräume für die Hochwasserrückhaltung und die ortsnahe Ausweisung der Ausgleichsflächen stehen im Interesse des Allgemeinwohls. Durch die Hinzunahme der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Ziegelsgraben und Hauptkanal in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Schaffung eines Retentionsraums, der zugleich als Ausgleichs- und CEF-Maßnahme genutzt wird, können in der vorgelegten Planung alle drei Ziele bzw. Anregungen langfristig und gesichert umgesetzt werden.

Um die Bedeutung der am angepassten Geltungsbereichs nahe anliegenden Gewässer Hauptkanal und Ziegelgraben darzustellen, erfolgt eine textliche nachrichtliche Übernahme. Unter den textlichen Hinweisen wird auf die Genehmigungspflicht aller Anlagen, auch ansonsten verfahrensfreier Vorhaben nach Art. 57 BayBO (z.B. u.a. Einfriedungen, Garagen), die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie von oberirdischen Gewässern nach § 36 WHG i.V. m. Art. 20 BayWG entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Vorsorglich wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Anwendung des Art. 58 BayBO Genehmigungsfreistellung nicht möglich ist. Die Gemeinde erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren bei allen Bauvorhaben durchgeführt werden soll (Art.58 Abs. 2 Nr. 5).

Retentionsraum

Der Retentionsraum wird wie im Erläuterungsbericht „Ausgleich Hochwasserschutz Gewerbegebiet Brautlach III“ von Renner Consulting GmbH, Fraunhoferstr. 14, 82152 Planegg mit Stand 03.12.2018 (Anlage 5) beschrieben umfang-, zeit- aber auch funktionsgleich ausgeglichen. Bzgl. Detailplanung des Zu- und Ablaufs der Retentionsfläche wurden weiterführende Klärungen mit dem WWA Ingolstadt und dem Wasserverband Donaumoos geführt. Ergebnis vom 02.04.2019 und 10.04.2019:

Zulauf Becken:

Die Ausführungspläne zur Bauausführung werden so geändert, dass der Zulauf in den HW-Rückhalteraum (geplantes Erdbecken) erst im Hochwasserfall aktiviert wird, d.h. nicht sohlgleich bzw. annähernd sohlgleich am Ziegelgraben angebunden wird. Vereinbart wurde, dass der Zulauf über eine gepflasterte Dammscharte realisiert wird, die ca. 10-15 cm niedriger liegt, als das umliegende Gelände. Somit kann sichergestellt werden, dass das Wasser im HW-Fall an einer definierten Stelle in das Becken fließt und keine Auswaschungen etc. in den Böschungsf lächen entstehen. Das verbessert zudem die Situation des Betriebsweges entlang des Ziegelgrabens, da der Einschnitt dort dann entsprechend geringer ausfällt.

Ablauf Becken:

Vorschlag Büro Renner: Den Ablauf mittels Dammbalken herzustellen, wird verworfen, da das WWA eingewandt hat, der Wasserdruck bei vollem Becken könnte zu Schwierigkeiten beim Ausbau der Dammbalken führen. Es soll ein Rohrablass mit einem Schieber installiert werden.

Dieser ist im Regelfall geschlossen und ist nur in dem Fall zu öffnen, dass das Becken vollgelaufen ist, das Hochwasserereignis beendet ist und das Wasser im Becken nicht kurzfristig versickert.

Die Befahrbarkeit des Betriebsweges durch Betriebsfahrzeuge bleibt bei dieser Lösung erhalten.

Mit dem Ablaufbereich verhält es sich genauso, dort bleibt der Betriebsweg in seiner jetzigen Form erhalten, es wird lediglich ein Ablaufrohr eingebaut mit einer Schieberkappe, die sich relativ mittig im Weg befinden wird. Die Schieberkappe soll umpflastert werden, damit sie im Bedarfsfall aufgefunden werden kann. Sie wird bündig mit der Wegfläche und überfahrbar sein.

6. Umweltbericht

Siehe **Anlage 1** Umweltbericht des Büros Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH, Ingolstadt aus dem Bebauungsplanverfahren: Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umwidmung kann der Bedarf an kleinteiligen gewerblichen Bauflächen gedeckt werden.

8. Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung und der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron.

9. Anlagen

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung

Anlage 1	Umweltbericht	nach § 2a BauGB
	Stand 24.04.2017, 19.11.2018, 27.05.2019 mit	
	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP – Juni 2016	
	Lageplan Schutzgebiete – 13.03.2017	
	Eingriffsermittlung – Beiplan zum Umweltbericht – 13.03.2017,	
	19.11.2017	

Ökoflächenkataster Fl.Nr. 1206, Gem. Karlskron
Ökoflächenkataster Fl.Nr. 1220, Gem. Karlskron

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt
Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

10. Verfahrenshinweise

Änderungsbeschluss

Am 13.06.2016 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Karlskron der Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Brautlach III“ gefasst; der Beschluss wurde am 23.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 11.07.2017 stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.04.2017 hat in der Zeit vom 01.06.2017 bis 11.07.2017 stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2019 bis 01.03.2019 beteiligt.

Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.05.2019 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brautlach III“ in der Fassung vom 27.05.2019 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Karlskron hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.05.2019 die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.05.2019 festgestellt.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

11. Dokumentation Änderungen

Planzeichnung A

Stand 12.11.2018

Redaktionelle Anpassung

Begründung B

Stand 12.11.2018

Redaktionelle Anpassung

Stand 22.05.2019

Redaktionelle Klarstellung Wasserwirtschaft