



Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 45 „Adelshausen - südwestlich der Siedlungsstraße“

Begründung

zur Planfassung vom 24.07.2023

Auftraggeber: Gemeinde Karlskron

Hauptstr. 34
85123 Karlskron
Tel.: 08450 930-0
Fax: 08450 930-25
e-mail: 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

Sachbearbeitung:
René Karnott Dipl.-Ing., Stadtplaner
Sabrina Behrendt M.Sc. Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Größe	2
2.2	Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets	2
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.3	Regionalplan	5
3.4	Flächennutzungsplan	7
3.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
4	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	8
5	Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
5.4	Mindestgrundstücksgößen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
5.7	Gestalterische Festsetzungen	11
5.8	Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen	11
5.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
5.10	Sonstige Festsetzungen	13
7	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	15
9	Belange des Artenschutzes	16
10	Belange des Denkmalschutzes	17
11	Belange der Ver- und Entsorgung	17
12	Flächenbilanz	18
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung	18

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 20.06.2022, auf Antrag der Grundstückseigentümerinnen der Fl. Nr. 124, Gmkg. Adelshausen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Adelshausen – südwestlich der Siedlungsstraße“ beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll das bestehende Baugebiet Adelshausen Süd geringfügig erweitert werden. Damit wird den aktuellen Entwicklungen im Sinne einer Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung und damit einer optimalen Nutzung bestehender Infrastruktur gefolgt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortsteils Adelshausen und schließt sich unmittelbar südwestlich an die bestehende Bebauung entlang der Siedlungsstraße und der Straße „Am Waldrand“ an.



Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juni 2022, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Der Umgriff hat eine Größe von rund 0,26 ha und umfasst das Grundstück Fl.Nr. 124 zur Gänze, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 125 (Siedlungsstraße), jeweils Gemarkung Adelshausen.

2.2 Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Fl.Nr. 124, an der Nordseite grenzt die Siedlungsstraße auf der Fl.Nr. 125 an, welche hier als kurze Stichstraße ohne Wendemöglichkeit nur bis zur Zufahrt der Hausnummer 10, nordöstlich gegenüberliegend, ausgebaut ist.

Die Siedlungsstraße geht in einen Feldweg über, welcher nach Südwesten hin auf die Staatsstraße St 2048 einmündet. Die St 2048 führt südwestlich an Adelshausen vorbei und verbindet die Bundesstraßen B13 und B16, so dass Adelshausen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Parallel zum Feldweg verläuft ein wasserführender Graben, welcher nordwestlich der Ortslage Adelshausen in den Adelshausener Bach übergeht. Daran schließt sich weiter nach Nordwesten die offene Landschaft mit intensiver Acker- und Grünlandnutzung an.



Abbildung 2: Blick aus der Siedlungsstraße nach Westen, auf das Ende des ausgebauten Bereichs und den Übergang in den Feldweg; Plangebiet an linken Bildrand, Aufnahme vom 03.05.2022

Südlich und westlich des Plangebiets grenzen, als Garten-/Freizeitgrundstücke genutzte Flächen im Außenbereich mit Grünland, Streuobstwiesen, Kleintierhaltung und einzelnen baulichen Anlagen (Schuppen, Kleintierstall, etc.) an.

Auch die im Außenbereich liegende Fl.Nr. 124 wurde bisher als Garten-/Freizeitgrundstück genutzt, der aufgewachsene umfangreiche Gehölzbestand wurde Anfang 2022 gerodet, bestehende bauliche Anlagen (Schuppen/Holzlege/etc.) wurden teilweise entfernt.

Die Bebauung entlang der Siedlungsstraße und „Am Waldrand“ zeichnet sich durch eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern aus. Die Grundstücke wurden aufgefüllt, die Auffüllungen mit Betonstützmauern zum tiefer gelegenen Plangebiet hin befestigt.

Die privaten Gartenbereiche sind nur in geringem Umfang mit Gehölzen eingewachsen.



