



## **Gemeinde Karlskron**

### **Bebauungsplan Nr. 37 „Strassäcker – 1. Änderung“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 29.03.2021

**Auftraggeber: Gemeinde Karlskron**  
Hauptstr. 34  
85123 Karlskron  
Tel.: 08450 930-0  
Fax: 08450 930-25  
e-mail: [gemeinde@karlskron.de](mailto:gemeinde@karlskron.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**  
Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax.: 08441 490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
René Karnott                      Dipl.-Ing., Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Größe .....	2
2.2	Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets .....	3
3	Anlass und Ziel der Änderung .....	3
4	Inhalt der 1. Änderung .....	4
6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	6
7	Belange des Umweltschutzes.....	6
8	Belange des Denkmalschutzes .....	7
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	7
	Anlagen .....	9
-	Anlage 1: Begründung des Ursprungsbebauungsplans BP Nr. 37 „Straßäcker“ .....	9
-	Anlage 2: Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans BP Nr. 37 „Straßäcker“ ...	9

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Straßäcker“ beschlossen.

Durch die Änderung sollen einzelne planzeichnerische und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 (in der Fassung vom 19.11.2018 – rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 09.10.2019) überarbeitet, an aktuelle Entwicklungen und Anforderungen in Sinne einer Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung und damit einer optimalen Nutzung des Baugebiets angepasst werden.

Um das Planwerk, sowohl für die Gemeindeverwaltung als auch für die künftigen Bauherrn, lesbar und übersichtlich zu erhalten, wird der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 37 „Straßäcker“ in der Fassung vom 19.11.2018 zur Gänze durch die 1. Änderung ersetzt. Mit Rechtskraft der 1. Änderung tritt der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft.

In der 1. Änderung werden daher auch die kompletten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans aufgeführt, auch wenn diese nicht verändert werden. Zu besserer Übersicht über die, im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung angepassten Festsetzungen und Hinweise, werden diese im Entwurf der Planzeichnung für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange rot umrandet, bzw. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in roter Schrift gekennzeichnet.

Dieser Begründung zur 1. Änderung wird die Begründung des Ursprungsbebauungsplans mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.11.2018 als Anlage beigegeben. Damit können die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des ursprünglichen Bebauungsplans, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und damit die Abwägungsentscheidung der Gemeinde Karlskron, welche zur städtebaulichen Grundkonzeption und den getroffenen Festsetzungen geführt haben, weiterhin nachvollzogen werden.

In der vorliegenden folgenden Begründung werden daher nur die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung dargelegt.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortsmitte im Hauptort Karlskron und schließt sich unmittelbar südlich an die bestehende Bebauung Fruchtheim an. Es wird an seiner Westseite durch den Adelshausener Bach und seiner Südseite durch den Mittelgraben begrenzt, an der Ostseite schließen die Staatsstraße St 2044 mit dem neu errichteten Kreisverkehr und den zugehörigen Grün- und Ausgleichsflächen das Gebiet ab.

Es hat eine Größe von rund 7,5 ha und umfasst die Fl.Nrn. 1239 – 1299 und 1300 – 1327 in der Gemarkung Karlskron sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 283, Gemarkung Adelshausen. Es wurden auf 81 Baugrundstücken Nettobauflächen (allgemeines Wohngebiet WA) in einer Größe von rund 4,5 ha geschaffen.

## 2.2 Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Baugebiet Straßäcker wird über einen Abzweig der Staatsstraße erschlossen. Um diesen für Kfz, als auch für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge verkehrssicher und leistungsfähig zu gestalten, wurde hier ein Kreisverkehr errichtet. Die bereits fertiggestellte Erschließungsstraße „Straßäcker“ führt vom Kreisverkehr aus nach Westen und mündet im Nordwesten des Baugebiets auf die Erschließungsstraße „Fruchtheim“. Über die Haupterschließung und, davon abzweigend, mehrere kurze Stichstraßen sind die bereits parzellierten Baugrundstücke erschlossen. Ein Fußweg entlang des Mittelgrabens erschließt die geplanten Grünflächen. Er ist an die Stichstraßen angebunden, eine Durchwegung bindet das neue Baugebiet auch im Norden an die bestehende Bebauung an.

Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße wurden alle Bauparzellen bereits an die Schmutzwasserkanalisation, an Wasser- und Stromversorgung und an Telekommunikation angeschlossen. Die Entwässerung der Verkehrsanlagen erfolgt über Sickermulden im Straßenraum und den öffentlichen Grünflächen.

Die Verkehrsflächen und Grünanlagen wurden im Jahr 2020 grundlegend hergestellt, in der nun folgenden Vegetationsperiode werden Bepflanzungen und Ansaaten sowie die Möblierung der Freiflächen (Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, etc.) fertiggestellt.

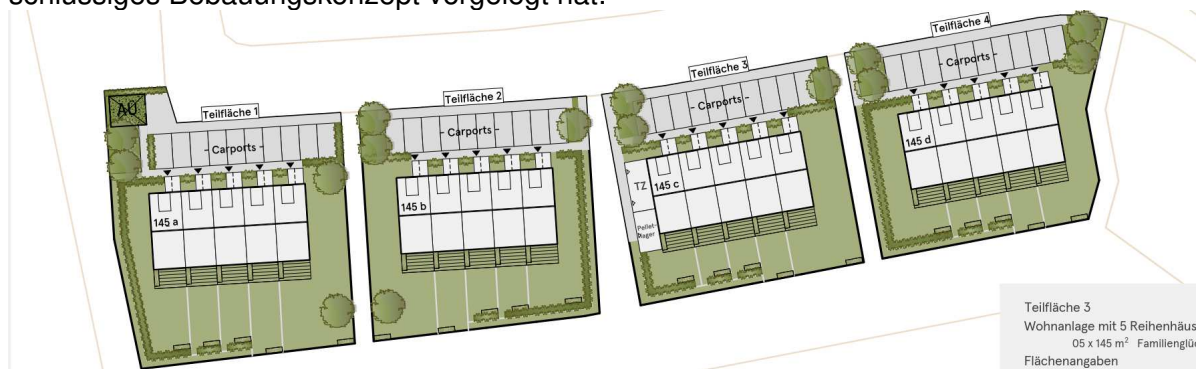
Die gemeindeeigenen Baugrundstücke wurden z.T. bereits veräußert.

## 3 Anlass und Ziel der Änderung

Verschiedene Baugrundstücke wurden bereits vergeben, im Zuge der laufenden Objektplanung einzelner Bauherren sind verschiedene Änderungswünsche der Festsetzungen an die Gemeinde Karlskron herangetragen worden, bzw. wurden von der Gemeindeverwaltung angeregt:

Bisher waren, aufgrund der ursprünglich durch die Gemeinde gewünschten Freiheit für Bauherrn, nur wenige gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Nachdem nun jedoch bei der Errichtung von Doppelhaushälften durch zwei verschiedenen Bauherrn die Thematik auftaucht, dass mitunter Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Dachformen (z.B. Satteldach und Walmdach) entstehen könnten, wurde von der Gemeindeverwaltung angeregt, eine profilgleiche Errichtung festzusetzen.

Die Parzellen für eine mögliche Reihenhausbebauung (WA5) können an einen Bauträger vergeben werden, welcher der Gemeinde Karlskron ein städtebaulich und gestalterisch schlüssiges Baukonzept vorgelegt hat:



**Abbildung 1:** Baukonzept Reihenhäuser, Deutsche Reihenhäuser AG, 18.12.2020, ohne Maßstab

Dieses sieht vor, jeweils 5 statt bisher 4 Hauseinheiten zusammenzubauen und damit die Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung, der Wohnraumschaffung und des kostengünstigeren Bauens besser ausnutzen zu können. Der Gemeinderat hat diesem Konzept zugestimmt und beschlossen, die erforderlichen Anpassungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu vollziehen.

