



Gemeinde Karlskron

Flächennutzungsplan 6. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 23.10.2017

Auftraggeber: Gemeinde Karlskron

Hauptstr. 34
85123 Karlskron
Tel.: 08450 930-0
Fax: 08450 930-25
e-mail: gemeinde@karlskron.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
4	Auswirkung der Planung.....	6
4.1	Planerisches Konzept.....	6
4.2	Künftige Darstellungen	7
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	8
5.1	Bedarfsermittlung	8
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung.....	10
6	Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes.....	11
6.1	Umweltschutz	11
6.2	Denkmalschutz.....	11
7	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	11

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Strassacker“ beschlossen, um am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Karlskron die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen.

Die Bauflächen sind teilweise bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron enthalten, allerdings entspricht die Darstellung nicht vollumfänglich dem geplanten Vorhaben, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Daher hat der Gemeinderat, ebenfalls in seiner Sitzung am 25.04.2016, die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ziel der 6. Änderung ist, neben der Ausweitung und Anpassung der Darstellung von Wohnbauflächen und Ortsrandeingrünung, auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der geplanten Verkehrserschließung und der Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Hochwasserschutz (Regenrückhaltebecken) zu vollziehen.

2 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet Karlskrons liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Karlskron befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Karlskron ist über die beiden, sich in der Ortsmitte kreuzenden Staatsstraßen St 2049 und St 2044 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die St 2049 ist die Bundesstraße B16 im Norden in 2,5 km Entfernung, über die St 2044 die B13 im Osten in rund 4 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Karlskron über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck, in ca. 10-12 km Entfernung angebunden.

Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 20 min mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 40-50 min.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Baar-Ebenhausen, in rund 4 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Plangebiet hat einen Umgriff von ca. 7,9 ha und umfasst die Flur-Nrn. 309, 309/2, 309/15 (Teilfl.), 309/16 (Teilfl.), 309/17 (Teilfl.), 309/18, 309/19 (Teilfl.), 309/20 (Teilfl.), 309/21 (Teilfl.), 309/22 (Teilfl.), 309/23, 309/24, 309/25, 309/26, 309/27, 309/28 (Teilfl.), 309/29 (Teilfl.), 309/32, 309/33, 309/34, 310, 311, 312, 313, 314, 314/3, 314/4, 315 in der Gemarkung Karlskron sowie die Flur-Nrn. 180 (Teilfl.), 180/2 (Teilfl.), 180/4, 181 (Teilfl.), 190/1 (Teilfl.), 197, 198 (Teilfl.), 218 (Teilfl.), 281 (Teilfl.), 282 (Teilfl.) und 283 (Teilfl.) in der Gemarkung Adelshausen.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortsmitte Karlskrons, welches sich städtebaulich durch schnurgerade Moosstraßen mit langgestreckten Siedlungsbändern charakterisiert. Im Bereich der Ortsmitte hat sich diese städtebauliche Struktur im Laufe der Jahre jedoch aufgelöst und es hat sich durch abzweigende Nebenstraßen eine bauliche Agglomeration entwickelt. Hier sind auch die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kinder-

garten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur untergebracht.

Das Plangebiet selber ist weitgehend eben und fällt von einer Höhe von max. ca. 372,00 m üNN im Nordosten (Erschließungsstraße Fruchtheim) auf ca. 370,00 m üNN im Südosten (Mittelgraben im Bereich Durchlass unter der St 2044) leicht ab. Es wird weitgehend ackerbaulich und als Grünland intensiv genutzt, nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Es schließt sich in zweiter Reihe an die bestehende Bebauung der Ringstraße in Nordwesten und der Erschließungsstraße „Fruchtheim“ im Norden an. Weiter westlich ist der Ortsteil Fruchtheim, noch mit der typischen, der Moosstraße folgenden linearen Bebauung gelegen. Über die Ringstraße ist die Ortsmitte Karlskrons fußläufig erreichbar.

