



GEMEINDE KARLSKRON

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bebauungsplan „Am Wasserfall“

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 der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	11
5	Ziele und Zwecke der Planung	12
6	Planerisches Konzept.....	12
7	Festsetzungen.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	14
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	15
7.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
7.5	Gestalterische Festsetzungen	16
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
8	Bedarfsnachweis	19
8.1	Bevölkerungsentwicklung	19
8.2	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	22
8.3	Flächenpotentiale	23
8.4	Aktivierungsmaßnahmen	24
8.5	Fazit	25
9	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	26
9.1	Umweltschutz	26
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	26
9.3	Nachweis der Ausgleichsfläche (n).....	28
9.4	Artenschutz	29
10	Weitere fachliche Belange	31
10.1	Hochwasserschutz	31
10.2	Denkmalschutz.....	33
10.3	Klimaschutz	33
10.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	35

11	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	36
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser	36
11.2	Wasserversorgung	37
11.3	Abwasserentsorgung.....	37
12	Flächenbilanz	37
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	9
Abb. 1:	Ausschnitt aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (links) und aus der 14. Änderung (rechts), Stand: 27.07.2026 (Vorentwurf).....	11
Abb. 2:	Strukturkonzept (April 2025)	13
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	20
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023.....	21
Abb. 5:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich	21
Abb. 6:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	22
Abb. 7:	Darstellung des Bestands sowie der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 22.06.2026).....	27
Abb. 8:	Freizeitschuppen (links), Wiesenfläche (rechts) im Plangebiet	30
Abb. 9:	Mit Schilf bewachsenes Rückhaltebecken (links), Gehölze im Norden (rechts)	31
Abb. 10:	Gehölze im Osten des Plangebiets (links), Hecke im Süden an der Straße (rechts)	31
Abb. 1:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	32

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Entwicklungsstand der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen	23
Tab. 2:	Eingriffsermittlung	28
Tab. 3:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	33
Tab. 4:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	34
Tab. 5:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	37

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH: Baugebiet „Am Wasserfall“, Relevanzprüfung – Fachbetrag zum speziellen Artenschutz (Stand: 17.10.2022)
Anlage 2:	Nickol & Partner AG: Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffunters- chung, Projektnr. 13553-01 vom 14.01.2025

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat am 23.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um dem dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Karlskron und in der Region ein bedarfsgerechtes Angebot gegenüberzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Parzellierung und Bebauung der Grundstücke geschaffen.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Am Wasserfall“ wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

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, 307/13 und 308/2 (TF, Straßenparzelle) und ist rund 0,86 ha groß.

Mögliche Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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 ist.

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 Fruchtheim, 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 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.

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

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

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.

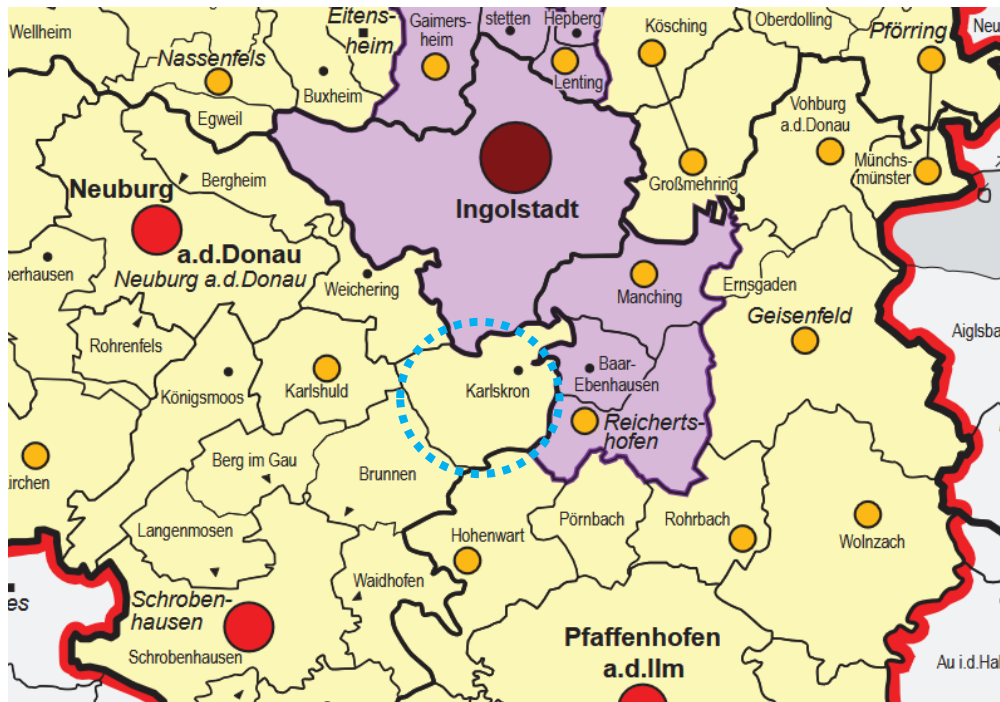


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

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.
- 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

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

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.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (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. 1: Ausschnitt aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (links) und aus der 14. Änderung (rechts), Stand: 27.07.2026 (Vorentwurf)

Mit der Ausweisung des Wohngebiets wird eine Arrondierung der Wohngebiete Am Wasserfall und Straßäcker erreicht und die Siedlungsentwicklung an diesem Ortsrand an den natürlichen Grenzen zum Abschluss gebracht.

