



Gemeinde Karlskron  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**Bebauungsplan Nr. 40**  
**" Adelshausen Ost "**

**BEGRÜNDUNG**

Aufgestellt: 11.06.2018

Geändert: 08.10.2018

Ergänzt/Planstand: 10.12.2018

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Trapp  
GmbH  
Dipl.-Ing Gernot Trapp  
Architekt + Stadtplaner  
Erlenstraße 5  
85283 Wolnzach  
Tel. 08442 3063  
Fax 08442 3180  
info@gernottrapp.de

## Inhaltsverzeichnis

1. **Ausgangssituation und Anlass der Planung, Verfahren**
2. **Planungsrechtliche Voraussetzung, Verfahren**
3. **Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**
4. **Ziele und Grundzüge der Planung**
5. **Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung**
6. **Gep plante bauliche Nutzung**
7. **Erschließung/Ver- und Entsorgung**
8. **Immissionsschutzrechtliche Belange**
8. **Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**
9. **Grünordnung**
10. **Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung**

## **1. Ausgangssituation und Anlass der Planung, Verfahren**

- 1.1 Seit Jahren macht sich in dem ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Adelshausen ein Generationenwechsel und auch ein Strukturwandel in der Landwirtschaft bemerkbar. Einzelbauanträge stießen an ihre Grenzen, so dass der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron beschlossen hat, für das gegenständliche Plangebiet hier einen Bebauungsplan aufzustellen, um so Rechtssicherheit für die Bürger zu schaffen. Es soll Raum für die Bebauung mit Wohnhäusern geschaffen werden und zugleich soweit begrenzt werden, dass die Belange der Landwirtschaft in dieser Außenbereichssituation nicht beeinträchtigt werden.
- 1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der jungen Bevölkerung der Gemeinde Karlskron und insbesondere des Ortsteils Adelshausen.
- 1.3 Die Gemeinde Karlskron hält es aufgrund der vorhandene Nachfrage für dringend erforderlich, dass die ortsansässige, und hier insbesondere die junge nachwachsende Bevölkerung eines jeden Ortsteils vor Ort in ihrem angestammten Ortsteil die Möglichkeit hat, ihren erforderlichen und angemessenen Wohnbedarf entsprechend zu erfüllen (LEP 1.2.2 (G)).

Damit die ansässige Bevölkerung nicht gezwungen ist, in andere Ortsteile oder Gemeinden auszuweichen will die Gemeinde Karlskron mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die entsprechenden ortplanerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

Die Baulandausweisung ist erforderlich, um die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Karlskron-Adelshausen auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, dabei sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu fördern.

Die Gemeinde ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB gehalten, den Bebauungsplan aufzustellen, weil dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da das Grundstück des gegenständlichen Planungsgebiets genau den gestellten Anforderungen gerecht werden kann, durch seine Größe und Zuschnitt geeignet ist, für eine Bebauung zur Verfügung steht und somit den vorhandenen Bedarf z. T. abdecken kann, ist die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB damit gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplanes deshalb dringend notwendig. Die Gemeinde schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Verfahren**

- 2.1 Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13 b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem

Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnraummobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält folgende Voraussetzungen:

- Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an,
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Beschränkung auf Grundfläche bis zu 1 ha netto
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Alle Voraussetzungen liegen bei dem gegenständlichen Planvorhaben vor; deshalb wird der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren und nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

2.2 Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

3.1 Das Plangebiet schließt unmittelbar an eine Fläche an, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, und ist gegenwärtig zum größten Teil als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.  
Durch die neu geschaffenen Bauflächen wird die bestehende Bebauung harmonisch und in ortstypischer Bauweise erweitert und fügt sich gut in das Ortsbild ein.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flurnr. 77 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 76 und 78 der Gemarkung Adelshausen.  
Das Art der Nutzung im Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.2 Das Gelände fällt nach Süden zum „Adelshauser Kanal“ leicht ab.

3.3 Das Plangrundstück ist gegenwärtig unbebaut und wird größtenteils als Wiese genutzt.  
Durch gesonderte Bodengutachten zu den Einzelbauvorhaben ist von den Bauwerbern jeweils eigenverantwortlich zu untersuchen und zu prüfen, ob besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich sind.

