



GEMEINDE KARLSKRON

Landkreis Neuburg - Schrobenhausen

14. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 27.07.2026

Projekt-Nr.: 3038.102

Auftraggeber:

Gemeinde Karlskron

Hauptstraße 34
85123 Karlskron

Telefon: 08450 930-0

Fax: 08450 930-25

E-Mail: gemeinde@karlskron.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
4	Übergeordnete und informelle Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
5	Planung.....	10
6	Bedarfsbegründung.....	11
6.1	Bevölkerungsentwicklung	12
6.2	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	14
6.3	Flächenpotentiale	15
6.4	Aktivierungsmaßnahmen	17
6.5	Fazit	17
6.6	Standort- und Planungsalternativen.....	18
7	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	18
7.1	Umwelt- und Naturschutz	18
7.2	Artenschutz	19
8	Weitere fachliche Belange.....	19
8.1	Hochwasserschutz	19
8.2	Denkmalschutz.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	5
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)	10
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung).....	11
Abb. 1:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	20

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 23.02.2026 die Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereitet die Gemeinde Karlskron die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vor. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit rund zehn Bauparzellen geschaffen werden.

Die Gemeinde liegt im wirtschaftlich starken Verflechtungsraum der Region Ingolstadt. Gleichzeitig wirkt der anhaltende Nachfragedruck auf den Wohnungsmärkten der Metropolregion München bis in das Gemeindegebiet hinein. Insbesondere ortsansässige Bürgerinnen und Bürger sowie junge Familien suchen Wohnraum im gewohnten sozialen bzw. ländlichen Umfeld. Daraus ergibt sich auch in der Gemeinde Karlskron ein anhaltender Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken.

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung sowie die geordnete Weiterentwicklung der Ortslage. Die Planung dient der Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers und sieht eine flächensparsame Erschließung vor. Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und führt diese unter Berücksichtigung der Ortsrandlage städtebaulich angemessen fort.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung (ggf. und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Karlskron liegt im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, im nördlichen Donaumoos und grenzt nördlich an das Stadtgebiet von Ingolstadt. In der Gemeinde Karlskron gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindertagesstätten und zahlreiche, aktive Vereine. Im Hauptort befindet sich außerdem ein Lebensmittelmarkt, weitere wesentliche Einrichtungen befinden sich in den Nachbargemeinden Reichertshofen und Ingolstadt-Süd.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Karlskron, nördlich der Straße Fruchtheim. Westlich des Plangebiets schließt die Wohnbebauung beiderseits der Straßen „Am Wasserfall“ an. Südlich der Straße Fruchtheim liegt das Wohngebiet „Straßäcker“. Im Norden grenzt der Hauptkanal mit gewässerbegleitenden Gehölzen, westlich der Adelshausener Bach und der Fruchtheimer Graben an. Im Anschluss daran befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke Nr. 306/22, 306/23, 306/24, 307, TF 307/13 und ist rund 0,86 ha groß.

3.2 Erschließung

Karlskron ist über die Staatsstraßen St 2044 (Ingolstadt-Zuchering-Pobenhausen), St 2048 (Lichtenau-Pobenhausen) und St 2049 (Lichtenau-Hauptstraße Karlskron bis zur B 13) an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die BAB 9 Manching und Langenbruck liegen rund 10 km von Karlskron entfernt. Verkehrsverbindung mit öffentlichen Linienbussen besteht nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Straßen Fruchtheim und Am Wasserfall an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle Karlskron Rathaus ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

3.3 Beschaffenheit

Der auf dem Flurstück Nr. 307 gelegene Teil des Plangebiets wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Entlang der südlichen sowie der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufen jeweils etwa 10 m breite Gehölzstreifen mit teils dichtem Baum- und Strauchbewuchs. Entlang des östlichen Gehölzstreifens sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zudem Reihen aus Nadelbäumen.

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Holzstadel. Nördlich daran schließt ein kleiner Hügel an, der dicht mit Gehölzen bewachsen ist. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegt zudem ein Regenrückhaltebecken, das funktional dem östlich angrenzenden Wohngebiet zugeordnet werden kann.