Abbildung 3: Blick von Nordwesten aus ins Plangebiet, auf die Bestandsbebauung „Am Waldrand“ am linken Bildrand; Plangebiet im Vordergrund, Aufnahme vom 03.05.2022

Das Areal fällt von Südosten nach Nordwesten, zu angrenzenden Feldweg und zum Graben hin, von ca. 392,00 m ü. NHN auf ca. 390,50 m ü. NHN hin ab.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum in zwei Wohngebäuden, unmittelbar im Anschluss an die bestehende Bebauung im Ortsteil Adelshausen, im bisherigen Außenbereich, wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 13b BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. § 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche deutlich geringer als 10.000 m² ist. Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 2.060 m², so dass bei der Festsetzung von Grundflächenzahlen GRZ von 0,2 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 412 m² ausgegangen werden kann.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine

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

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2020) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. *„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2020, 2.2.5 G)*

3.3 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird jedoch als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt) im Osten tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 9 km

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

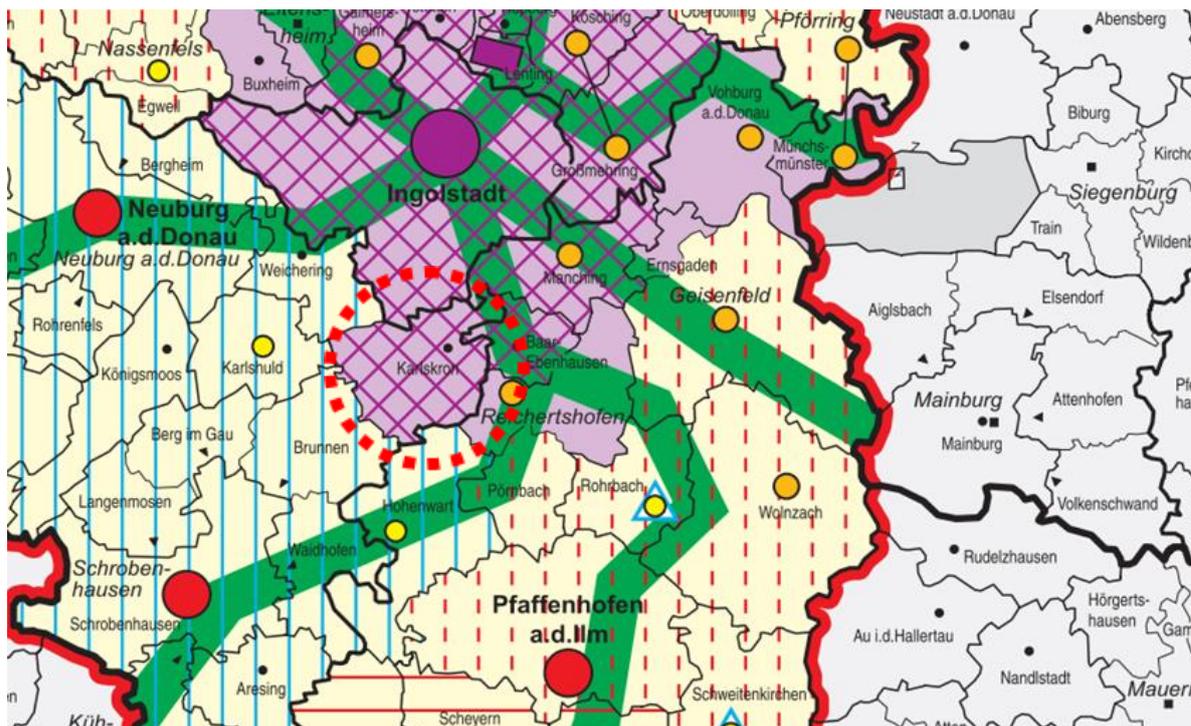


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 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.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Karlskron trifft der Regionalplan die Einstufung als „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“ mit folgenden Grundsätzen (A II 3 G):

- Der Dynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt soll u.a. durch die ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. (...)