### **4. Ziele und Grundzüge der Planung**

4.1 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine verstärkte Fremdnutzung von künftigen Wohngebäuden oder Mietwohnungsbau zu vermeiden und damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortsteils erhalten bleiben wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf eine Hauptwohnung mit Zulässigkeit einer Einliegerwohnung beschränkt.  
Um den untypischen Dachausbau zu vermeiden wurde auch die Dachneigung mit 18 – 30 ° begrenzt.

4.2 Gebäudetyp, Gebäudehöhe

Die Höhenentwicklung wurde auf zwei Geschoße beschränkt; um der Ortsrandlage gerecht zu werden wird die über die vorhandene Bauflucht hinausgehende Bebauung auf 1 Vollgeschoß begrenzt.

Diese Höhenentwicklung lässt sich auch aus den Gebäuden der näheren Umgebung ableiten. Gleiches gilt auch für die festgesetzte maximal mögliche Wandhöhe, die sich ebenso in den z. T. sehr massiven Gebäuden der näheren Umgebung findet. Zum Anderen soll aber auch eine zeitgemäße Wohnsituation möglich gemacht werden. Aufgrund der Anforderungen an die Wohnqualität und die Raumhöhen, aber auch an die energetische Qualität der Außenbauteile und die damit verbundene Erhöhung der Aufbaustärken von Fußboden und Dachaufbauten, wurde die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe entsprechend getroffen.

Die Festlegung der Höhenlage (Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens) erfolgte in Abstimmung mit dem topographischen Geländeverlauf.

Damit sollen Wohnungen sowie ein Siedlungsbild mit zeitgemäßen und qualitätvollen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entstehen können.

#### 4.3 Einfriedungen

Um den offenen Charakter des Ortsbildes zur freien Landschaft hin zu erhalten werden für die Einfriedungen zum Adelshäuser Kanal keine blickdichten Zäune, sondern nur Holzlatten- und Maschendrahtzäune zugelassen. Zusätzlich ist der unmittelbar an den Graben anliegende Bereich bis zu einer Breite von 5,0 m gerechnet ab Böschungsoberkante von Zäunen freizuhalten.

#### 4.4 Dachformen, Dachdeckung

Der Charakter des Ortsteils drückt sich auch in der Gemengelage aus den verschiedenen vorhandenen Dachformen und Dachdeckungsmaterialien aus. Dies soll auch in der zukünftigen Bebauung des Plangebiets möglich sein.

Damit fügen sich die neu geschaffenen Bauflächen harmonisch und in ortstypischer Bauweise in die bestehende Bebauung ein und führen zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Regionalplan Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

4.5 Im Planbereich befinden sich bereits einige Nebengebäude. Um diese Gebäude im Bestand zu sichern und um spätere Veränderungen bzw. Ergänzungsbauten entsprechend zu ermöglichen wurden für den Bereich dieser vorhandenen Nebengebäude Bauräume für Garagen und Nebenanlagen sowie deren Höhenentwicklung durch entsprechendes Planzeichen definiert.

#### 4.6 Klimaschutz, Energieanpassung

Der Klimaschutz soll bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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, durch Klimawandel bedingte Extremwetterverhältnisse 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.

In der gegenständlichen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die teilweise Nutzung vorhandener Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Süd-West- bzw. Süd-Ost-Ausrichtung der Hauptbaukörper und die Festsetzung zur Firstrichtung sind für solare Wärmeengewinnung und Nutzung solarer Energien gut geeignet
- Durch Versickerung von Niederschlagswasser und die Ermöglichung begrünter Flachdächer auf Garagen tragen zur Vermeidung verschärfter Niederschlagswasserabflüsse bei
- Die Hitzebelastung wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung zur Unterstellung mit beschattende und kühlend wirkenden Bäumen herabgesetzt.
- Die Bäume tragen auch zur Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre bei.

Durch die Festsetzungen soll auch die Nutzung regenerativer Energien und der Solarenergie optimiert werden. Deshalb werden die Gebäudestellung und die Firstausrichtung entsprechend festgesetzt. Die Nutzung regenerativer Energien und der Solarenergie ist zulässig und gewünscht.

Die Planung trägt somit dazu bei, gem. den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms die Versorgung und die Abdeckung des Energiebedarfs aus sicheren, umwelt- und klimaschonenden Quellen weiter voranzubringen, und gleichzeitig auch die Nachhaltigkeit der Entwicklung zu fördern (LEP 1.3.1 (G)).

Die gegenständliche Planung ordnet sich damit sehr gut in diese Ziele der Raumordnung ein.