Im Zuge der Überlegungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wurde ebenfalls darüber beraten, auf der Parzelle Fl.Nr. 1320 mit einer Fläche von rund 2.586 qm, statt wie bisher ein Wohngebäude mit max. 10 Wohneinheiten zuzulassen, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 13 zu erhöhen. Der Gemeinderat konnte sich dieser Überlegung anschließen und hat beschlossen, die Festsetzungen dahingehend zu ändern. Um hier eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit zu schaffen, sollen die Baugrenzen geringfügig erweitert werden. Zudem soll nach Rücksprache mit möglichen Bauwerbern die Errichtung eines dritten Vollgeschosses dahingehend kostengünstiger umsetzbar sein, indem der gestalterische Absatz des 3 Vollgeschosses auch durch Materialwechsel der Fassade und nicht nur durch Versatz von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zugelassen wird.

Es werden daher folgende Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen:

#### **4 Inhalt der 1. Änderung**

Nachdem mittlerweile die Baugrundstücke und Flächen für Straßen und Grünflächen vermessen wurden, kann auf die Bezeichnung einzelner Bauparzellen verzichtet werden. Die Planzeichnung der 1. Änderung wurde auf Basis der neuen Digitalen Flurkarte (UTM 32, Stand Juli 2020) erstellt, die Bezüge in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf Bauparzellen werden auf die aktuellen Fl.Nrn. angepasst.

Um aneinander gebaute Wohngebäude gestalterisch aneinander anzupassen und somit ein harmonischeres Gesamtbild der künftigen Bebauung zu erreichen, wird neu unter 2.6 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser profiligleich mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten sind. Ein vertikaler und horizontaler Versatz der Fassade und des Firstes von max. 0,5 m wird zugelassen.

Im Bereich der für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen ehemaligen Parzellen 41-44 (jetzt Fl.Nr. 1303 – 1318, Gmkg. Karlskron), wird nunmehr eine Bebauung mit Wohngebäuden mit max. 5 Wohneinheiten zugelassen – zusammengebaute Gebäude (in dem Fall Reiheneinheiten) zählen als ein Wohngebäude. Der Bereich wird als WA5 bezeichnet. Die mittlerweile vollzogene Parzellierung, welche jeweils ein Reihenhaus mit 4 Einheiten vorsah, ist entsprechend aufzulösen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, eine Unterscheidung in Einzel-/Doppelhaus oder Hausgruppe ist folglich nicht mehr erforderlich. Die Baugrenzen für Hauptgebäude und Nebengebäude (Carports) werden nunmehr entsprechend dem Entwurf vermasst und geringfügig angepasst. Städtebauliche Grundzüge der Planung sind dadurch nicht betroffen.

Das dritte Vollgeschoss wird nunmehr als ausgebautes Dachgeschoss (II+D) zugelassen. Die ursprüngliche Wandhöhe von 6,50 m wird beibehalten, statt des Terrassengeschosses als drittes Vollgeschoss (max. zulässige Wandhöhe der Pult-/Flachdächer von 9,20 m) wird nunmehr ein ausgebautes Dachgeschoss mit steilem gleichgeneigtem Satteldach mit einer Dachneigung von 32-38° zugelassen. Dieses erreicht eine Firsthöhe von max. 10,50 m und tritt damit in seiner Höhe nicht wesentlich über die Höhenwirkung der Terrassenhäuser in Erscheinung. Daher kann dieser Haustypologie aus gestalterischer Sicht ohne Bedenken

nachgekommen werden. Aufgrund der Lage der Reihenhäuser am Rand des Baugebiets, kommt es durch das höhere Dach nicht zu Verschattungswirkungen auf hinterliegende Grundstücke.

Zur Belichtung des Dachgeschosses und Nutzung als Vollgeschoss, werden hier nun Dachaufbauten zugelassen. Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft wird die Zulässigkeit jedoch auf Dachgauben begrenzt. Sie sind ab einer Dachneigung von 32°, mit einer max. Breite von 2,0 m sowie einem Mindestabstand von 2,5 m untereinander und von je 1,20 m zum Ortgang und Hauptfirst zulässig. Die Summe der Breite der Dachgauben je Dachseite darf max. 45% der Breite der Dachseite betragen. Das Dach der Dachgauben ist mit Flachdach oder Pultdach mit einer max. Neigung von 8° auszubilden.