Die Ostgrenze des Plangebiets bildet der Einmündungsbereich der (bereits außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegenden) Staatsstraße St 2044 Richtung Pobenhausen mit dem Erdweg (welcher die Sportanlagen des SV Karlskron von Süden her erschließt) und einem nach Süden Richtung Adelshausen führenden Feldweg. Der Mittelgraben ist hier die Straße querend verrohrt. Die Staatsstraße wird in diesem Bereich beidseitig mit einem Fuß- und Radweg begleitet, weiter Richtung Pobenhausen wird der Fuß- und Radweg dann auf der Nordwestseite der St 2044 geführt.

Südlich des Plangebiets schließt sich die freie Feldflur an, die Grenze hierzu bildet der Mittelgraben, welcher in Ost-West-Richtung verläuft und die südlich und nördlich angrenzenden Flächen nach Osten hin, über den Schreinergraben zum Hauptkanal entwässert. Der Mittelgraben selber ist nur temporär wasserführend. Begleitende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Nach Osten schließt der Adelshausener Bach das Plangebiet ab, südwestlich sind ein Feldgehölz sowie bachbegleitende Gehölze vorhanden, an der Westgrenze des Plangebiets sind keine Gehölze entlang des Bachs vorhanden.

Den nordwestlichen Abschluss bildet die Erschließungsstraße Fruchtheim, die in diesem Bereich, zwischen der bestehenden Bebauung im Osten und der Brücke über den Adelshausener Bach, nicht mehr angebaut ist.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron aus dem Jahr 2006 im östlichen Bereich bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Zur freien Landschaft hin werden, umlaufend um die Wohnbaufläche, Grünflächen als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Da nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 37 „Strassäcker“ der gesamte Bereich südlich der bestehenden Siedlung Fruchtheim, nördlich des Mittelgrabens, östlich des Adelshausener Bachs und westlich der Staatsstraße als Baugebiet ausgewiesen werden soll, ist die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Es werden darin die Ausweitungen der Bauflächen nach Westen, die Eingrünung nach Süden und Westen mit Regenrückhaltebecken und Spielplatz, der Kreisverkehr an der St 2044 im Ortseingangsbereich sowie die zentrale Erschließungsstraße durch das neue Baugebiet dargestellt.