## 5. Einordnung der Planung in die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Karlskron liegt innerhalb eines Gebiets, für das in der Zukunft mit einer hohen Bevölkerungszunahme zu rechnen ist. Die prognostizierten Zuwachsraten werden belegt durch die Bevölkerungsprognose der Bertelmannstiftung sowie durch die vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichte „Bevölkerungsentwicklung: Prognose für den Zeitraum bis 2026“ (regionalisiert).

Durch den Bebauungsplan können folgende Ziele berücksichtigt werden können:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form unter Berücksichtigung der topographischen und ortstypischen Gegebenheiten.

Die Gemeinde Karlskron liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Region Ingolstadt und wird als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Das **Landesentwicklungsprogramm** macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer

Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung.

G 3.3: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der **Regionalplan Ingolstadt** konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind.

G 1.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

Die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in den verschiedenen Teilräumen der Region sollen in ihrer charakteristischen Eigenart erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden.

G 1.1.1: 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.

Es sollen vorrangig die vorhandene Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt, Siedlungsgebiete angemessen (nach-)verdichtet und Freiflächen möglichst gering versiegelt werden.

Z 1.1.2: 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 Umlandbereichs des Verdichtungsraums außerhalb der Lärmschutzzonen.

Es soll eine moderate Siedlungsentwicklung auch in Ortsteilen möglich sein, um Nachkommen der dort Wohnenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.

(...)

Z 1.3: Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

G 1.4: Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wird durch die gegebene innerörtliche Nachverdichtung in einer Gemeinde mit zunehmendem Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen.

## 6. Geplante bauliche Nutzung

6.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

6.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:  
2 Wohnhäuser in der Bauweise mit Erd- und Obergeschoß mit ca. 3 - 4 Wohnungen sowie zugeordneten Garagen.

6.3 Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 2-3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.  
Dann werden ca. 6-7 Einwohner mit ca. 2 - 3 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

6.4	Das Nettobauland (=Gesamtfläche aller Baugrundstücke) umfasst:	0,3211 ha (1)
	Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,0301 ha (2)
		-----
	Das Bruttobauland (=Summe aus (1) und (2) umfasst somit	0,3512 ha (3)
	Die örtlichen Grün- und Freiflächen (Grabenfreihaltezone) umfassen	0,0701 ha (4)
		-----
	Somit umfasst die Bruttobaufläche (Summe aus (3), (4) und (5)	0,4213 ha (6)

## 7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

7.1 Das Baugebiet hat mit der bereits vorhandenen und auf eine Breite von 4,0 m aufgeweiteten Zufahrtsstraße privaten Anschluss an die Gemeindestraße „Reichertshofener Straße“ und damit an das bestehende Wegenetz.

Das Plangebiet stellt deshalb eine Fläche dar, die sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt, viele Vorteile bietet und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht wird, da keine wesentlichen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind (LEP 3.1 (G)).

7.2 Die Wasserversorgung ist möglich durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe.

7.3 Die Beseitigung der Abwässer ist möglich durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes und Einleitung in die Kläranlage. Die Errichtung von notwendigen Hebeanlagen und Rückstausicherungen liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Bauwerbers.

Die Erforderlichkeit ist eigenverantwortlich im Rahmen der Objektplanung zu prüfen,



Aus ökologischen Gründen wird die Niederschlagswasserbehandlung als Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auferlegt.

- 7.4 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayern-Werke.
- 7.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die zentrale Müll- und Wertstoffsammlung des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen.

## **8. Immissionsschutzrechtliche Belange**

- 8.1 In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets, auf Flurstück Nummer 84, Reichertshofener Straße 10, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser ist durch die vorhandenen Gebäude gegenüber den neu geplanten Wohnhäusern abgeschirmt ist. Die dreiseitig geschlossene Hofanlage ist lediglich nach Nordosten zur Straßenseite hin offen, sodass der gesamte Verkehr für die neu geplanten Wohnhäuser keine Beeinträchtigung darstellt. An der dem Plangebiet zugewandten Seite der Gebäude befinden sich keine Öffnungen, so dass Geruchs- und Lärmemissionen nicht nach außen dringen können. Die geplanten Wohnhäuser werden so situiert, dass sie nicht über die südwestliche Gebäudeflucht hinausragen und so durch bestehende Gebäude gut abgeschirmt sind. Die neuen Wohngebäude sind dadurch optimal gegen die Auswirkungen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung geschützt und eine ausreichende Abschirmung gegenüber den Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Nachbaranwesens ist damit gewährleistet.
- 8.2 Im Bebauungsplan wird auf die besondere Situation der Ortsrandlage und die durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben möglichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden ausdrücklich hingewiesen; damit ist klargestellt, dass jedem Bauwerber die besondere Situation der Wohnbauflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und die damit verbundenen zu erwartenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen bekannt sind. Die neu ausgewiesenen Bauparzellen und Wohngebäude sind zudem für die einheimische Bevölkerung vorgesehen, die mit den Umständen der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung vertraut ist.