- *Eine Zersiedlung ist zu verhindern.*
- *Die Eigenständigkeit der jeweiligen Ortsteile und Siedlungen soll räumlich ablesbar bleiben.*

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

- *In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen. (BIII, 1 G)*
- *-Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)*
- *- Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (AIII, zu 1, G)*

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

3.4 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron aus dem Jahr 2006 teilweise als Fläche zur Ortsrandeingrünung im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen „Am Waldrand“ (Allgemeines Wohngebiet - WA) dargestellt. Weiter nach Westen, zur freien Landschaft hin, sind die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entspricht somit nicht dem grundsätzlichen Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Gem. den geltenden Vorschriften des Beschleunigten Verfahrens (§ 13a, Abs. 2 BauGB) kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeinde Karlskron sieht durch die geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen, unmittelbar anschließend an die bereits bestehende Wohnbebauung, keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Durch die Festsetzungen einer intensiven und qualitätvollen Eingrünung der Bauflächen nach Süden und Westen, zur freien Landschaft hin, wird der ursprünglichen Zielsetzung des FNP, den südwestlichen Ortsrand Adelshausens einzugrünen, auch weiterhin entsprochen.

Eine entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche wird im Zuge der Berichtigung angestrebt, so dass von einer Entwicklung des Bebauungsplans aus den (künftigen) FNP-Darstellungen auszugehen ist.