Der Flächennutzungsplan entspricht an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher im Parallelverfahren geändert.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 „Strassäcker 1. Änderung“ an und setzt innerhalb seines gesamten Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan „Fruchtheim“, der die Bebauung ca. 150 m östlich des Plangebiets geregelt hatte, wurde im Jahr 2010 aufgehoben, da die Planung aus dem Jahr 1995 nicht mehr zeitgemäß war und die getroffenen Festsetzungen einer maßvollen Nachverdichtung entgegenstanden.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, dem dringenden Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde möchte am Siedlungsrand ein attraktives Wohngebiet entwickelt, dass sich nahtlos an die vorhandene Bebauung anschließt und diese abschließend ergänzt. Aufgrund der geringen Größe und der Ortsrandlage soll die bauliche Dichte unverändert mit Einzel- und Doppelhäusern beibehalten werden.

Eine hochwertige Ein- und Durchgrünung zur Einbindung des Ortsrandes in das Landschaftsbild, mit Schaffung öffentlicher Grünflächen und dem Erhalt heimischer Gehölze am Siedlungsrand sind zu beachten. Der Schutz vorhandener Gewässer und wasserwirtschaftlich genutzter Flächen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Weiterhin wird die Planung an den Grundsätzen einer flächensparsamen Verkehrserschließung und einer wassersensible Siedlungsentwicklung ausgerichtet.

Artenschutzrechtliche Belange wurden frühzeitig geprüft. Erste Planungen aus dem Fachgebiet der Erschließung liegen aktuell mit dem Fokus auf die Baugebietsentwässerung vor. Sie sollen parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren ausgearbeitet und mit einzelnen Fachstellen abgestimmt werden.

6 Planerisches Konzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Strukturkonzept erstellt und stetig weiterentwickelt. Die ortsplanerische Struktur ist gekennzeichnet von Einfamilien- und Doppelhäusern mit großzügigen Grün- und Freiflächen. Die Grün- und Freiflächen dienen dem Gehölzerhalt, sollen als naturnaher Spielplatz genutzt werden und übernehmen verschiedene Aufgaben im Umgang mit Niederschlagswasser. Die Flächeninanspruchnahme für Straßen- und Wege wird mit der gewählten Ringerschließung minimiert.



Abb. 2: Strukturkonzept (April 2025)

Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung des Bebauungsplans wurden unterschiedliche Ansätze berücksichtigt, um eine nachhaltige, funktionale und den örtlichen Gegebenheiten gerecht werdende Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Geprüft wurde die Möglichkeit zur Schaffung öffentlicher Grünflächen mit unterschiedlichen Varianten der Abgrenzung, die Wertigkeit des Gehölzbestandes und die Möglichkeiten des Erhalts auf zukünftig öffentlichen oder privaten Flächen. Der Umgang mit Niederschlagswasser hinsichtlich einer geregelten örtlichen Versickerung und die Berücksichtigung der Ableitung des Niederschlagswasser führten zur Integration von Sickermulden. Die Parzellierung wurde weiterentwickelt, um zumindest eine ortsangepasste Nachverdichtung zu Doppelhäusern zu erwirken.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA 1 u. WA 2) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den Wohngebieten (WAs) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und der Erreichbarkeit nicht für derartige Nutzungen geeignet. Die Gemeinde Karlskron beabsichtigt mit dem Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen die Gewährleistung eines ruhigen Wohngebiets in Ortsrandlage ohne störende Nutzungen.

Die Regulierung der Wohneinheiten trägt zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens bei. Mit max. 2 WE in Einfamilien- und Doppelhäusern wird generationenübergreifendes Wohnen und eine Anpassung an sich verändernde Lebenslagen ermöglicht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und wird mittels Grundflächenzahl GRZ (§ 17 BauNVO) bestimmt.

So wird für WA 1 (Einzelhäuser) eine GRZ von 0,35 und für WA 2 eine GRZ von 0,4 (Doppelhäuser) vorgegeben.

Damit wird auf die unterschiedlichen Parzellengrößen und die Lage am Ortsrand eingegangen, um die Versiegelung angemessen zu reglementieren. Eine geringe Versiegelung trägt zu einer hohen Versickerungsrate im Baugebiet und zu einer starken Durchgrünung auf privaten Grundstücksflächen bei. Die Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit gilt im WA1 eine GRZ II von 0,53 und im WA2 von 0,60. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die sog. GRZ II ist klarstellend im Bebauungsplan als Festsetzung aufgeführt.

Die maximal zulässige Wandhöhe WH und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sind im gesamten Geltungsbereich gleich geregelt. Bei WA 1 (Einzelhäuser) und WA 2 (Doppelhäuser) ist die WH max. auf 6,50 m, die FH auf max. 8,5 m beschränkt und ermöglicht damit eine zweigeschossige Bebauung.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.

Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss (OK First) zu messen.

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude wird für die einzelnen Parzellen in Metern über Normalhöhennull, z.B. XXX,X m ü. NHN festgesetzt. Eine Abweichung um + 0,3 m (nach oben) und -0,3 m (nach unten) ist zulässig. Die festgesetzten Höhen liegen mit ausreichend Puffer über dem Straßenniveau, um den Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser zu erleichtern.

Die konkreten Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt, wenn die technische Erschließungsplanung einschließlich Höhenplanung vorliegt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Als Bauweise sind für die Einfamilienhäuser im WA 1 nur Einzelhäuser zulässig; im WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für jede Parzelle der WA 1 und WA 2 separat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Form von Baugrenzen festgesetzt. Durch die Baufenster je Parzelle wird sichergestellt, dass das ortsplanerische Konzept wie geplant auch im Bau umgesetzt wird. Ferner kann die Lage der Zufahrten zum Grundstück, die sich auf die Errichtung des Straßenraums auswirkt, und die Höhenlage des Gebäudes, genauer ermittelt werden. Trotz der Ausweisung einzelner Baufenster bestehen ausreichend individuelle Platzierungsmöglichkeiten auf jedem Baugrundstück, da sich die Abstände vorrangig an der Mindestabstandsfläche von 3,0 m zur Grundstücksgrenze orientieren. An einigen Stellen wurde ein leicht erhöhter Abstand zur Stärkung der Durchgrünung, zur Ausbildung südorientierter Gärten oder zur Ausbildung einer Hofsituation bei der Grundstückszufahrt eingeplant. Ferner wurde zum Schutz der vorhandenen Bebauung am östlichen Rand des Plangebiets der Abstand auf ca. 4 – 5 m vergrößert.

Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m auf eine Länge von 8,0 m überschritten werden. Dabei ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden muss (Doppelhaus).

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In beiden WAs sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Allerdings müssen sie zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, damit für die Errichtung von Fundamenten, die Ableitung von Niederschlagswasser, die Anlage von Rinnen etc. ausreichend Abstand besteht. Es wird empfohlen, diesen Abstand mit Stauden, Kletterpflanzen o. ä. naturnah zu begrünen. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der nicht eingefriedet

werden darf. Damit wird sichergestellt, dass die Hoffläche jederzeit befahren werden kann.

Zusätzlich zu den beschriebenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu denen auch Garagen, Carports und offene Stellplätze zählen, regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde den Umgang und die Ausgestaltung der Stellplätze und Garagen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gestattet. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus den o. g. Gründen müssen sie ebenso wie Garagen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem auf max. 20 m² begrenzt.

Zum Schutz des Bodens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickerfähig zu gestalten sind (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der Ortsrandlage und der damit verbundenen Einsehbarkeit, wird auf eine hochwertige Gestaltung der Gebäude geachtet. Durch die getroffenen Festsetzungen wird zum einen darauf geachtet den Bauherren eine moderne Ausgestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen und zum anderen wird an die ländliche Lage des Baugebiets angepasst, dem Wunsch nach traditionellen Bauweisen nachgekommen.

Wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild hat die Gestaltung der Dachflächen, die daher im Bebauungsplan für die Hauptgebäude geregelt wird. Bei diesem Baugebiet steht dabei die Anpassung an den Bestand im Vordergrund. So werden in den WA1 und WA 2 für die Wohngebäude sowohl Satteldächer (SD), als auch Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zugelassen. Der Hauptfirst der Gebäude ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen, so dass Gebäude mit qualitätvollen Kubaturen und Dachlandschaften entstehen können, die die Ausrichtung der Dachflächen des gesamten Planungskonzepts nach Süden unterstützen. Es sind nur Dacheindeckungen aus Betondachsteinen oder Dachziegeln im Farbspektrum von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazit sowie Dachbegrünungen zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten u.ä., da bei diesen kleineren Dachflächen die Gestaltung nicht prägend ist.

Geneigte Dächer von Garagen und Carports sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes zu errichten. Zudem sind mindestens extensiv begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis max. 10 Grad) zulässig. Für Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen, trifft der Bebauungsplan keine Vorgabe.

Zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes sind grelle Fassadenanstriche unzulässig.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profilgleich zu errichten. Ein Versatz in der Lage der beiden Doppelhäuser ist bis zu 0,5 m zulässig, ein Versatz in der Höhenlage der EG-Rohfußböden ist nicht zulässig. Diese Festsetzung sorgt für eine homogene Dachlandschaft bei aneinandergebauten Doppelhäusern und trägt zu einem einheitlichen Bild bei.

Inwiefern der Höhenversatz notwendig ist, soll im weiteren Verfahren geklärt werden, wenn die Höhenplanung zum Baugebiet vorliegt.

Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig sind. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zur Straßenseite und zu Nachbargrundstücken dürfen einzelne geschlossene Elemente bis zu einer Länge von jeweils max. 1,0 m alternierend in die Einfriedung integriert werden, jedoch nicht im Bereich der privaten oder öffentlichen Ortsrandeingrünung. Werden geschlossene Zaunelemente verwendet, tragen eine strukturierte und abwechslungsreichen Anordnung, die Verwendung von Holz und eine Begrünung (vorgepflanzt, mit Schling- oder Kletterpflanzen) zu einer qualitätvollen Gestaltung bei. Zäune sind sockellos und für Kleintiere durchlässig auszuführen. So muss eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm erfolgen, wodurch eine höhere Artenvielfalt entsteht. Der Stauraum vor Garagen oder Carports darf zur Straße und zu einem seitlich angrenzenden Stauraum nicht eingefriedet werden. Die Festsetzung der Einfriedungen trägt dazu bei, dass trotz der unterschiedlich dichten Bauweisen ein offenes Siedlungsgebiet in dörflicher Ortsrandlage entsteht, in dem viel Wert auf ein nachbarschaftliches Miteinander gelegt wird.

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenverkehrsfläche angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge : Höhe) auszubilden. Stützmauern sind nicht zulässig.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Baugebieterschließung bzw. bei einem privaten Grün nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle vorhandenen heimischen Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist der Standort auf dem jeweiligen Baugrundstück oder der öffentlichen Fläche frei wählbar. Aufgrund des umfangreichen Gehölzbestands auf einzelnen Bauparzellen ist es notwendig, dass dieser entfernt werden darf, damit eine Bebauung und Nutzung als Freizeitgarten etc. möglich ist. Es sind daher auch keine vollumfänglichen Ersatzpflanzungen erforderlich.

- Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm

- Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Öffentliches Grün

Für eine durchgängige Eingrünung des Baugebiets der Flächen für die Wasserwirtschaft werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosaatgut Herkunft „Fränkische Alb“; Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

In nordwestlicher Lage ist die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie in Richtung Norden mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ vorgegeben, welche im Norden und Nordwesten zur Abschirmung des Vorhabens hin zur freien Landschaft und als Puffer zum Hauptkanal festgesetzt ist.

Im öffentlichen Verkehrsraum konnten in der geplanten Erschließungsstraße Baumstandorte für Laubbäume zur Auflockerung des Straßenbildes integriert werden. Aufgrund der besonderen Anforderungen im Straßenraum sind heimische oder standortgerechte klimaangepasste Laubbäume auszuwählen.