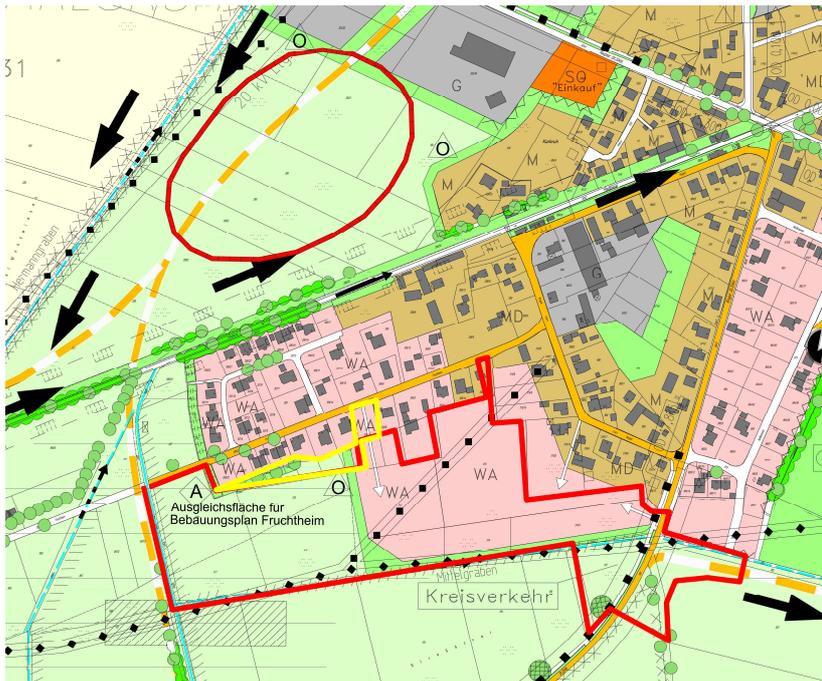


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron (i.d.F. vom 18.04.2006) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 „Strassäcker“ (rot), sowie von Bereichen, die im Zuge der 6. FNP-Änderung angepasst werden (gelb), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist grundsätzlich nur im östlichen Geltungsbereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, wo bereits ein Allgemeines Wohngebiet als Baufläche dargestellt ist. In den westlichen Bereichen ist noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Es ergibt sich daher ein Änderungsbedarf des Flächennutzungsplans für den westlichen Geltungsbereich. Im Zuge der Änderung werden dann auch die geplante (und nunmehr konkretisierte) Verkehrsführung mit Kreisverkehr der Staatsstraße am Ortseingang, die an die neuen Bauflächen angepasste Ortsrandeingrünung, sowie erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung neu dargestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 25.04.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 6. mal zu ändern, so dass der Bebauungsplan Nr. 37 „Straßäcker“ aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans (6. Änderung) entwickelt wird.

3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Karlskron ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2013) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Darüber hinaus soll *„die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“* (LEP 2013, 3.1 G) und es sind *„die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“* (LEP 2013, 3.2 Z).

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird jedoch als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt) im Osten tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 9 km.

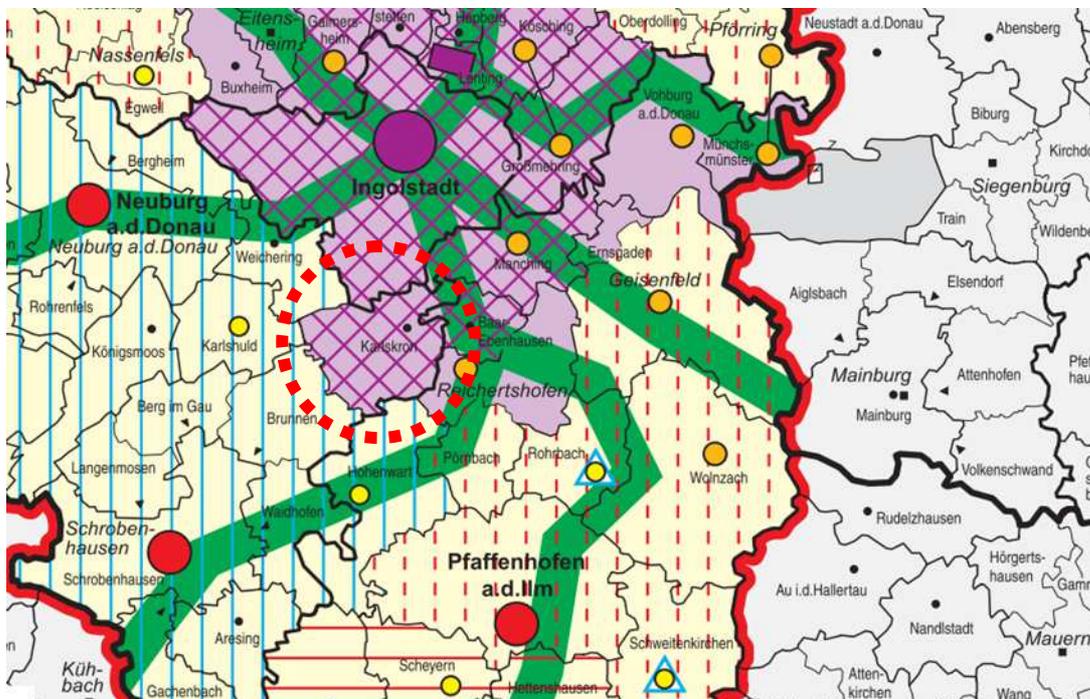


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 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.*

- *In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.*
- *Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)*
- *Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)*
- *Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“*
-

Für das Gemeindegebiet von Karlskron trifft der Regionalplan die Einstufung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 3 G):

- *Der Dynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll u.a. durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. (...)*
- *Eine Zersiedlung ist zu verhindern.*
- *Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- *Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (B III, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)*
- *Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (A III, zu 1, G)*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

4 Auswirkung der Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Karlskron möchte durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Strassacker“ schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitpla-

nungen ist es, die Errichtung von Wohngebäuden am südwestlichen Ortsrand Karlskrone, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Ortsrandlage zu schaffen.