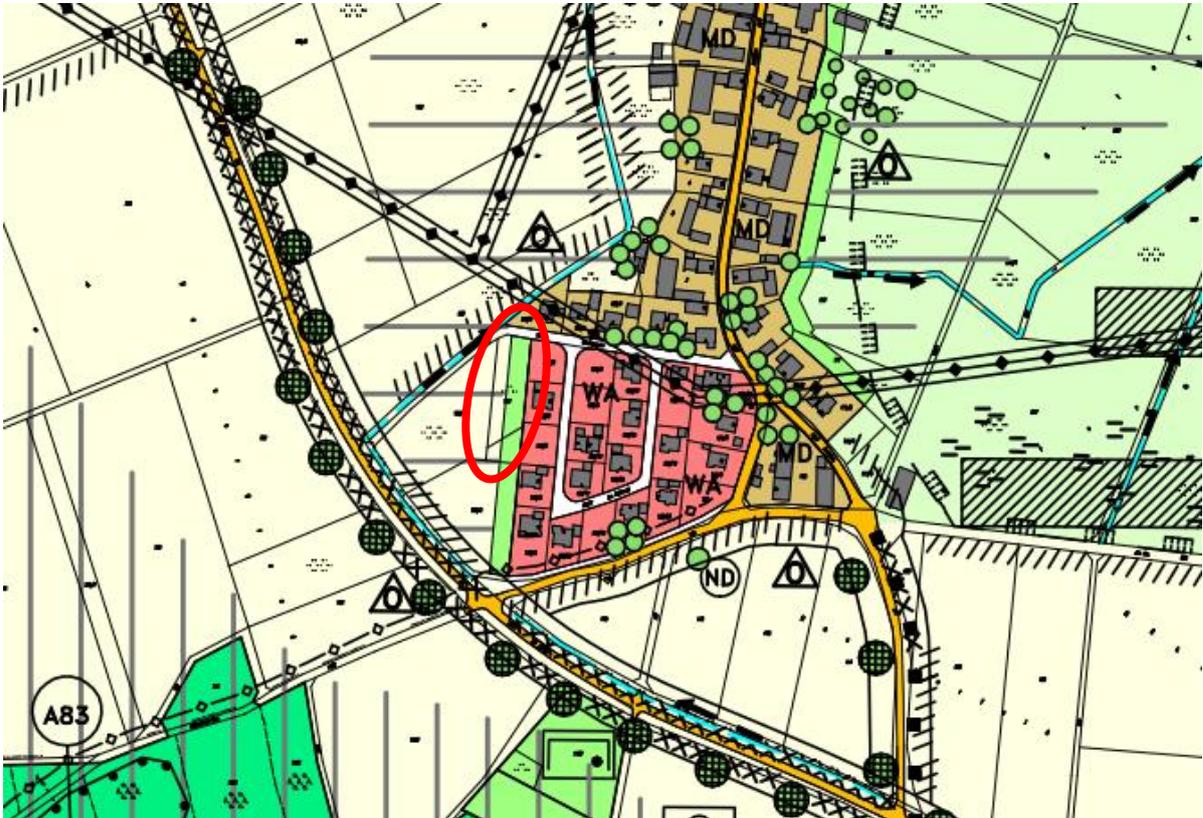


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt das Bebaugelände „Adelshausen Süd“, der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 wurde mittlerweile aufgehoben, so dass Bauvorhaben dort gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Das Bebaugelände umfasst die bestehende Bebauung entlang „Am Waldrand“ und der Siedlungsstraße. Ursprünglich war hier ein allgemeines Wohngebiet WA in offener Bauweise mit einer Bebauung mit einem Vollgeschoss, bei einer Wandhöhe von max. 4,0 m und einer Sockelhöhe von 0,5 m zugelassen. Es waren nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° -30° ohne Dachgauben sowie mit einem maximalen Kniestock von 0,5 m zulässig.

4 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Auf Antrag der Grundstückseigentümerinnen der Fl.Nr. 124, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Adelshausen, auf einem Grundstück, welches sich unmittelbar an die bestehende Bebauung am südwestlichen Ortsrand anschließt und im Norden über die bereits bestehende Siedlungsstraße erschlossen ist. Angesichts des schmalen und langgestreckten Grundstückszuschnitts

und der Absicht, zwei Wohngebäude zu errichten, kommt der Sicherung der Erschließung des in zweiter Reihe entstehenden Wohngebäudes nach Auffassung der Gemeinde Karlskron besonderes Gewicht zu. Ebenso legt die Gemeinde einen Fokus auf eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung, welche die Bauvorhaben landschaftlich einbinden und den südwestlichen Ortsrand Adelshausens dauerhaft zur freien Landschaft hin abschließen soll. Die Bebauung soll modernen Wohnansprüchen, als auch energetischen Anforderungen hinsichtlich der Kubatur entsprechen und dabei gestalterisch auf den angrenzenden Gebäudebestand reagieren.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Damit wird der beabsichtigten Wohnnutzung, als auch der umgebenden bestehenden Wohnnutzung Rechnung getragen.

Gemäß der Zielsetzung und zur Stärkung des Wohnens werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Zudem ist das Plangebiet für die ausgeschlossenen Nutzungen wegen der umliegenden Nutzungen, der spezifischen Standortanforderungen und des hohen Flächenbedarfs nicht geeignet.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude auf max. zwei WE begrenzt, zusammengebaute Gebäude gelten als ein Wohngebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,2 bestimmt. Angesichts der großen Grundstücke in Ortsrandlage erscheint diese GRZ der Gemeinde Karlskron als angemessen um, verbunden mit den zulässigen 2 Vollgeschossen und Wandhöhen von 6,20 m, die entstehenden Baukörper maßvoll in den Bestand zu integrieren. Die GRZ darf grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,35 überschritten werden.

Ferner werden, zur optimalen und nachhaltigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zwei Vollgeschossen als Höchstmaß zugelassen.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt max. 6,20 m, sie ist traufseitig von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

Die Oberkante des OK EG RFB darf den jeweils auf der Bauparzelle festgesetzten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN um max. 0,20 m über-, bzw. unterschreiten. Die Höhenbezugspunkte wurden, entsprechend dem bestehenden natürlichen Gelände, mit einem angemessenen Aufschlag zur Sicherung der Baukörper vor wild abfließendem Oberflächenwasser gewählt.

Mit der Begrenzung der Wandhöhen und der Festsetzung der Höhenbezugspunkte wird der westlich angrenzenden Bestandsbebauung Rechnung getragen, eine Verschattungswirkung der neu entstehenden Baukörper wird minimiert.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den beiden geplanten Bauparzellen festgesetzt, welche zum einen Abstände zum öffentlichen und privaten Straßenraum, wie auch zu den Freibereichen im Westen und Süden der Baukörper sichern. Darüber hinaus werden entsprechende Abstände, deutlich über dem Mindestmaß der allgemeinen geltenden Abstandsflächenregelungen, zur östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung gesichert. Es gelten darüber hinaus grundsätzlich die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO.

Es wird, analog zur umgebenden Bebauung, die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.4 Mindestgrundstücksgrößen

Um eine nachträgliche weitergehende und ggf. zu kleinteilige Parzellierung zu begrenzen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 900 qm je Wohngebäude festgesetzt.