Westlich und östlich des Rückhaltebeckens prägen weitere zusammenhängende Gehölzbestände die Landschaftsstruktur. Östlich dieser Gehölzflächen erstreckt sich eine Grünfläche mit einem bewachsenen Erdhaufen, an die unmittelbar die bestehende Siedlungsbebauung anschließt.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets ¹

Das Plangebiet befindet sich am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur. Östlich schließen unmittelbar Wohnbauflächen mit zugehörigen Freiflächen an das Plangebiet an. Südlich verläuft die Straße Fruchthelm, an die sich weitere Wohnbebauung anschließt. Nördlich des Plangebiets verläuft der Hauptkanal, der von einem begleitenden Gehölzsaum eingefasst ist. Anschließend an den Kanal erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich wird das Gebiet durch den Adelshausener Bach begrenzt. Daran schließen überwiegend kleinteilig strukturierte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände liegt im Donaumoos im Norden auf einer Höhe von ca. 372 m ü. NHN und steigt sehr geringfügig nach Süden hin auf ca. 373 m ü. NHN an. Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken ausgeführt. Darüber hinaus treten

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 17.06.2026

vereinzelt kleinere, bewachsene Geländeerhebungen auf. Abgesehen von diesen lokal begrenzten Geländeformen weist das Plangebiet insgesamt eine weitgehend gleichmäßige und nur sehr gering geneigte Topografie auf.

Schutzgebiete des Naturschutzes, aus dem Bereich Wasserwirtschaft, Überschwemmungs- oder Risikogebiete liegen weder im Plangebiet noch grenzen direkt welche an.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 08 - Donaumoos mit Paarniederung ausgewiesene Fläche.

4 Übergeordnete und informelle Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) werden Grundsätze und Ziele genannt, um dem demographischen Wandel zu begegnen:

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

1.2.2 (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

1.2.2 (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen,

genutzt werden.

1.2.2 (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

Karlskron ist im LEP 2023 als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt der im Norden direkt an den „Verdichtungsraum“ um das Regionalzentrum Ingolstadt angrenzt. Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze (G):

Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt (Fassung vom 05.02.2024) ist das Gemeindegebiet von Karlskron als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 14 km, das nächstgelegene Grundzentrum Reichertshofen ist rund 5 km entfernt. Versorgungsfunktionen übernimmt ferner der benachbarte Stadtbezirk Ingolstadt-Süd.

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

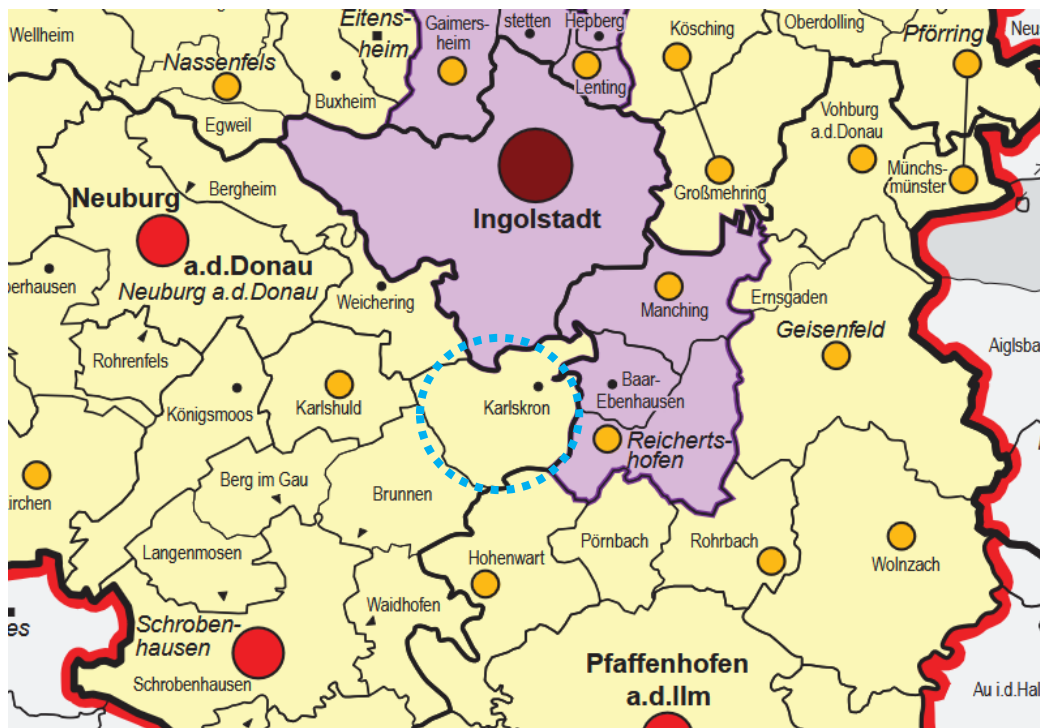


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) 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.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) 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.