Neben der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen für unterschiedliche Haustypen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) soll durch eine qualitätvolle Eingrünung der südlichen und westlichen Ortsrand dauerhaft gefasst und ausgebildet werden. Zugleich sollen hier Freibereiche (Spielplatz, Grünachsen, Wohnstiche) Freiraumqualitäten schaffen.

Die planungsrechtliche Sicherung der künftigen Verkehrsflächen (Kreisverkehr im Ortseinfahrtsbereich der St 2044) und der Anschlüsse ist ebenfalls Zielsetzung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff mit einer Fläche von 7,9 ha werden wie folgt dargestellt:

	bisherige Darstellungen im FNP	neue Darstellungen 6. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	3,2 ha	5,2 ha
Grünflächen	0,8 ha	1,6 ha
Flächen Landwirtschaft	3,6 ha	0,4 ha
Verkehrsflächen	0,3 ha	0,7 ha

Die, bereits im rechtskräftigen FNP dargestellten Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet), südwestlich an die bestehende Bebauung und westlich an die St 2044 angrenzend, werden weiterhin dargestellt. Zusätzlich werden die Baugebietsflächen nach Westen, bis zum Adelshausener Bach, erweitert. Die Ortsrandeingrünung wird entsprechend umlaufend angepasst und um Aufweitungen zur Anlage von Regenrückhaltebecken und eines Spielplatzes ergänzt. Zudem werden im Bereich des künftigen Kreisverkehrs Grünflächen zur Eingrünung und zur Unterbringung eines Rückhaltebeckens dargestellt. Die in den landschaftsplanerischen Darstellungen enthaltene Zielsetzung der Strukturanreicherung, zur Vernetzung der landwirtschaftlichen Flur mit dem Ort (Ortsrandeingrünung), wird angepasst in die neuen Darstellungen übernommen.

Die Verkehrsflächen, die Staatsstraße mit dem detaillierter dargestellten Kreisverkehr, sowie die neue Haupterschließung des Baugebiets (untergeordnete Erschließungen hier sind nicht separat dargestellt, sondern in den Wohnbauflächen enthalten) werden, dem fortgeschrittenen Planstand entsprechend, nunmehr konkreter dargestellt. Dabei werden die außerhalb der bisherigen Ortsdurchfahrtsgrenze einzuhaltenden Anbauverbotszonen der St 20144 dargestellt (20 m, im Bereich der bereits bestehenden Bebauung 15 m ab Fahrbahnrand).

Die Fuß- und Radwegführung wird dem Kreisverkehr angepasst, eine neue Verbindung vom neuen Baugebiet Richtung bestehende Bebauung wird dargestellt. Ebenso wird die Anbindung des Erdwegs (von der Gemeinde gewünschte Verlegung der Staatsstraße) übernommen.

Die Trasse der Hochspannungsfreileitung wird entsprechend der tatsächlichen Situation dargestellt, ebenso wie vorhandene Bodendenkmäler und verbleibende landwirtschaftliche Flächen (Grünlandnutzung südöstlich des Kreisverkehrs).

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

5.1 Bedarfsermittlung

Eine statistische Auswertung der Bevölkerungsentwicklung, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer Änderung der Lebensgewohnheiten (Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf, etc.) kann daher einen – wenn auch groben - Anhaltspunkt für den aktuellen und künftigen Bedarf an Bauflächen geben:

Die Bevölkerung Karlskrons ist in den Jahren 1997 bis 2016 von rund 4.355 Einwohnern auf 4.909 Einwohner gewachsen, dies entspricht einem prozentualen Wachstum von fast 13 % über rund 20 Jahre¹. Bis zum Jahr 2028 geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik von einem Anstieg auf 5.260 Einwohnern aus, was einem Wachstum von weiteren 7,0 %, ausgehend vom Basiswert zum 31.12.2016, entspricht.