Der Parzellierungsvorschlag in der Planzeichnung geht von jeweils 1.030 qm Grundstücksfläche für die beiden Bauparzellen 1 und 2 aus, die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Baugrundstücke soll ein eigenständiges Grundstück mit einer Größe von rund 258 qm bilden.

5.5 Verkehrsflächen

Die bereits im Bebauungsplan „Adelshausen Süd“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Siedlungsstraße, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 125, wird in den gegenständlichen Bebauungsplan übernommen und auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstückseigentümerinnen haben sich mittels eines städtebaulichen Vertrags gegenüber der Gemeinde Karlskron verpflichtet, die Siedlungsstraße mindestens bis zum Anschluss der privaten Verkehrsfläche auszubauen. Somit kann ein ordnungsgemäßer verkehrlicher Anschluss bewerkstelligt werden.

Hinsichtlich der Sicherung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Bauparzelle 2, ist auf dem privaten Grundstück durch die Bauherren eine private Verkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,0 m herzustellen. Diese ist, im Falle der beabsichtigten Grundstücksteilung, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten beider Bauparzellen 1 und 2 dinglich zu sichern.

Um weitere Zufahrten, im Sinne der Verkehrssicherheit und der Eingrünung der Bauflächen nach Nordwesten hin, von der Siedlungsstraße aus zu minimieren, wird zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Zufahrt zu beiden Bauparzellen hat daher über die private Verkehrsfläche zu erfolgen.

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen für die künftige Wohnnutzung zu sichern, wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten sind. Der Stauraum von Garagen und Carports kann hierbei nicht angerechnet werden.

Zum Erhalt der Freibereiche auf den Grundstücken und zur Vermeidung unnötig langer Zufahrten wird zudem festgesetzt, dass Garagen und Carports auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig sind. Diese werden jeweils nördlich der Baufenster ausgewiesen. Garagen dürfen nur mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m, gemessen ab der Oberkante des unmittelbar angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. Oberkante Attika, errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie zum Beispiel Gartenhäuschen, sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Innerhalb der festgesetzten zu begrünenden Grundstücksanteile ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig, um hier die Funktion der Eingrünung nicht einzuschränken.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Um künftige Gebäude gestalterisch an das bauliche Umfeld anzupassen, aber auch Anforderungen nach modernen und energetisch optimierten Bauformen nachzukommen, wird festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First und mit einer Dachneigung von 22°- 28° zulässig sind.

Für Garagen und Carports, Nebenanlagen sowie untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch Flach- und Pultdächer bis max. 28° Dachneigung zulässig. Damit soll die Höhenentwicklung minimiert und der Anreiz zu Errichtung von begrünten Dächern erhöht werden.

Grundsätzlich werden Dacheindeckungen nur mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Bondachsteinen in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zugelassen. Darüber hinaus werden für Garagen und Carports, sofern sie mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden, extensive Dachbegrünungen mit mindestens 5 cm Substratauflage verbindlich festgesetzt. Pult- und Flachdächer von untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind zudem auch mit nicht glänzenden Metalleindeckungen in den genannten Farben, mit Glasdächern und mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft werden Dachaufbauten, wie etwa Gauben, Zwerchgiebel oder Quergiebel, ebenso wie Dacheinschnitte, nicht zugelassen.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

5.8 Geländeänderungen, Stützmauern und Einfriedungen

Im Sinne des Landschaftsbilds und der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist das natürliche Gelände grundsätzlich – soweit möglich - zu erhalten.

Aufschüttungen der Grundstücke sind nur zur Herstellung von Zufahrten bis auf Höhe der unmittelbar angrenzenden Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, bzw. an den Gebäuden (zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen) bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Zur Herstellung eines ausreichend großen Grundwasserflurabstands von Sickereinrichtungen sind entsprechende Geländeauffüllungen ebenfalls zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Jedoch werden Lichtschächte für Kellerfenster bis zu einer Tiefe von 0,70 m vor der Fassade zugelassen. Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) auszubilden. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten; gemeinsame Auffüllungen sowie Auffüllungen zur Herstellung von Zufahrten sind auch bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig.