Eine weitere Abstimmung mit der technischen Erschließungsplanung zu den genauen Standorten ist im weiteren Planungsprozess vorgesehen. Eventuelle Änderungen werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Privates Grün

Um eine wirksame Durchgrünung zu sichern, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken sind weder aus heimischen noch aus nicht heimischen Arten zulässig. Auf den Privatflächen ist außerdem je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Der Standort ist innerhalb des Grundstücks frei wählbar. Vorhandene Bäume dürfen angerechnet werden.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist innerhalb der privaten Baugrundstücke ein zu begrünender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Innerhalb der Ortsrandeingrünung ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens 15 Sträucher als 2-3 reihige Hecke in Gruppen im Pflanzraster von max. 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserdurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen und vollständig als Kies- und Schottergärten angelegte Vorgärten sind unzulässig.

8 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.

8.1 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.

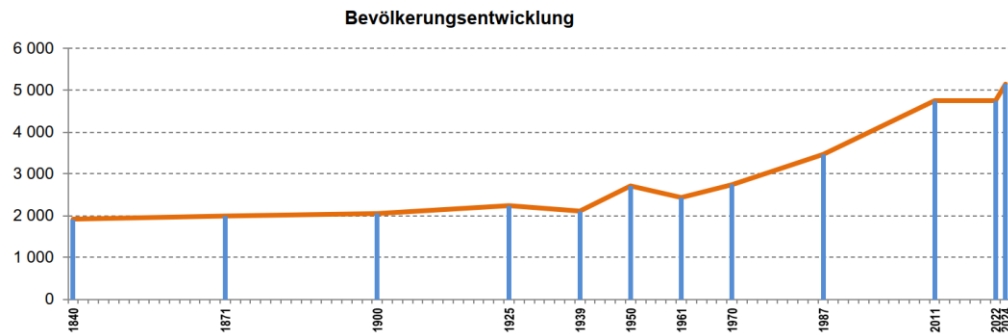


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

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 werden überwiegend Wanderungsgewinne verzeichnet, die erheblich zur Bevölkerungsentwicklung des Landkreises beitragen. In den vergangenen Jahren belief sich der Wanderungssaldo auf +1.492 Personen (2022), +1.167 Personen (2023) und +177 Personen (2024). Die deutliche Abschwächung im Jahr 2024 verdeutlicht die jährlichen Schwankungen des Wanderungsgeschehens.

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 vergleichsweise geringen Einwohnerzahl stärkeren jährlichen Schwankungen unterliegen können.

Bevölkerungsprognose

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.

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

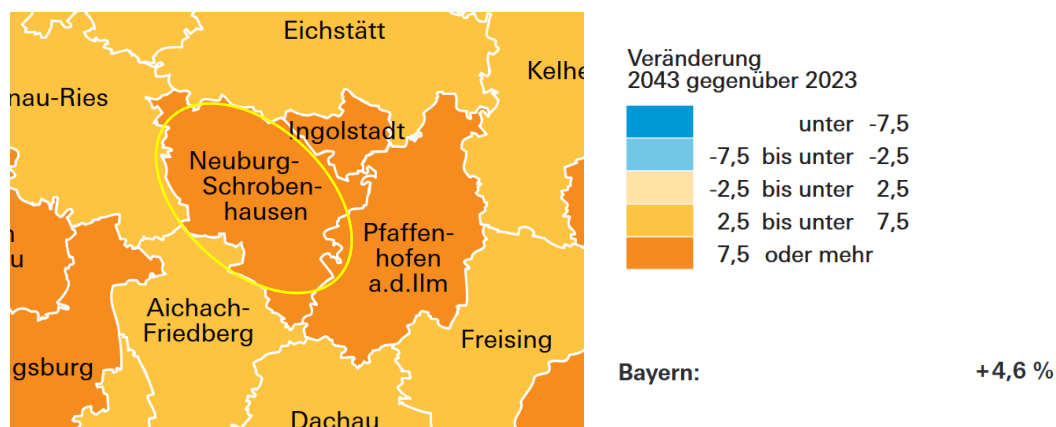


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁴

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde dient die Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises als regionaler Vergleichsmaßstab zur Einordnung und Plausibilisierung der gemeindlichen Entwicklung.

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.

Entwicklung der Altersstruktur

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

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

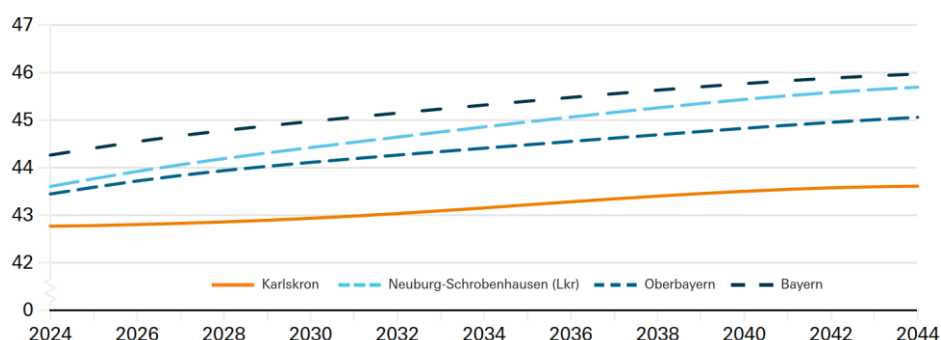


Abb. 5: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁵

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.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel Karlskron,

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

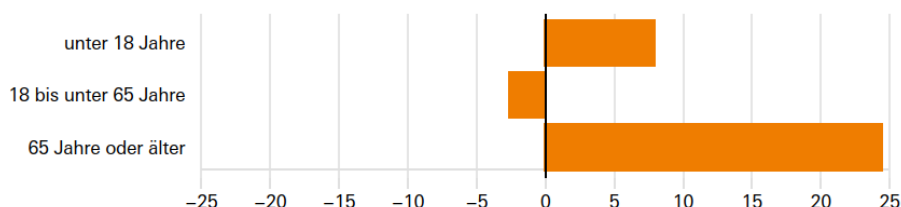


Abb. 6: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen⁶

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.