Es ist geplant, für die Reihenhäuser eine zentrale Energieversorgung zu errichten, so dass innerhalb der Flächen für Carports nunmehr auch explizit Nebengebäuden und Anlagen, die der Energieversorgung der Gebäude dienen (Kraft-/Wärme-Kopplung) zugelassen werden.

Im WA5 werden auf Antrag des Bauträgers nur noch 1,50 m Mindestabstand von Carportzufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, statt ursprünglich 3,0 m Abstand. Gemäß des § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV (hier sind grundsätzlich 3,0 m Abstand vorgesehen) können Abweichungen gestattet werden, da hier keine Bedenken wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bestehen, wenn die Carports an drei Seiten offen, also ohne Umfassungswände ausgebildet werden. Die Erschließungsstraße ist gerade und gut einsehbar.

Für die Bereiche mit einer, durch die Mehrung der zulässigen Wohneinheiten mitunter erhöhten Anzahl nachzuweisender Stellplätze, wird eine geringfügige Erhöhung der Überschreitung der max. zulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Baugebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Im WA 5, WA 8 und WA 13 darf nunmehr die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,65 überschritten werden.

Da gemäß den bereits geltenden Festsetzungen die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen im WA5, WA8 und WA13 ausschließlich als begrünte Flachdächer ausgebildet werden dürfen und Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten sind, kommt es nach Auffassung der Gemeinde Karlskron durch die geringfügige Mehrung der Überschreitung zu keiner nennenswerten Mehrversiegelung.

Im Bereich der Parzelle ehemaligen Bauparzelle Nr. 57 (nunmehr Fl.Nr. 1320) wird ein Wohngebäude mit max. 13 statt bisher 10 Wohneinheiten zugelassen. Die Baugrenzen werden geringfügig nach Süden erweitert – nachbarschützende und städtebauliche Belange sind hier aufgrund der großen Abstände zu Straßenräumen und Nachbargrundstücken nicht betroffen. Somit wird hier eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit zur Schaffung von mehr Wohnraum geschaffen, ohne jedoch das Maß der Nutzung zu erhöhen.

Die Errichtung des zulässigen dritten Vollgeschosses als Terrassengeschoss (darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des daruntergelegenen Geschosses erstrecken) soll

kostengünstiger umsetzbar werden. Daher hat der Gemeinderat nach Beratung beschlossen, den geforderten gestalterisch Absatz vom darunterliegenden zweiten Vollgeschoss auch durch Materialwechsel der Fassade und nicht nur durch Versatz von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zuzulassen. Dies kann durch die Verwendung eines deutlich optisch anderen Fassadenmaterials - z.B. Holzverschalung geschehen.

## **5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

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

Die Gemeinde Karlskron berücksichtigt dies und ermöglicht durch die Änderung des Bebauungsplans – insbesondere hinsichtlich der Zahl der zulässigen Wohnungen - eine optimale Nutzung bereits voll erschlossener Baugrundstücke.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

## **6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Karlskron insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung eines bereits voll erschlossenen Baugebiets, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird. Damit wird einer baulichen Nutzung von Außenbereichsflächen, einhergehend mit dem Bau neuen Erschließungsanlagen andernorts Einhalt geboten.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Regelungen und naturschutzfachlichen Festsetzungen bleiben unberührt und werden weiter aufgeführt. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) auf der Flur-Nr. 408, Gemarkung Pobenhausen, mit einer Gesamtfläche 2.245 m<sup>2</sup> wurde bereits umgesetzt. Die Naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich (Teilflächen A1 – A3) mit einer Größe von 5.634 m<sup>2</sup> wurden, ebenso wie die öffentlichen Grünflächen und straßenbegleitenden

Begrünungen, im Rahmen der Erschließung der Baugebiets im Jahr 2020 bereits grundsätzlich angelegt und werden in der nun folgenden Vegetationsperiode 2021 durch letzte Bepflanzungen und Ansaaten fertiggestellt.