Im Sinne des Schutzes des Landschaftsbilds sind Stützmauern unzulässig. Abweichend davon werden im Bereich der privaten Verkehrsfläche Stützmauern zur Herstellung von Zufahrten zugelassen, die Oberkante der Stützmauer darf das hergestellte Gelände um max. 0,1 m überragen.

Im Sinne der offenen Gestaltung des Baugebiets und des sanften Übergangs der Gartenflächen in die freie Landschaft, werden Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente Zäune (z.B. Holzstaketen- und Stabgitterzaun, oder Maschendrahtzaun ohne Verkleidungen und Sichtschutzmatten) zugelassen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc., sind unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Zäune sockellos mit mind. 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

5.9 Grünordnerische Festsetzungen

Um das Baugebiet qualitativ nach Westen und Süden hin einzugrünen, werden je Bauparzelle 3 zu pflanzende heimische Laubbäume I oder II Wuchsordnung gem. Artenliste mit konkreten Standorten festgesetzt. Der planzeichnerisch festgesetzte Standort darf um max. 5 m parallel zur Grundstücksgrenze verschoben werden. Zur Kompensation der Rodung ehemals auf dem Grundstück vorhandener Laubbäume, werden hier entsprechende Pflanzqualitäten (Mindestqualität Solitär, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm) gefordert.

Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten, sowie bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Laubbäume können hierauf angerechnet werden. Somit sind bei Parzellengrößen von jeweils ca. 1.030 qm je Bauparzelle mindestens 6 heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Darüber hinaus wird auf den Baugrundstücken nach Süden und Westen ein zu begrünender Grundstücksanteil mit 5 bis 7 m Breite zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieser ist nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung mindestens eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m gem. Artenliste und Mindestqualität zu

pflanzen. Damit soll eine artenreiche Wildgehölzhecke entstehen, welche neben der Eingrünung der Bauflächen auch Funktion als Lebensraum und Futterquelle für heimische Tiere, insb. Vögel und Insekten übernimmt.

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der zu begründenden Grundstücksanteile, sowie das Abstellen und Lagern von Materialien und Stoffen (z.B. Holzlegen, Erdaushub, etc.), ist unzulässig. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind zulässig.

5.10 Sonstige Festsetzungen

Im Sinne des Boden- und Hochwasserschutzes sowie der Neubildung von Grundwasser wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Hauszugängen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfugen, etc.) somit möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern kann.

Daher ist mit den Genehmigungsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) und Anlagen für die Niederschlagswasserversickerung einzureichen.

6 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.

Innenentwicklung und Flächensparen:

Der Gemeinde Karlskron ist die grundsätzliche Notwendigkeit der Reduzierung von Flächeninanspruchnahme bewusst.

Die gegenständliche Situation in Adelshausen stellt sich jedoch so dar, dass die Gemeinde Karlskron hier zu jetzigen Zeitpunkt nicht im Besitz baureifer, voll erschossener Baugrundstücke ist. Vorhandene Baulücken im Ortsteil Adelshausen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde, Erkenntnisse über die Bereitschaft zur Veräußerung der Grundstücke liegen nicht vor.

Dem gegenüber steht der dringliche Wohnflächenbedarf zweier Bauwerber mit Bezug zum Ortsteil Adelshausen, die auf dem familieneigenen Grundstück zwei Wohngebäude im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung errichten möchten.

Da sich das planungsgegenständliche Grundstück in direktem Anschluss an die verlängerte Siedlungsstraße befindet, kann hier mit nur geringem Aufwand die Erschließung zweier Baugrundstücke bewerkstelligt werden. Eine Flächenausweisung andernorts mit der Neuerrichtung von Erschließungsstraßen kann daher vermieden und ein entsprechender Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

Städtebaulich arrondiert die künftige Bebauung den südwestlichen Ortsrand Adelshausens; die Flächen sind durch die vorherige Nutzung als Garten-/Freizeitgrundstück baulich vorgeprägt. Angesichts dieser Situation sieht die Gemeinde Karlskron die gegenständliche Bauleitplanung zum Zwecke der Deckung des konkret dringlichen Bedarfs an Wohnraum als gerechtfertigt an und führt die Bauleitplanung weiter.