Der betreffende Betrieb auf Flur Nr.84 (Reichertshofener Straße 10) hat die Viehhaltung inzwischen aufgegeben und es bestehen deshalb keine Bedenken wegen immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch diesen Betrieb.

- 8.3 Der Gesetzgeber hat durch Einführen des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) ausdrücklich die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die insbesondere die Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) auf diesen Flächen begründet wird, geschaffen und fördert die Ausweisung solcher Flächen durch Einbeziehung dieser besonderen Flächen in das beschleunigte Verfahren. Da die gegenständliche Planung genau diesen Vorgaben entspricht, wurde das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und auch das Verfahren entsprechend gewählt.

## **9. Überschlüssig ermittelte Kosten und Finanzierung**

- 9.1 Die Zufahrt zu den neu zu den neuen Baugrundstücken wird durch Ausbau des vorhandenen Feldweges erstellt. Damit ist die ausreichende Anbindung an eine öffentliche Straße gewährleistet.
- 9.2 Für die Herstellung und Finanzierung der zukünftigen Erschließungsanlagen wird die Gemeinde Karlskron Beiträge nach seinen Satzungen gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erheben. Für die Finanzierung der darüber hinaus gehenden Aufwendungen ist die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt vorgesehen.

## **10. Grünordnung**

- 10.1 Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Adelshausen. Zu den privaten Grundstücksflächen ist die Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grünflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten und die konkrete Verpflichtung zur Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einer konkreten Pflanzenauswahlliste in den Festsetzungen festgeschrieben.  
Mit diesen Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bepflanzung der privaten Freiflächen wird eine gute innere Durchgrünung des Gebiets erreicht; es wird dadurch auch eine gute Einfügung in die Umgebung und des Landschaftsbildes gewährleistet. Die Festsetzungen zur Bauweise und der Gestaltung sind auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung abgestimmt und führen zu einer einheitlichen und harmonischen Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets.
- Es sind im Plangebiet keine erhaltenswerten oder geschützten Landschaftsteile oder Kleinstrukturen oder Biotopflächen vorhanden.
- 10.2 Die geplanten Baumaßnahmen haben deshalb keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen.

## **11. Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Belange des Umweltschutzes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet weist weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Die zu erwartenden Eingriffe sind daher als i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1 a Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Diesen wurde durch die

Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung getragen.  
Auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden.

#### 11.2 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Aus der aktuellen Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung sowie der Ortsbegehung ergibt sich kein Hinweis auf das Vorkommen von saP-relevanten Arten im Planbereich. Daher ist eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entbehrlich.

#### 11.3 **Belange des Denkmalschutzes / Umgang mit Denkmälern (z. B. Bodendenkmälern)**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind auf Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie im Bereichen wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Bodendenkmäler zutage treten so werden sie gem. § 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden gem. § 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 11.4 **Belange des Bodenschutzes**

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.  
Durch Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen zur Begrünung wurden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.

#### 11.5 **Soziale und stadtplanerische Auswirkungen**

Durch die Wohnnutzungen fügt sich das Vorhaben in die soziale Umgebung ein und rufft keine Spannungen hinsichtlich der sozialen Struktur in der Umgebung hervor.  
Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Die Planung trägt zur Ermöglichung zusätzlicher Wohnungen bei.

#### 11.6 **Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Da die neuen Gebäude durch die Ausnutzung gegebener Infrastruktur keine nennenswerte zusätzliche Belastung hervorrufen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur.

#### 11.7 **Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke des Plangebiets bleiben im Rahmen der Umsetzung entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes im Wesentlichen – mit Ausnahme der Verbreiterung der Erschließungsstraße – unverändert.  
Eine öffentliche Umlegung ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: Wolnzach, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Karlskron, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stempel/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. §3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. §3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ mit \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt.

Karlskron, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stempel/Bürgermeister