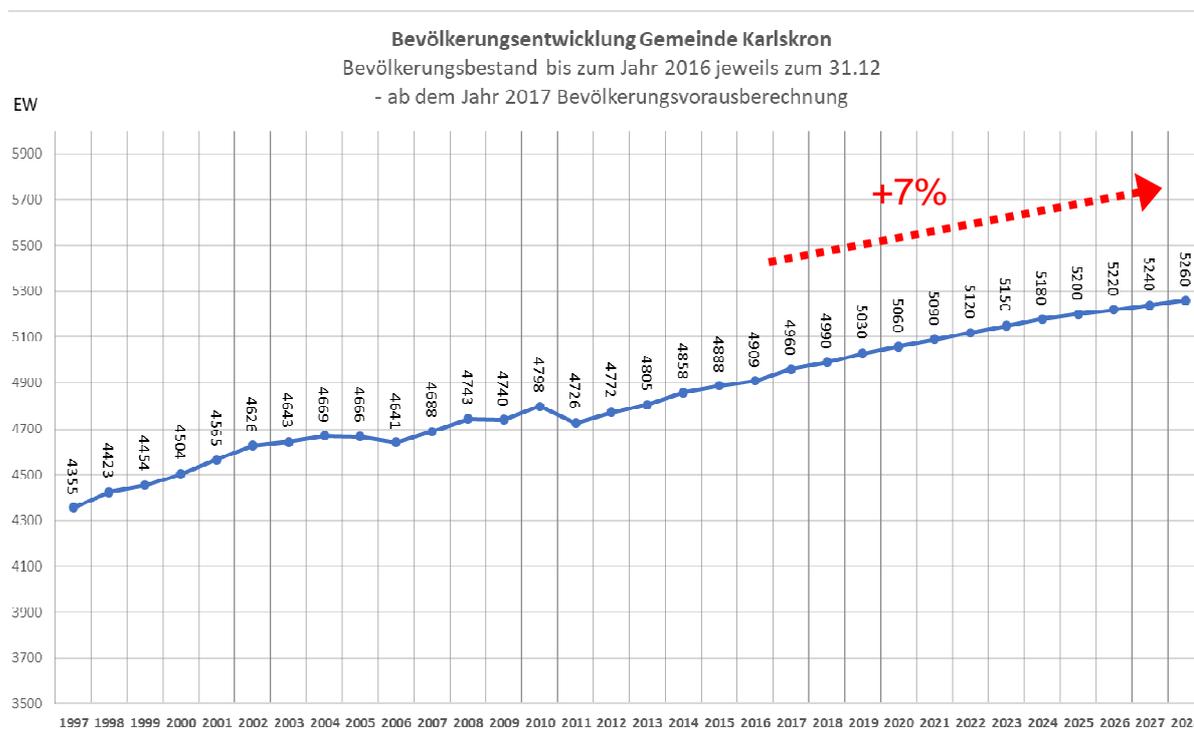


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Karlskrons auf Basis der Datengrundlagen des Bayerischen Landesamts für Statistik – Datenabruf 13.02.2018, eigene Darstellung

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Datenabruf 13.02.2018

Bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklungen der letzten Jahre wird deutlich, dass das Wachstum der Bevölkerung in Karlskron sowohl auf natürlichem Wachstum (mehr Geburten als Sterbefälle), als vor allem auch auf Wanderungsgewinnen (mehr Zuzüge als Fortzüge) basiert.