8.2 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

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

8.3 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 (1. Änd.) - 2022 (2. Änd.)	- entwickelt; weit- gehend bebaut	im Verkauf: 2 Parzellen mehrere Bauvorhaben genehmigt / vorbeschrieben, kurzfristiger Baube- ginn wird erwartet 3 Parzellen im Gemeindeeigentum 18 Parzellen im Privateigentum
Nordost (Josephenburg)		aktuell keine Entwick- lung in Arbeit	3,68 ha
Mitte - Süd - Süd I - Süd II	- 1999	- entwickelt; tlw. be- baut	- 12 Parzellen im Privateigentum - 1,52 ha
Grillheim (Nord und Mitte)		aktuell keine Entwick- lung in Arbeit	3,20 ha

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.

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
Pobenhausen			
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.

8.4 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.

8.5 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.

9 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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.

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.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann der Eingriff durch Festsetzungen so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021) verwendet. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Mai 2026 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat vorwiegend den Verlust von Intensivgrünland, Gehölzen verschiedener Ausprägungen, Ruderalflächen und Staudenfluren zur Folge, welche insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben.

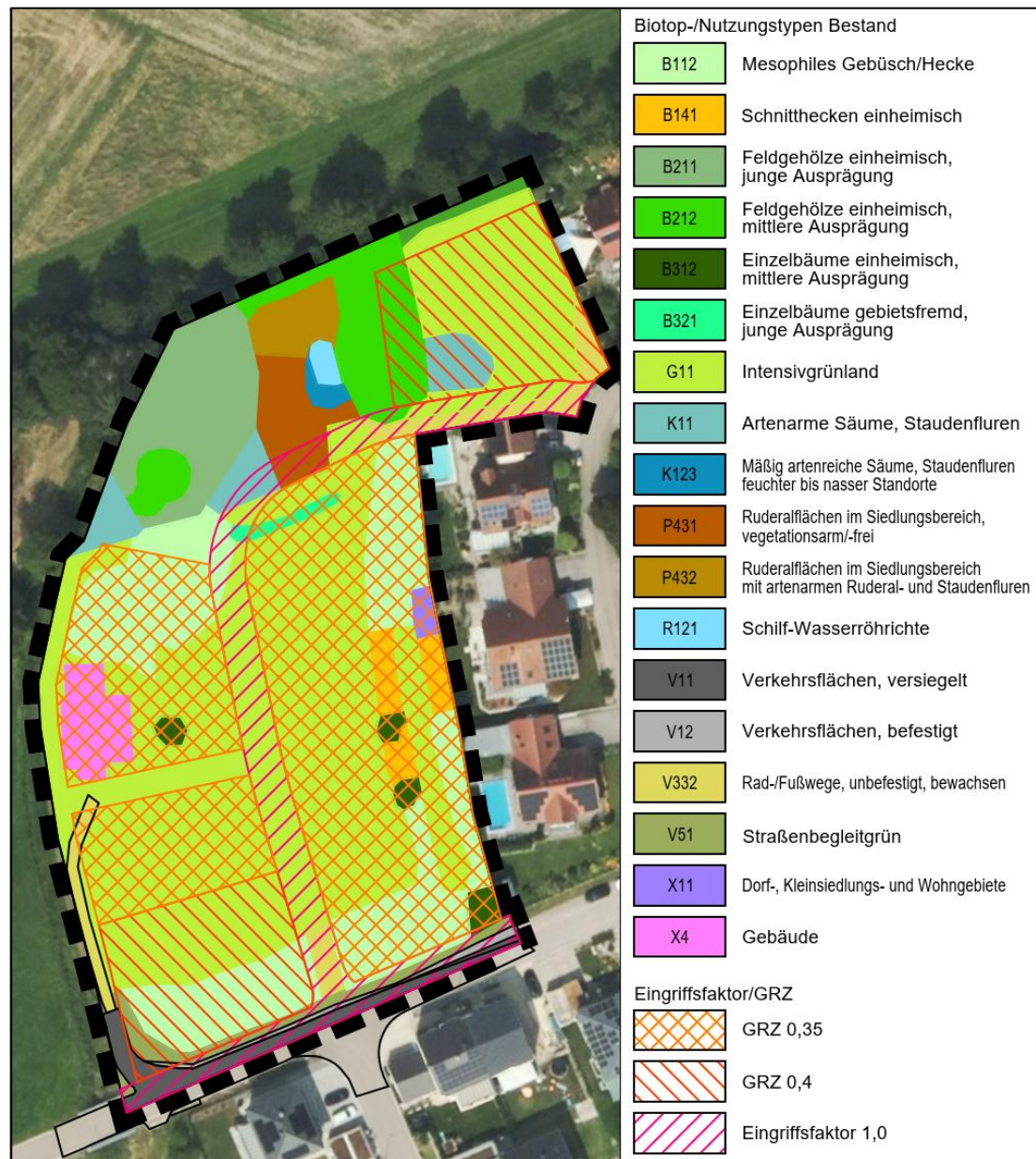


Abb. 7: Darstellung des Bestands sowie der Eingriffsflächen, ohne Maßstab (WipflerPLAN, 22.06.2026)

Die vorstehende Abbildung zeigt den Bestand innerhalb des Geltungsbereichs sowie die in der Bilanzierung angesetzten Flächen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung bzw. Niederschlagswassersammlung wurden in der Bilanzierung nicht mit einbezogen, da die Flächen weiterhin unversiegelt und begrünt vorliegen und aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung aus der Nutzungsänderung resultiert. Vorhandene Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt.

