



# **Gemeinde Karlskron**

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

---

## **Flächennutzungsplan, 9. Änderung**

**im Parallelverfahren zum Bebauungsplan GE/  
SO Einzelhandel „Nördlich der Hauptstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Karlskron  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Stefan Kumpf

Hauptstraße 34  
85123 Karlskron

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB**

Peter Markert, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 – 0  
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de  
<https://www.tb-markert.de>

**Bearbeitung:** **Lena Beyrich**  
M.A. Kulturgeographie

**Datum: 06.11.2019**

---

**Gemeinde Karlskron****Flächennutzungsplan, 9. Änderung  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB****1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Gemeinde Karlskron verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem unbebauten Grundstück an der Hauptstraße einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Weiterhin verfügt die Gemeinde Karlskron derzeit über keine Reserven an Gewerbeflächen innerhalb bestehender Bebauungspläne oder im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Demgegenüber besteht eine Nachfrage nach Gewerbeflächen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise befriedigt werden kann.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Durch die Realisierung der Planung auf ca. 1,2 ha ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Da die Änderungsfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt ist, findet eine Flächenversiegelung statt und die Nutzungsintensität wird erhöht. Somit ist von einer Verminderung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Kultur- und auf sonstige Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen. Die vorhabenspezifische Belastung ist für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit als gering, für das Schutzgut Landschaft als gering bis mittel einzustufen. Eine mittlere Erheblichkeit besteht beim Schutzgut Luft und Klima sowie beim Schutzgut Boden. Die Planung hat eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die große Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf das Schutzgut Boden selbst, sondern insbesondere auch auf die engen Wechselbeziehungen zu den Schutzgütern Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft auswirkt.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als verhältnismäßig gering einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen können die ungünstigen Auswirkungen der geplanten Baugebietsausweisungen auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept ausgeglichen.

Durch die Umsetzung der erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermindert. Die Beeinträchtigung der Umweltbelange der Schutzgüter können durch die Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sind zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Stellungnahmen eingegangen.

### 2.2 Behördenbeteiligung

Entsprechend der Anregung des **Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, der Regierung von Oberbayern** sowie des **Regionalen Planungsverbandes** wurde die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung um Aussagen bezüglich der integrierten Lage des Standortes sowie zur fußläufigen Erreichbarkeit und der ÖPNV-Anbindung ergänzt.

Weiterhin wurden auf Anregung des **Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen** sowie der **Stadt Ingolstadt**, in die Begründung Aussagen über den neu geplanten Trassenverlauf der westlichen Umgehungsstraße aufgenommen, deren ursprünglicher Verlauf durch die Änderung des Flächennutzungsplanes überplant wird.

In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurden Aussagen über den Bedarf an neuen Gewerbeflächen aufgenommen. Diese Bedarfsbegründung wurde von Seiten des **Regionalen Planungsverbandes** gefordert.

Entsprechend der Anregung des **Staatlichen Bauamtes Ingolstadt** wurde die Anbauverbotszone nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen sowie auf mögliche Emissionen der angrenzenden Staatsstraße hingewiesen.

Der Anregung des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** nach einer Verringerung des Flächenverbrauchs wurde nicht gefolgt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als GE-Fläche dargestellt. Eine erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Flächennutzungsplanänderung vorliegend nicht vorbereitet. Die konkrete bauliche Ausprägung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans behandelt.

Von Seiten der **Industrie- und Handelskammer für München** wurde angeregt die Bauflächen, aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen, mit einer Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes darzustellen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Für das Plangebiet wird im Parallelverfahren Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen. In diesem sind detaillierte Angaben zu den Nutzungsbeschränkungen aufgeführt. Im Nahbereich des Plangebiets bestehen weitere Gewerbeflächen, für die immissionsschutzrechtliche Einschränkungen festgesetzt sind, auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch verzichtet wurde. Um eine einheitliche Darstellung beizubehalten, wird auf eine entsprechende Darstellung verzichtet.

### **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die örtliche Versorgung auszubauen. Hierzu ist u.a. die Ansiedlung eines Nahversorgers zur Sicherung der fußläufigen Versorgung der Wohnfunktion im Ortskern erforderlich. Zusätzlich sollen Gewerbeflächen geschaffen werden.

Im westlichen Gemeindegebiet stellt eine im aktuellen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Einkauf“ dargestellte Fläche südlich der Hauptstraße die einzige in unmittelbarer Umgebung in Frage kommende Alternative dar. Im östlichen Gemeindekern befindet sich eine weitere als Sonderbaufläche „Einkauf“ ausgewiesene Fläche. Die bauliche Umsetzung auf diesen Flächen ist aufgrund der Eigentümerstruktur nicht möglich. Da die Flächen im Plangebiet zu großen Teilen bereits für einen Ausbau als Gewerbeflächen im Ortsgebiet vorgesehen waren, fügt sich die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels hier besser als an anderen Stellen im Gemeindegebiet.

Der Vorhabenraum stellt eine Fläche dar, die für den Naturhaushalt und das Ortsbild von geringer Bedeutung ist. Zudem ist der Standort durch die Anbindung an die Hauptstraße bereits gut erschlossen. Aufgrund dessen ist der Standort für das Vorhaben ebenfalls gut geeignet.