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- 7.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Teile des Gemeindegebiets, sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

- 7.1.8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung
- des Arten- und Biotopschutzes
 - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
 - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung
- besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

- 7.1.8.4.2.3 (G) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Donaumoos und Paarniederung (08)
- Wiesenbrüterlebensräume sollen gesichert werden.
 - Feucht- und Nasswiesen sollen erhalten werden.
 - Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
 - Naturnahe Waldinseln sollen gesichert werden.
 - Das Orts- und Landschaftsbild soll durch Begleitgrün an Straßen und Wassergräben bereichert werden. Straßenbegleitende Alleen sollen gepflegt und neu angelegt werden.
 - Der Flusslauf der Paar soll, soweit möglich, renaturiert werden.

- Lebensräume für die Bachmuschel sollen gesichert und entwickelt werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

5 Planung

Im Flächennutzungsplan wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Kommune greift zunächst auf die Bauflächendarstellung zurück und abstrahiert damit die Festlegungen von Baugebieten auf Bebauungsplanebene, um Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 18.04.2006 ist das Plangebiet im Wesentlichen als landwirtschaftliches Kulturland dargestellt, lediglich die Flurstücke im Nordosten des Geltungsbereichs sind bereits als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert. Im Osten sowie im Süden schließt das Siedlungsgebiet von Karlskron, mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) an und ist mit einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Die Gräben bzw. Kanäle sind als Wasserflächen dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ausgangslage)

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann auf Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht umgesetzt werden. Zur Wahrung des

Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wasserfall“ geändert.

Gemäß der o.g. Planungsziele soll die Fläche zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit einer öffentlichen Grünfläche im Norden dargestellt werden. Ein Teil der Grünfläche ist als Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehen.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung (angestrebte Darstellung)

Der Geltungsbereich ist rund 0,84 ha groß und setzt sich zusammen aus:

- Allgemeines Wohngebiet: 0,69 ha
- Öffentliche Grünfläche: 0,15

6 Bedarfsbegründung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und zu einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung beitragen. Dabei ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind zu nutzen sowie die Notwendigkeit der Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen zu begründen.

Diese Grundsätze werden durch Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) konkretisiert. Demnach sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen dürfen nur ausgewiesen werden, soweit hierfür ein nachvollziehbarer Bedarf besteht.

Die Bedarfsbegründung dient der Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Sie erfolgt auf Grundlage der zum Planungszeitpunkt verfügbaren Datengrundlagen unter Berücksichtigung der aktuellen Auslegungshilfe zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen (Stand: 01.04.2026). Hierzu werden die Bevölkerungsentwicklung, der Wohnbauflächenbedarf sowie die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale betrachtet und bewertet. Im Ergebnis wird der Bedarf für die geplante Wohnbauflächenentwicklung nachvollziehbar begründet.

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Grundlage der nachfolgenden Betrachtung sind die amtlichen Bevölkerungsdaten sowie die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo von Geburten- und Sterberate sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen hinaus.

Bisherige demographische Entwicklung

Seit den 1960 Jahren zeigt sich eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme. Durchwegs liegt die Zahl der Lebendgeborenen über der Zahl der Gestorbenen, so dass die Gemeinde eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung aufweist. Zudem profitiert die Gemeinde von Zuwanderung im niedrigstelligen Bereich mit wenigen Unterbrechungen. So überwog beispielsweise um 2020 für wenige Jahre die Zahl der Fortgezogenen die Zahl der Zugezogenen.