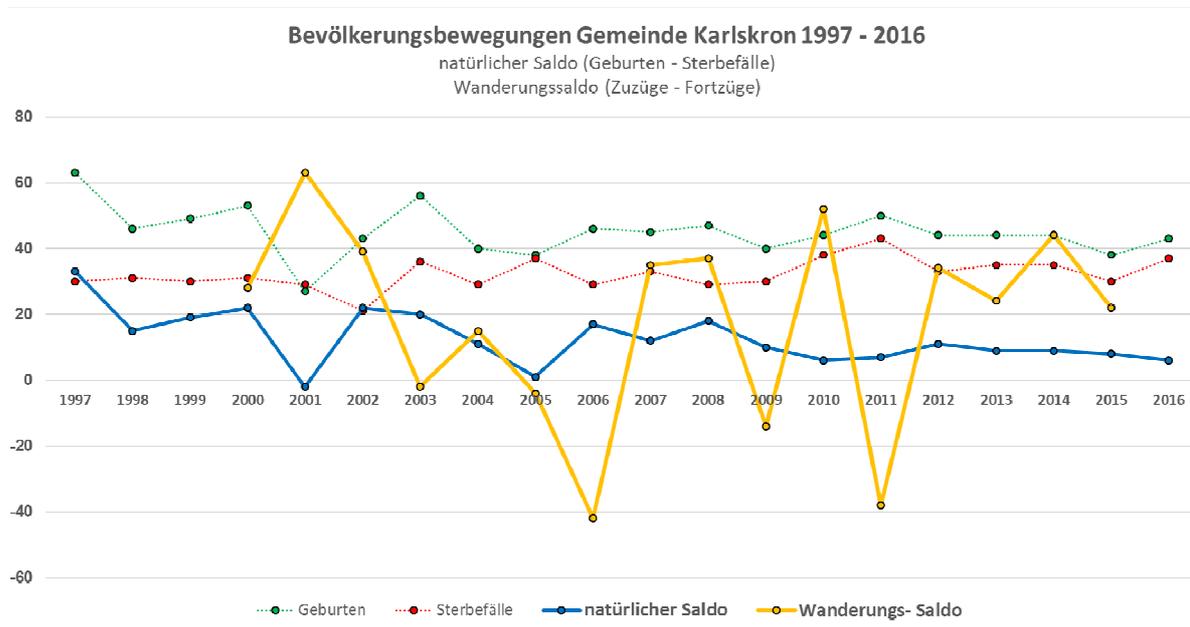


Abbildung 4: Bevölkerungsbewegungen Karlskrons auf Basis der Datengrundlagen des Bayerischen Landesamts für Statistik – Datenabruf 13.02.2018, eigene Darstellung

Zuzüge nach Karlskron erfolgen vor allem aus den Altersgruppen „unter 18 Jahre“ und „30 bis unter 50 Jahre“, ein Zuzug junger Familien ist ablesbar. Fortzüge erfolgen vor allem aus den Altersgruppen „18 bis unter 25 Jahre“ und „25 bis unter 30 Jahre“, sowie aus den Altersgruppen „50 bis unter 65“ und „65 oder älter“. Die Fortzüge aus den genannten Altersgruppen können neben der Änderung der Lebensumstände (Ortswechsel für Ausbildung und Studium, etc.) auch daher rühren, dass nur wenig Angebote im Segment von kleineren Wohnungen, welche von diesen Altersgruppen stärker nachgefragt werden, vorhanden sind.

Zwar hat sich der Bestand an Wohngebäuden mit 2, 3 oder mehr Wohnungen in Karlskron im Laufe der Jahre 1997 – 2016 deutlich von 237 auf 318 deutlich um über 30% erhöht, der Bedarf erscheint jedoch größer zu sein. Der Bestand an Einfamilienhäusern ist im gleichen Zeitraum von 1080 auf 1241 Gebäude um 15% gestiegen. Im Schnitt wurden im genannten Zeitraum jährlich ca. 18,5 Wohngebäude neu errichtet. Die durchschnittliche Größe einer Wohnung liegt zum 31.12.2016 (bei einem Gesamtbestand von 1965 Wohnungen in Karlskron) bei rund 125 qm. Pro Kopf stehen im Mittel damit rund 50 qm Wohnfläche zur Verfügung. Seit dem Jahr 1997 mit rund 42 qm ist die pro Kopf-Wohnfläche damit deutlich gestiegen².

Diese Entwicklungen sind sowohl mit denen der Nachbargemeinden, als auch mit der gesamten Region Ingolstadt vergleichbar, so dass in Zusammenschau des Bevölkerungswachstums und dem steigenden Bedarf nach mehr Wohnraum pro Kopf (vor allem durch kleinere Haushaltsgößen, mehr Single- und Zweipersonenhaushalte) mit auf künftig starker Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen ist. Allein die Bevölkerungsprognose des Baye-

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Datenabruf 13.02.2018

risches Landesamt für Statistik geht vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2028 von einem Bevölkerungszuwachs von rund 350 Einwohnern aus, bei einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 50 qm wäre also eine Nachfrage von rund 17500 qm Wohnflächen gegeben. Bei einer Durchschnittsgröße von 125 qm pro Wohnung wäre dies ein Mehrbedarf an 140 Wohnungen. Aufgrund der genannten stärkeren Nachfrage auch nach kleineren Einheiten dürfte der Bedarf tatsächlich noch größer sein.