Durch geeignete Festsetzungen kann die Eingriffsintensität vermindert werden, welche als Planungsfaktor angerechnet werden können. Die Maßnahmen sind in der nachfolgenden Bilanzierungstabelle aufgelistet.

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Eingriffsberechnung					
Ausgangs- zustand (BNT)	Bezeichnung	Fläche (m²)	Ausgangs- zustand (WP)	Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
B112	mesophile Gebüsch/Hecken	1024	8	0,35	2.867
		320	8	0,4	1.024
		86	8	1	688
B141	Schnitthecke mit überwiegend heimischen Arten	136	3	0,35	143
B212	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	143	8	0,4	458
		15	8	1	120
B312	Einzelbäume einheimisch, mittlere Ausprägung	94	8	0,35	263
		2	8	1	16
B321	Einzelbäume gebietsfremd, junge Ausprägung	39	3	0,35	41
		10	3	1	30
G11	Intensivgrünland	2366	3	0,35	2.484
		981	3	0,4	1.177
		485	3	1	1.455
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	98	3	0,4	118
		34	3	1	102
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm	3	3	0,35	3
		49	3	1	147
V12	Verkehrsflächen, befestigt	3	3	0,4	4
		50	3	1	150
V332	Rad-, Fuß-, Wirtschaftswege, bewachsen	12	3	0,35	13
		47	3	0,4	56
		155	3	1	465
V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	57	3	0,4	68
		90	3	1	270
X11	Dorf-, Siedlungs- und Wohngebiete	32	3	0,35	34
Summe [WP]					12.196

Planungsfaktor	Schutzgut	Sicherung	Angabe in %
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Boden, Wasser	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	5
Naturnahe Gestaltung öffentlicher/privater Grünflächen, z.B. durch Festsetzung einer Ansaat und Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro m²	Arten und Lebensräume	Festsetzung in BP, auf Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB	5
Summe (max. 20 %)			10
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]			10.976

Durch das geplante Vorhaben entsteht unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbedarf von **10.976 Wertpunkten**.

9.3 Nachweis der Ausgleichsfläche (n)

Die Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.4 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.

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst ein Grundstück mit teilweise dichten, vorwiegend standortgerechten, heimischen Gehölzen aus Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen. Im Norden befindet sich ein mit Schilf bewachsenes Rückhaltebecken, dessen Böschungen Verbuschungstendenzen aufweisen. Im Westen des UG befindet sich ein holzverkleideter Freizeit- und Geräteschuppen. Die mittig gelegenen Wiesenflächen werden regelmäßig gemäht.

Die Relevanzprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Im Untersuchungsgebiet bestehen potentielle Fledermausquartiere (Gebäude, Baumhöhlen, Rindenablösungen).
- Das Plangebiet stellt kein geeignetes Habitat für planungsrelevante Reptilien-, Amphibien-, Libellen-, Fisch- oder Schmetterlingsarten sowie Gefäßpflanzen dar.
- Eine Besiedelung des Hauptkanals durch die Flussmuschel (*Unio crassus* agg.) kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, bei Eingriffen ins Ufer bzw. Gewässer im Vorfeld rechtzeitig Maßnahmen mit einem Muschelexperten abzustimmen.
- Der Schuppen im Untersuchungsgebiet bietet ein potentielles Habitat für Gebäudebrüter.

Der Fachbeitrag nennt des Weiteren Vermeidungsmaßnahmen, unter deren Einhaltung keine Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fand am 07.11.2022 eine Begehung des Schuppens mit einer Naturschutzwächterin des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen statt, um eine Besiedelung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter zu untersuchen. Gemäß Dokumentation erwies sich die Begutachtung aufgrund der Nutzung als Lager sowie eines Holzstapels an der Außenwand stellenweise schwierig. Im Innenraum wurde an zwei Stellen wenig alter Fledermauskot festgestellt, im Außenbereich wurde an der Südseite ebenfalls wenig Kot gesichtet. Gemäß Empfehlung der Naturschutzwächterin und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird eine Ausflugkontrolle im Sommer vor dem Abriss empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Vogelnester wurden nicht gesichtet, eine Betroffenheit saP-relevanter Gebäudebrüter wurde ausgeschlossen.

Die erneute Begehung im Mai 2026 kommt grundlegend zu dem Resultat, dass die Ergebnisse der Relevanzprüfung weiterhin zutreffen. Die vorliegenden Unterlagen sowie Erkenntnisse aus der erneuten Begehung wurden unter Berücksichtigung des zeitlichen Abstands der Untersuchungen zusammengeführt. Daraus wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, unter deren Beachtung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten:

- Die Baufeldfreimachung (Rodung der Gehölze sowie Abschieben der Vegetationsdecke) erfolgt zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September). Ist vorauszusehen, dass die Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Vor der Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) hat eine Untersuchung der Gehölze auf Habitatstrukturen zu erfolgen. Höhlen sind mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson zu untersuchen. Bäume ohne Strukturen oder mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- Vor dem Gebäudeabriss muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen für Fledermäuse sowie Nistplätze für Gebäudebrüter durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.
- Sofern das Regenrückhaltebecken Wasser führt, sind Bauarbeiten am Becken außerhalb der Amphibien-Laichzeit durchzuführen.
- Um naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume (zu erhaltende Gehölze) vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit zu schützen, sind an entsprechenden Stellen ortsfeste Bauzäune o. ä. zur Begrenzung des Baufelds zu errichten.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insektenarten und für Fledermäuse sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik oder Natriumdampf-Niedrigdrucklampen zum Einsatz kommen. Die Lampengehäuse sollten vollständig gekapselt sein und eine warmweiße Lichtfarbe (< 4000 K) verwendet werden.