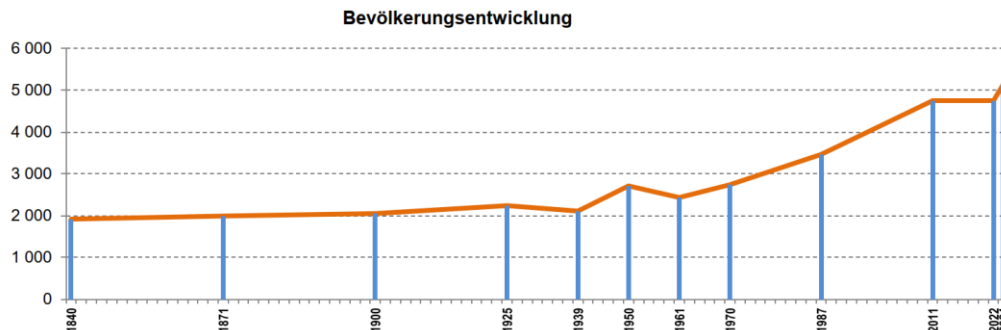


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

Die Einwohnerzahl der Gemeinde entwickelte sich von 4.858 Einwohnern im Jahr 2014 auf 5.150 Einwohner im Jahr 2024. Dies entspricht einem Zuwachs von + 292 Einwohnern und einem Gesamtwachstum von ca. 6,0% bzw. einem jährlichen Zuwachs von 29 Einwohnern (0,6% pro Jahr).

Auf Landkreisebene war die natürliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2005 positiv; die Zahl der Lebendgeborenen überstieg die Zahl der Sterbefälle. Seither weist der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auf, sodass die Bevölkerungsentwicklung ausschließlich durch Wanderungsgewinne ausgeglichen bzw. gesteigert werden kann. Die Wanderungsbewegung verlief bis Mitte der 1980er Jahre weitgehend ausgeglichen. Seitdem

³ Bayerische Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2025, Gemeinde Karlskron

Die Gemeinde Karlskron weist demgegenüber eine günstigere demografische Entwicklung auf. Die Entwicklung auf Landkreisebene wird ergänzend als regionaler Vergleichsmaßstab herangezogen, da einzelne demografische Kenngrößen der Gemeinde Karlskron aufgrund der vergleichsweisen geringen Einwohnerzahl stärkeren jährlichen Schwankungen unterliegen können.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen bis zum Jahr 2041 gegenüber dem Basisjahr 2021 eine Bevölkerungszunahme von rund 9,4 % aus. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von rund 0,5 % pro Jahr. Der Landkreis zählt damit bayernweit zu den Regionen mit einer starken Bevölkerungszunahme und weist weiterhin günstige demografische Entwicklungsperspektiven auf.



Für die Gemeinde Karlskron weist der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2044 eine Entwicklung der Einwohnerzahl von 5.150 auf 5.400 Einwohner aus. Dies entspricht einer Veränderung von insgesamt von 250 Personen (4,9%) bzw. einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 13 Einwohnern bzw. 0,2 % pro Jahr.

Bundesweit betrachtet gibt es einen Trend zur sog. „Überalterung“ der Gesellschaft, die auf sinkende Geburtsraten und eine höhere Lebenserwartung zurückzuführen ist.

SEITE 13 VON 21

Entwicklung des Durchschnittsalters von 2024 bis 2044 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern

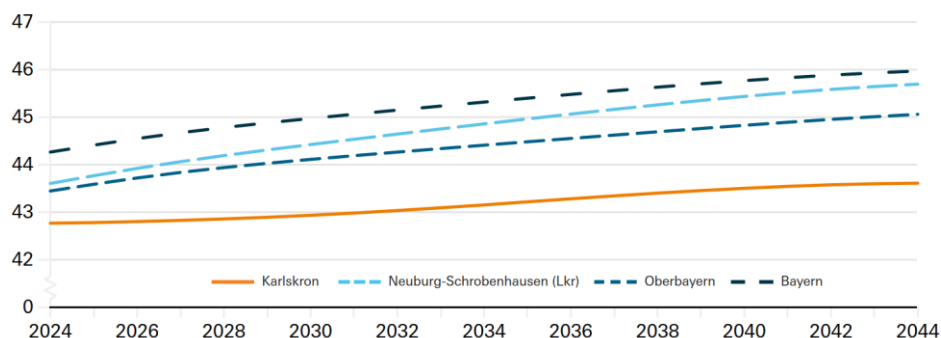


Abb. 2: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁵

So steigt auch das Durchschnittsalter in Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und in der Gemeinde stetig an. Dabei liegt die Gemeinde Karlskron aktuell und auch weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt.