Diesem Bedarf möchte die Gemeinde Karlskron nunmehr durch die Bereitstellung ausreichenden Wohnbaulands, insbesondere auch für verdichtete Wohnformen (z.B. Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohneinheiten), begegnen.

Sie hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor mehr als 10 Jahren, Flächen im Südwesten des Hauptortes Karlskron als neue Wohnbauflächen dargestellt und hiermit die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbebauung in fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen dargelegt. Diese Zielsetzung verfolgt die Gemeinde auch weiterhin und möchte durch die Realisierung der Wohnbauflächen dem regionalplanerischen Ziel, verstärkte Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Ingolstadt nachkommen. Ebenso möchte sie die dargelegte vorhandene starke Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung decken.

5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Flächenpotenziale im Sinne von Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) oder innerhalb des Umgriffs von Bebauungsplänen stehen in Karlskron von gemeindlicher Seite aus nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Karlskron hat zwischenzeitlich weitere vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich aller Ortsteile geprüft und deren Verfügbarkeit bei den Eigentümern abgefragt. Es wurden rund 129 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB ermittelt. Die Eigentümer wurden von der Gemeindeverwaltung angeschrieben, ob eine Bebauung oder ein Verkauf geplant ist und ob ggf. eine Unterstützung hierfür gewünscht wird.

Bei einer sehr guten Rücklaufquote von ca. 70% gaben ein Anteil von nur rund 40 % der befragten Eigentümer an, dass eine Bebauung der freien Baugrundstücke geplant ist (6 in einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren, 21 in einem Zeitraum von 5 bis 15 Jahren, 6 in einem Zeitraum von 15 bis 25 Jahren). Dies betrifft rund 35 Baugrundstücke. Rund 60 % der Grundstückseigentümer gaben jedoch an, keine Bebauung zu wünschen, bzw. machten keine näheren Angaben. Eine konkrete Bereitschaft zum Verkauf ihres Baugrundstücks in einen Zeitraum bis zu 15 Jahren wurde lediglich von 8 Grundstückseigentümern geäußert.

Somit ist absehbar, dass der Nachfrage nach Baugrundstücken – aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus der prosperierenden Region Ingolstadt nur in begrenztem Umfang durch den vorhandenen Bestand nachgekommen werden kann und eine Realisierung des Baugebiets zweckmäßig ist.

6 Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes

6.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge hat, welche insgesamt betrachtet, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Vermeidungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Ermittlung des Eingriffs und die Berechnung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs detaillierter dargelegt. Die benötigten Ausgleichsflächen können teilweise innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden, darüber hinaus sind Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für den naturschutzfachlichen Ausgleich heranzuziehen.

Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplans im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Denkmalschutz

Der nordwestliche Planungsumgriff liegt im Randbereich ein ausgewiesenes Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7334-0160; Freilandstation des Mesolithikums). Der Großteil des Bodendenkmals befindet sich jedoch im bereits überbauten Siedlungsbereich. Auf die Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals wird hingewiesen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine weiteren Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

7 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zu den Bauleitplanverfahren der vorliegenden 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplan Nr. 37 „Strassäcker“, findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Genehmigung der FNP-Änderung und Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke zu rechnen ist. Mit einer Bebauung seitens der jeweiligen Bauherren ist in einem Planungshorizont ca. 1 - 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Mit der 6. FNP-Änderung und dem Bebauungsplan wird in Karlskron Wohnbauland im Baugebiet Strassäcker in einer Größenordnung von rund 4,3 ha geschaffen, welches der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde und in der Region– in unterschiedlichen Formen und Größen - zu Gute kommen soll.

Flächenpotentiale im Innenbereich stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Es kann daher voraussichtlich davon ausgegangen werden, dass die Planung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht.

Durch das neue Baugebiet ist ein Einwohnerzuwachs von bis zu 300 Einwohnern zu erwarten. Ggf. sind daher Anpassungen der gemeindlichen Infrastruktur erforderlich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Karlskron, den 23.10.2017