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt die relevanten Strukturen im Plangebiet.



Abb. 8: Freizeitschuppen (links), Wiesenfläche (rechts) im Plangebiet



Abb. 9: Mit Schilf bewachsenes Rückhaltebecken (links), Gehölze im Norden (rechts)



Abb. 10: Gehölze im Osten des Plangebiets (links), Hecke im Süden an der Straße (rechts)

10 Weitere fachliche Belange

10.1 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.

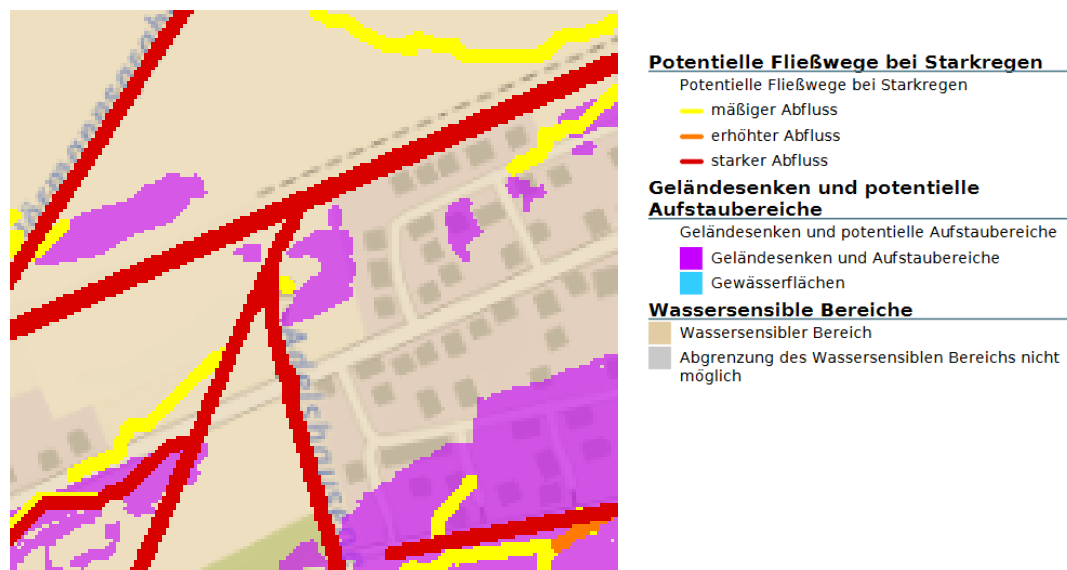


Abb. 1: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁹

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 Vernässungserscheinungen 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.

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

10.2 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“.

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.

10.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Tab. 3: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Ortsrandlage mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen - Großzügige Frei- und Grünflächen mit Pflanzgeboten
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Bereitstellung eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Geltungsbereichs sowie Bereitstellung von zwei Sickermulden - Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen

Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Bereitstellung eines Regenrückhaltebeckens nördlich des Geltungsbereichs - Förderung der Verdunstung durch Pflanzgebote etc.
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Flexibilität bei den Baumstandorten

Tab. 4: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr
Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	- Nutzung des vorhandenen örtlichen Wegenetzes - Flächensparende Erschließung - Öffentliches Wegenetz fördert Fuß- und Radverkehr

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien leistet einen wesentlichen Beitrag zur Minderung von Treibhausgasemissionen und zur Erreichung der Klimaschutzziele. Im Plangebiet bestehen aufgrund geeigneter Dachflächen gute Voraussetzungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie soll im Rahmen der Gebäudeplanung möglichst umfassend berücksichtigt werden.

Die jeweils geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben unberührt.

Aus gestalterischer Sicht wird empfohlen, Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf geneigten Dächern dachparallel anzuordnen und die Module zu einer möglichst zusammenhängenden rechteckigen Fläche zusammenzufassen.

Die Kombination mit Batteriespeichern kann den Eigenverbrauch erhöhen und zu einer nachhaltigen Energieversorgung der Gebäude beitragen.

10.4 Boden- und Grundwasserschutz

Zu der Maßnahme liegt eine Baugrund- und orientierende Schadstoffuntersuchung der Nickol & Partner AG vom 14.01.2025 vor (s. Anlage), dem die folgenden Aussagen auszugsweise entnommen sind:

Im vorliegenden Bericht werden der vor Ort festgestellte geologische Schichtenaufbau, die zu erwartenden Grundwasserverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten dargestellt, sowie Empfehlungen zur Bauwerksgründung und zum Fahrbahnaufbau im Bereich von Verkehrsflächen gegeben. Die Ergebnisse der chemisch-analytischen Laboruntersuchungen werden gem. den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen bewertet.

Die Erkundung umfasst insgesamt 6 Kleinbohrungen sowie 4 schwere Rammsondierungen. Zur genaueren Klassifizierung und Zuordnung der Bodenparameter wurden ausgewählte Proben bodenmechanischen Laboruntersuchungen unterzogen.

Baugrund

Die im Plangebiet durchgeführten bodenmechanischen Untersuchungen zeigen mittlere bis teilweise ungünstige Untergrundverhältnisse. Für die Erschließung ist daher mit einem erhöhten Bodenaufwand, etwa durch Bodenaustausch, zu rechnen.

Der Untersuchungsbereich ist von quartären Ablagerungen (Kiese bzw. quartäre Schmelzwasserschotter sowie Schwemmsande) geprägt.