Der Anteil der über 65-jährigen steigt am stärksten an (Durchschnitt Landkreis: +34 %, alle Vergleichszahlen auf Landkreisebene 2044 gg. Basisjahr 2024), gefolgt von der Altersgruppe der unter 18-jährigen (Durchschnitt Landkreis: 0,4). Die mittlere Altersgruppe reduziert sich leicht. (Durchschnitt Landkreis: 18- bis unter 40-Jährige: 1,1; 40- bis unter 65-Jährige: - 2,5).

Veränderung der Bevölkerung 2044 gegenüber 2024 nach Altersgruppen in Prozent

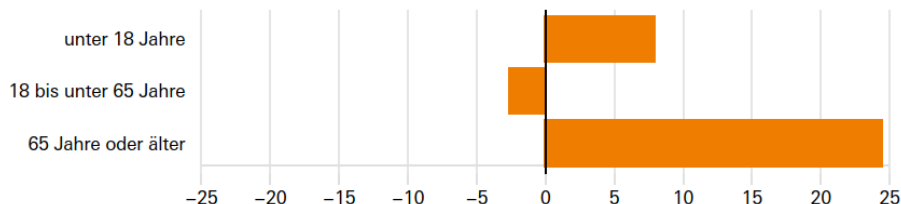


Abb. 3: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen⁶

Gegenüber dem Landkreis nimmt die Altersgruppe der Jüngeren unverändert deutlich zu, während die Senioren-Altersgruppe weniger stark ansteigt.

Die Gemeinde Karlskron weist sowohl in der rückblickenden Betrachtung als auch nach der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung eine insgesamt positive demografische Entwicklung auf. Auch die Altersstruktur entwickelt sich im Vergleich zum Landkreis weiterhin günstig. Die demografischen Rahmenbedingungen lassen damit eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum erwarten und bilden die Grundlage für die nachfolgende Ermittlung des Wohnraumbedarfs.

6.2 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist dem allgemeinen demografischen Trend folgend seit Jahren rückläufig. Für Gemeinden der Größenklasse bis 5.000 Einwohner

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel Karlskron,

⁶ ebd.

wird daher eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Einwohnern je Haushalt angesetzt.

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird ein Betrachtungszeitraum von zehn Jahren zugrunde gelegt. Aus dem für diesen Zeitraum prognostizierten Bevölkerungszuwachs von rund 125 Einwohnern ergibt sich unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Einwohnern je Haushalt rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf von rund 57 Wohneinheiten.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von insgesamt 11 Wohneinheiten. Einliegerwohnungen innerhalb von Einfamilienhäusern bleiben aufgrund ihrer geringen Anzahl unberücksichtigt.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen 11 Wohneinheiten wird lediglich ein Teil des für den Betrachtungszeitraum rechnerisch ermittelten Bedarfs von rund 57 Wohneinheiten gedeckt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren trägt somit zur Deckung des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs bei, ohne den für den Betrachtungszeitraum ermittelten Bedarf vollständig auszuschöpfen.

6.3 Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Ein flächendeckendes Baulücken- oder Innenentwicklungskataster liegt für die Gemeinde Karlskron derzeit nicht vor. Erkenntnisse zu den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen ergeben sich insbesondere aus den laufenden Kenntnissen der Gemeindeverwaltung sowie einer im Jahr 2023 durchgeführten Eigentümerbefragung. Weitere fachliche Konzepte zur Innenentwicklung, wie beispielsweise ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) oder ein Vitalitätscheck, wurden bislang nicht erstellt.

Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron (2006) stellt in mehreren Ortsteilen Wohnbauflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung dar. Ein Teil dieser Flächen wurde zwischenzeitlich entwickelt und weitgehend bebaut. Daneben bestehen im FNP⁷ weitere Wohnbauflächenreserven, deren Entwicklung entsprechend dem gemeindlichen Bedarf schrittweise erfolgen kann.