Der weitere Kompensationsbedarf von 11.220 m<sup>2</sup> wurde auf externen Flächen des Zweckverbandes Donaumoos durch vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung bereits gesichert.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen gestalterische Festsetzungen die eine Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Teilbereichen – das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert, in festsetzte Grün- oder Ausgleichflächen wird nicht eingegriffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 8 Belange des Denkmalschutzes

Der nordwestlichen Planungsumgriff liegt im Randbereich ein ausgewiesenes Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7334-0160; Freilandstation des Mesolithikums). Der Großteil des Bodendenkmals befindet sich jedoch im bereits überbauten Siedlungsbereich. Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG war daher für die Erdarbeiten ist im gesamten Plangebiet erforderlich

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets "Straßäcker" wurde eine Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für die Erdarbeiten durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen erteilt (21.05.2019, Aktenzeichen BO180067 und 22.05.2019, Aktenzeichen BO190034).

Eine Bodenkundlich-geoarchäologische Auswertung des Bohrprogramms im Umfeld des mesolithischen Bodendenkmals D-1-7134-0160 im geplanten Neubaugebiet „Straßäcker“ durch Dipl.-Geogr. Britta Kopecky-Hermanns - Büro für Bodenkunde und Geoarchäologie, Bericht M-2019-1709-1\_2, Aystetten, 04.02.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Aufgrund dieser doch sehr großräumigen Störungen im Bodenaufbau ist in diesem Bereich nicht mehr mit archäologischen Funden zu rechnen. Zwar stellen die Bohrsonden nur punktuelle Aufnahmen dar, aber aufgrund des sehr einheitlichen kartierten Bodenaufbaus können die Ergebnisse repräsentativ für den westlichen Teil des Baugebietes gelten. Das Bohrergebnis wird auch durch das Ergebnis der archäologischen Prospektion der Fa. ProArch untermauert, die kein relevantes Fundmaterial geborgen haben und „nicht mit einer mesolithischen Fundstelle im Baugebiet rechnen“ (s. Prospektionsbericht M-2019-1709-1, Fa. ProArch Oktober 2019).“*

## 9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Nachdem die Erschließungsplanung des Baugebiets weitgehend abgeschlossen wurde und viele Parzellen bereits an Bauwerber vergeben wurden, ist mit einer zügigen weiteren baulichen Umsetzung gemäß den durch die 1. Änderung angepassten Festsetzungen des Bebauungsplans zu rechnen.

Durch die Änderung kommt es im gesamten Baugebiet nunmehr zu einer harmonischeren Gestaltung aneinandergebauter Wohngebäude durch die festgesetzte profildgleiche Errichtung.



Im Bereich der geplanten Reihenhäuser im WA5 können in 4 Reihenhäuser je 5 Hauseinheiten statt wie ursprünglich je 4 Einheiten errichtet werden. Im WA13 kann ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohneinheiten statt wie bisher mit 10 Einheiten errichtet und das relativ große Baugrundstück somit optimal ausgenutzt werden.

Insgesamt können 7 Wohneinheiten im Baugebiet mehr entstehen, und damit der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachkommen. Dem Grundsatz des Flächensparens und der Innenentwicklung wird so nachgekommen. Angesichts der optimalen Ausrichtung und Erschließung der Parzellen sind hier keine negativen Auswirkungen oder städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Vielmehr kann mehr Wohnraum kostengünstiger bereitgestellt und somit auch die Eigentumsbildung erleichtert werden.

Durch die angepassten gestalterischen Festsetzungen bezüglich eines zulässigen dritten Vollgeschosses (ausgebautes Dachgeschoss mit steilem Satteldach und Dachgauben im WA5 und gestalterisches „Absetzen“ eines Terrassengeschosses im WA8 und WA13 auch durch Materialwechsel) können die Bauvorhaben kostengünstiger errichtet werden. Die Schaffung von Wohnraum wird auch somit erleichtert, die getroffenen Regelungen sichern nach Auffassung der Gemeinde Karlskron nach wie vor ein gestalterisch abgestimmtes Gesamtkonzept des Baugebiets.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Anlagen

- Anlage 1: Begründung des Ursprungsbebauungsplans BP Nr. 37 „Straßäcker“ in der Fassung vom 19.11.2018
- Anlage 2: Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans BP Nr. 37 „Straßäcker“ in der Fassung vom 19.11.2018