Aufgrund des teils rel. inhomogenen Schichtenaufbaus am Untersuchungsstandort (teils Sande, teils feinkörnige Deckschichten, teils Kiese) werden die voraussichtlichen Gründungsebenen nur teilweise innerhalb gründungsfähiger Horizonte liegen. Generell sollte daher im Gründungsbereich mit einem Bodenaustausch gerechnet werden. Treten zudem im Gründungsbereich weiche Baugrundsichten oder Auffüllungen auf, so sollten diese vollständig abgetragen bzw. ausgetauscht werden.

Hinsichtlich der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Verhältnisse tendenziell ungünstig zu beurteilen: Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur eventuell innerhalb der Sande und Kiese der Baugrundsichten Nr. 4 und Nr. 5 möglich. In weiten Teilen des Plangebiets stehen jedoch weniger durchlässige Schluff- und Tonböden an, die für eine Versickerung nicht geeignet sind und einen vollständigen Bodenaustausch im Bereich der Sickermulde erforderlich machen. Hinzu kommt, dass das Grundwasser im Plangebiet relativ oberflächennah ansteht. Demnach kommt für die Niederschlagsversickerung lediglich eine Sickermulde in Betracht. Der nach den geltenden Vorgaben erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem

mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) kann jedoch auch damit nicht eingehalten werden. Daher ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen, ob eine Reduzierung des Mindestabstands auf etwa 0,4 m zugelassen werden kann.

Grundwasserverhältnisse

Im Rahmen der Bohrarbeiten wurde bei KRB 6 quartäres Grundwasser bei 2,0 m u. AP, bzw. 369,2 m ü. NHN angetroffen.

Für das Untersuchungsgebiet können gem. Baugrunduntersuchung folgender Mittlerer Höchstgrundwasserstand (MHGW) und folgende, grob überschlägige Bemessungswasserstände angegeben werden:

- Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW): 0,7 m u. GOK bzw. 370,6 m ü. NHN (MHGW bei den Messstellen DEUBLING Q1 und KARLSKRON-PROBF. 132C, zzgl. Sicherheitszuschlag 0,3 m);
- Bemessungswasserstand für die Bauphase: 0,4 m u. GOK bzw. 370,9 m ü. NHN (MHGW bei den Messstellen DEUBLING Q1 und KARLSKRON-PROBF. 132C, zzgl. Sicherheitszuschlag 0,6 m);
- Bemessungswasserstand für den Endzustand: gleich Geländeniveau (GOK)

11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll dezentral vor Ort versickert werden. Auf den Privatgrundstücken sind die entsprechenden Versickerungsanlagen durch die Eigentümer zu errichten.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über die Längsneigung im Straßenraum bis zu einer der beiden Versickerungsmulden geführt, über die belebte Oberbodenschicht gefiltert und in den Untergrund versickert. Das geplante Straßenniveau wird so weit über dem Gelände geplant, dass die Muldensohlen einen ausreichenden Flurabstand zum MHGW erlauben.

Während bei der südlichen Mulde ein Abstand zum MHGW von 1,20 m erreicht wird, kann bei der nördlichen Mulde aufgrund des Zwangspunktes Straßenanschluss „Am Wasserfall“ nur ein Abstand von 0,60 m zum MHGW ermöglicht werden. Dies ist im weiteren Verlauf mit den zuständigen Behörden abzustimmen

Die Bemessung der Versickerungseinrichtungen erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 für ein 5-jährliches Regenereignis. Die Sickerleistung des Oberbodens ($k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s) wird für die Dimensionierung maßgeblich.

Die qualitative Beurteilung der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach den Anforderungen des Merkblatts DWA-M153 beurteilt. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit entsprechend gering verschmutzten Flächen. Eine Regenwasserbehandlung durch die belebte Oberbodenzone in den Mulden wird als ausreichend angesehen. Der Straßenraum der Erschließung wird im Querprofil als

umgedrehtes Dach angelegt. Sowohl im Bemessungsfall als auch im Falle eines Starkregenereignisses erfolgt ein oberflächiger Abfluss im Straßenraum, welcher das Niederschlagswasser den Versickerungsmulden zuführt. Diese werden mit einem Notüberlauf in den Adelshausener Bach ausgestattet, welcher bei Völlfüllung der Mulde aktiviert wird. Eine Beeinträchtigung von Privatgrundstücken in der Erschließung durch zurückstauendes Regenwasser wird vermieden.

11.2 Wasserversorgung

Der Anschluss des Baugebiets erfolgt über die Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsnetzes.

11.3 Abwasserentsorgung

In der Gemeinde Karlskron wird das Schmutzwasser überwiegend in Form einer Unterdruckentwässerung beseitigt. In den angrenzenden Straßenzügen liegen jeweils Vakuumkanäle vor. Die Planung sieht einen Abwasserstrang zur Fruchtheimer Straße vor.

12 Flächenbilanz

Tab. 5: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		8.660 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) - davon überbaubare Grundstücksfläche 2440 m ²	5.830 m ²
2.	Verkehrsflächen - davon Verkehrsbegleitgrün 160 m ²	1.130 m ²
3.	Grünflächen	1.700 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde strebt aufgrund des aktuell dringenden Bedarfs am Wohnraum eine zeitnahe Umsetzung der Planung mit Erschließung des Baugebiets an. Der Beginn der Erschließung ist für das Jahr 2027 vorgesehen. Die Umsetzung soll über einen Erschließungsträger erfolgen, die Bodenneuordnung übernimmt dann das Vermessungsamt.

Mit der Planung entstehen 7 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser, also insgesamt 11 Wohneinheiten und somit Wohnraum für ungefähr 25 Personen. Ferner werden

Grünflächen gesichert und öffentlich zugänglich gemacht. Bei der technischen Erschließungsplanung wird die besondere Entwässerungssituation im Donaumoos besonders beachtet.

Unter der Voraussetzung, dass die ermittelten Eingriffe in den Naturhaushalt im weiteren Verfahren vollständig ausgeglichen werden, verbleiben keine Defizite. Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.