Tab. 1: Entwicklungsstand der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen

Baugebiet	Abschluss B-Plan	Entwicklungs- stand	Potential (Flächenangaben gerundet) ⁸
Karlskron			
Straßäcker	- 2021	- entwickelt; weit- gehend bebaut	im Verkauf: 2 Parzellen

⁷ Zu weiteren Entwicklungsflächen, die in der Begründung zum Flächennutzungsplan erwähnt, in der Planung jedoch nicht dargestellt oder zugeordnet werden können, sind keine Informationen greifbar.

⁸ Die Flächenangaben wurden aus dem BayernAtlas ungefähr abgegriffen, in Abgleich zwischen der Darstellung im FNP und dem vorhandenen Siedlungsbestand.

	(1. Änd.) - 2022 (2. Änd.)		mehrere Bauvorhaben genehmigt / vorbeschrieben, kurzfristiger Baubeginn wird erwartet 3 Parzellen im Gemeindeeigentum 18 Parzellen im Privateigentum
Nordost (Josephenburg)		aktuell keine Entwicklung in Arbeit	3,68 ha
Mitte - Süd - Süd I - Süd II	- 1999	- entwickelt; tlw. bebaut	- 12 Parzellen im Privateigentum - 1,52 ha
Grillheim (Nord und Mitte)		aktuell keine Entwicklung in Arbeit	3,20 ha
Adelshausen			
Linnerberg		entwickelt; nach Grundstücksverkauf wird eine zeitnahe Bebauung erwartet	im Verkauf: 6 Parzellen 4 laufende Baugenehmigungsverfahren 12 Parzellen im Privateigentum
Südöstlich Siedlungsstraße	- 2023	2 Parzellen: 1 wird aktuell bebaut, 1 wird zeitnah folgen	ausgeschöpft
Pobenhäusen			
Süd-West (Kronberg)	- 2011	entwickelt; tlw. bebaut	14 Parzellen im Privateigentum
Ost		aktuell keine Entwicklung in Arbeit	1,4 ha
Brautlach			
Nord		aktuell keine Entwicklung in Arbeit	2,6 ha
Süd		aktuell keine Entwicklung in Arbeit	0,2 ha
Mändelfeld			
Mitte		Entwickelt, weitgehend bebaut	5 Parzellen im Privateigentum
An der Kramerstraße	- 2015	Entwickelt, aktuell keine Umsetzung	3 Parzellen im Privateigentum
Aschelsried			
Süd		aktuell keine Entwicklung in Arbeit	

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenreserven, auf denen bisher keinerlei Entwicklung stattgefunden hat, umfassen insgesamt rund 12,1 ha. Sie stellen den langfristigen Entwicklungsrahmen der Gemeinde dar und werden entsprechend dem örtlichen Bedarf sowie den jeweiligen Grundstücks- und Erschließungsverhältnissen schrittweise entwickelt. Eine unmittelbare Umsetzung sämtlicher Flächen innerhalb des für den Bedarfsnachweis zugrunde gelegten Betrachtungszeitraums ist weder vorgesehen noch städtebaulich erforderlich.

6.4 Aktivierungsmaßnahmen

Zur Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale führt die Gemeinde verschiedene Maßnahmen des kommunalen Flächenmanagements durch.

Bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete wird seit mehreren Jahren ein gemeindliches Vergabemodell mit Bauverpflichtung für die Grundstücke in Gemeindehand angewendet. Danach sind die veräußerten Baugrundstücke innerhalb von fünf Jahren nach dem Grundstückserwerb mit einem bezugsfertigen Wohngebäude zu bebauen. Hierdurch wird einer langfristigen Bevorratung von Baugrundstücken entgegengewirkt und eine zeitnahe Bebauung sichergestellt. Die Parzellen, die nach Umlegung im Privateigentum verbleiben, werden bislang noch nicht mit einer Bauverpflichtung belegt. Für zukünftige Entwicklungen, bei denen städtebauliche Verträge noch zu verhandeln und abzuschließen sind, prüft die Gemeinde, ob eine Bauverpflichtung für alle Grundstücke gleich durchgesetzt werden könnte.