Nichtsdestotrotz wird sich die Gemeinde künftig mit der Thematik der Ermittlung bestehender Potenziale der Innenentwicklung, deren Prüfung und ggf. Aktivierung und Mobilisierung auseinandersetzen und bei zukünftigen Bauleitplanverfahren eine Darlegung des Flächen-

bedarfs gem. der genannten Orientierungshilfe des Bayer. Staatsministeriums einfließen lassen.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Der flächensparenden Erschließung kommt die Gemeinde Karlskron durch die Aufstellung des Bebauungsplans insofern nach, als dass sich das planungsgegenständliche Grundstück in direktem Anschluss an die verlängerte Siedlungsstraße befindet. Hier kann mit nur geringem Aufwand und Flächenverbrauch die Erschließung von zwei Baugrundstücken bewerkstelligt werden. Eine Flächenausweisung andernorts mit der kompletten Neuerrichtung von Erschließungsstraße kann somit vermieden und damit ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. Angesichts der Ortsrandlage und der sparsamen Erschließung sieht die Gemeinde Karlskron die festgesetzte Bauweise (Einzelhausbebauung) bei einer geringen baulichen Dichte (GRZ 0,2) als der örtlichen Situation angemessen an. Eine dichtere Bebauung würde hier nach Ansicht der Gemeinde zu städtebaulichen Spannungen führen. Angesichts der Nachfrage nach Wohnraum und der effizienten Ausnutzung werden jedoch 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, so dass hier bis zu vier Wohnungen entstehen können. Damit kommt die Gemeinde Karlskron dem Bestreben nach Wohnraumschaffung und Flächensparen im Rahmen der örtlich vertretbaren städtebaulichen Rahmenbedingungen nach.

7 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Karlskron insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass durch die Nutzung bereits bestehender Verkehrsanlagen (westlicher Teil der Siedlungsstraße) eine Bebauung eines Grundstücks, unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzenden, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird. Damit wird einer baulichen Nutzung von Außenbereichsflächen, einhergehend mit dem Bau neuen Erschließungsanlagen andernorts Einhalt geboten.

Die nachfolgenden Tabellen fassen die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport und Austausch mit der anschließend freien Feldflur sowie durch lockere Baustruktur und Grünzäsuren, damit Ver-

	meidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Trennkanalisation, Versickerung des Niederschlagswassers, • Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer bei Dachflächen mit geringen Neigungswinkeln als Retentionsflächen, • Zulässigkeit von Geländeauffüllungen und Ausbildung der Erdgeschosse über Straßen- und Geländeniveau
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer geringen GRZ sowie zu wasserdurchlässigen Beläge für Zufahrten u. Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung
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)	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, • Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns und dort bestehende Infrastruktureinrichtungen
Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf dem Grundstück • Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern • Nutzung solarer Strahlungsenergie

8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die gegenständlichen Flächen werden gem. § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen, der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der pla-

nerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

In festgesetzte Grün- oder Ausgleichflächen wird nicht eingegriffen.

Amtlich kartierte Biotop- und Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Belange des Artenschutzes

Der umfangreiche Altbaumbestand (ca. 23 Bäume) auf dem Grundstück wurde bereits von den Eigentümerinnen entfernt. Es handelte sich um meist naturschutzfachlich wertvollen Altbestand. Dazu gehörten Walnussbäume (*Juglans regia*), Buchen (*Fagus sylvatica*), eine Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weiden (*Salix spec.*), ein Ahorn (*Acer spec.*) sowie alte Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) als Hecke am westlichen Grundstücksrand. Die Rodung fand außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (von 1.10. bis 28./29.02) statt. Es besteht keine Baumschutzverordnung in der Gemeinde.