Zur Ermittlung der Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale führte die Gemeinde im Jahr 2023 eine schriftliche Eigentümerbefragung durch. Insgesamt gingen 102 Rückmeldungen zu 210 Bauparzellen ein, die nicht oder nur zu einem Teil bebaut sind. Von den 102 befragten Eigentümern beabsichtigen lediglich 11 Eigentümer (10,8 %) eine Bebauung innerhalb der nächsten fünf Jahre. Weitere 21 Eigentümer möchten ihre Baulücke in den nächsten 5 – 15 Jahren einer Bebauung zuführen. Unter Berücksichtigung des für Bebauungspläne zugrunde gelegten Betrachtungszeitraums von 10 Jahren ist überschlägig davon auszugehen, dass rund 18 Eigentümer (ca. 18 %) eine Bebauung ihrer Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums beabsichtigen.

Innerhalb eines Betrachtungszeitraums von zehn Jahren kann voraussichtlich weniger als ein Fünftel der vorhandenen Baulücken aktiviert werden. Diese Größenordnung deckt sich mit den Erfahrungen aus vergleichbaren Gemeinden und bestätigt die nur eingeschränkte Mobilisierbarkeit privater Baulandreserven.

Zur Aktualisierung der Datengrundlage und zur erneuten Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale beabsichtigt die Gemeinde, die Eigentümerbefragung nach einem Zeitraum von etwa drei bis fünf Jahren zu wiederholen. Hierdurch sollen zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen der Eigentümerabsichten erfasst und zugleich ein weiterer Aktivierungsimpuls gesetzt werden.

6.5 Fazit

Die demografische Entwicklung sowie die Bevölkerungsvorausberechnung belegen einen anhaltenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Karlskron.

Für den zugrunde gelegten Betrachtungszeitraum von zehn Jahren ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von rund 57 Wohneinheiten, während der vorliegende Bebauungsplan die Errichtung von 11 Wohneinheiten ermöglicht.

Neben vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen verfügt die Gemeinde über weitere Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan. Die Eigentümerbefragung zeigt jedoch, dass private Baulandreserven innerhalb des planungsrelevanten Betrachtungszeitraums nur eingeschränkt mobilisierbar sind.

Das Vorhaben trägt damit in angemessenem Umfang zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs bei.

6.6 Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen

Aufgrund der o. g. Lage ist dieser Standort für die Siedlungsentwicklung besonders geeignet. Aufgrund mehrjähriger Vorbereitungen kann ferner von einer zeitnahen Umsetzung einschließlich Bebauung der Privatgrundstücke ausgegangen werden.

Insofern hat sich die Gemeinde entschieden, der Umsetzung an diesem Standort Vorrang einzuräumen gegenüber der Umsetzung von Flächen an anderer Stelle.

Planungsalternativen

Aufgrund der geringen Flächengröße, der vorgegebenen verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten und der Lage der Grünflächen, haben sich auf Flächennutzungsplanebene keine sich wesentlich unterscheidenden Planungsalternativen ergeben.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

7.1 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust eines Freizeitgrundstücks mit einem Gebäude sowie von Intensivgrünland und Gehölzbeständen in verschiedenen Ausprägungen (sowohl heimische als auch nicht heimische Gehölze, junge bis mittelalte Ausprägung, Heckenbestände, Einzelbäume, Feldgehölze) zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen verändert sich. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von

Natur und Landschaft erhalten bleiben. Auf Bebauungsplanebene wird der konkrete Ausgleichsbedarf ermittelt sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Eine Abschichtung auf Bebauungsplanebene ist sowohl zulässig als auch möglich, da geeignete Rechtsgrundlagen und Festsetzungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene zur Verfügung stehen und eine Konfliktlösung möglich ist.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Bebauungsplanebene - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

7.2 Artenschutz

Für das vorliegende Vorhaben wurde bereits im Jahr 2022 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Hierfür fand eine Begehung im September 2022 statt. Im Mai 2026 erfolgte eine erneute Begehung zur Überprüfung des aktuellen Zustands des Plangebiets und zur Verifizierung der Ergebnisse aus der Relevanzprüfung.

Die Ergebnisse sowie geeignete Vermeidungsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung der Maßnahmen sind bei Durchführung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

8 Weitere fachliche Belange

8.1 Hochwasserschutz

Laut dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (<https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 24.06.2026) befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht in einer Hochwassergefahrenfläche sowie in keinem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Wassersensibler Bereich ausgewiesen. Die dargestellten Fließwege mit starkem Abfluss bilden die vorhandenen Kanäle, Bäche und Gräben ab. Der Adelshausener Bach sowie der Hauptkanal sind als Fließwege mit starkem Abfluss hinterlegt. Darüber hinaus ist die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs als Geländesenke und Aufstaubereich dargestellt. In wassersensiblen Bereichen kann es aufgrund von Nähe zu Bachläufen, hochanstehendem Grundwasser, mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrundes o. dgl. zu hydrologisch bedingten Einflüssen auf das Bauvorhaben kommen. Im Unterschied zu ausgewiesenen oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind jedoch für wassersensible Bereiche keine konkreten Überschwemmungsrisiken wie z.B. HQ100 oder HQextrem definiert.

Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet. Geländesenken befinden sich in lokalen Tiefpunkten und können bei Starkregen

Oberflächenabfluss sammeln. Potenzielle Aufstaubereiche entstehen beispielsweise an Durchlässen oder kleinen Brücken durch Verstopfung oder unzureichende Kapazität, oder in Senken ohne Abflussmöglichkeit. Die dargestellten Flächen zeigen dabei eine angenommene Maximalfüllung auf rein topografischer Basis. Die tatsächliche Überflutung hängt vom konkreten Regenereignis ab und sollte vor Ort überprüft werden.

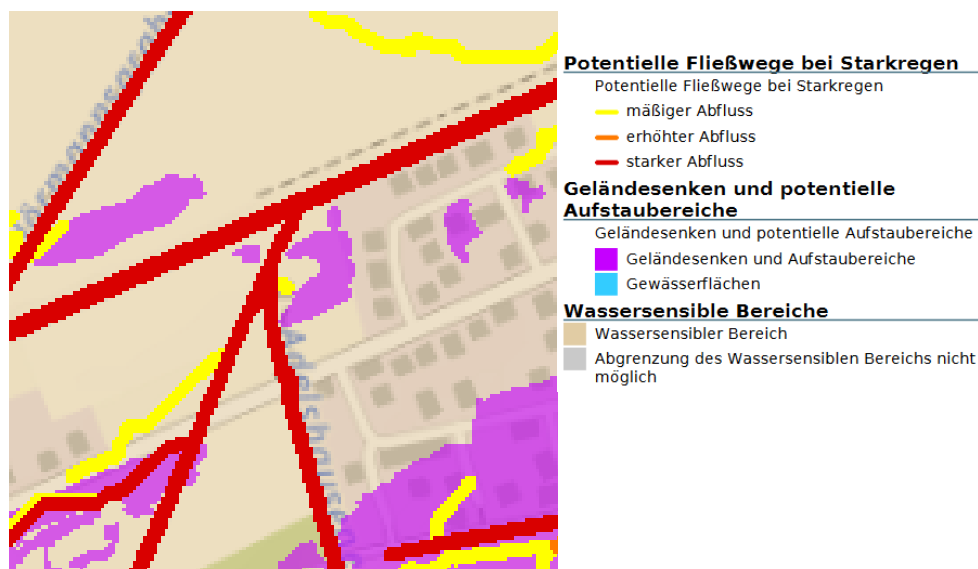


Abb. 1: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁹

Örtlich sind keine Überflutungen in diesem Bereich bekannt. Der Standort ist wie allgemein das Donaumoos durch grundwassergeprägte Standortverhältnisse gekennzeichnet. Bei Starkniederschlägen kann es zu einem weiteren Anstieg des Grundwassers mit daraus resultierenden Grundwasserdruckbelastungen und Vernäsungserscheinungen kommen.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal (Nr. D-1-7334-0160) „Freilandstation des Mesolithikums“. Westlich des Plangebiets befindet sich außerdem das Bodendenkmal (Nr. D-1-7334-0101) „Freilandstation des Mesolithikums und Verhüttungsplatz der späten Latènezeit“.

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Juni 2026, ohne Maßstab, Norden ist oben

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.