Das Schnittgut wurde in mehreren Asthaufen aufgeschichtet (Höhe des größten Haufens ca. 2 m, Fläche ca. 20m²), oder in einzelnen Stämmen auf der Fläche belassen (siehe Abb. 1 und 2). Die Asthaufen stellen in der derartigen Form eine naturschutzfachlich wertvolle Brutmöglichkeit für Strauchbrüter dar. Es wurden bei der Ortsbegehung am 9.3.2022 intensive Vogelaktivitäten auf und in den Haufen beobachtet. Beim Entfernen der Asthaufen gehen potenzielle Brutplätze von Vögeln und Reptilien verloren. Auch Säugetiere nutzen derartige Lebensräume als Schutzmöglichkeit und zur Jungenaufzucht.



Abbildung 6: Asthaufen ca. 10m² groß im südlichen Bereich des Flurstücks, Foto WipflerPLAN 09.03.2022



Abbildung 7: Gerodete Haselnusssträucher (*Corylus avellana*) und Asthaufen, Foto WipflerPLAN 09.03.2022

Um schädigende Eingriffe für ansässige Tiere zu vermeiden, wurde mit den Eigentümerinnen vereinbart, dass die Beseitigung dieser Asthaufen lediglich außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln und vor der Winterschlafperiode von Reptilien (Mitte September bis Mitte Oktober) stattfindet. Während des Entfernens müssen die Reste von oben nach unten abgetragen werden, so dass schutzsuchende Tiere die Möglichkeit haben, zu fliehen.

Außerdem wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen in Absprache mit den Eigentümerinnen festgelegt. Dazu gehören die verpflichtende Pflanzung von Großbäumen in hoher Qualität und eine umfangreiche Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen. Die verbindliche Auswahl der Straucharten für diese Hecke umfasst blühende und fruchttrag-

ende einheimische Arten, die Nahrung und Lebensraum für Tiere bieten. Außerdem entsteht so ein Korridor zum benachbarten Obstgarten.

Mit diesen Maßnahmen ist der Rodungseffekt wieder ausgeglichen.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. 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.

Baudenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden, auch befinden sich keine Baudenkmäler im Nahbereich. Durch die geplante Bebauung werden zudem keine Sichtachsen zu Baudenkmälern beeinträchtigt.

11 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann über die bestehende Siedlungsstraße an die Energie- und Frischwasserversorgung sowie Telekommunikationsinfrastruktur angeschlossen werden. Ebenso ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Die Grundstückseigentümerinnen haben sich mittels eines städtebaulichen Vertrags gegenüber der Gemeinde Karlskron verpflichtet, entsprechende Anschlüsse an das bestehende Netz herzustellen.

Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Der Anschluss von Hausdrainagen an die öffentliche Abwasseranlage ist unzulässig.

Somit kann eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bewerkstelligt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken direkt zu versickern, die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. wird empfohlen.

Notüberlauf Sickermulden

Für einen Notüberlauf der Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers nach Norden, ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze Richtung Graben eine Ableitung vorzusehen. Im Bereich der Parzelle 1 wird daher, um hier eine Sicherung der Durchleitung dauerhaft zu gewährleisten, ein 2 m breiter Streifen mit dinglich zu sicherndem Leitungsrecht zugunsten der Parzellen 1 und 2 eingetragen.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Verichtung oder Vergeudung geschützt werden.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 0,26 ha werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche und private Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Netto-Baufläche (Allgemeines Wohngebiet):	2.060 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	304 qm
Private Verkehrsflächen:	258 qm

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Karlskron geht nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen baulichen Umsetzung der Wohngebäude durch die privaten Grundstückseigentümerinnen aus.

Mit dem Bebauungsplan wird am südwestlichen Ortsrand in Adelshausen neues Baurecht geschaffen, so dass insgesamt zwei Wohngebäude mit jeweils ein bis zwei Wohnungen, im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage errichtet werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Erschließung der Bauparzellen in zweiter Reihe geordnet und gesichert, zudem fügt sich die zulässige Bebauung in Art, Maß und Gestaltung harmonisch an die bestehende Bebauung „Am Waldrand“ und an der Siedlungsstraße an.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung der Baugrundstücke gesichert und ein eingegrünter Ortsrand nach Süden und Westen, zur freien Landschaft hin, ausgebildet. Damit wird auch die Rodung des ehemals vorhandenen Gehölzbestands kompensiert und neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.