



Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 34 „Am Linnerberg Ost“ in Adelshausen

Begründung

zur Planfassung vom 17.10.2022

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 a.d.Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Jennifer Spilsbury, Dipl.-Ing., Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Planungserfordernis | 2 |
| 2 | Plangebiet | 2 |
| 2.1 | Lage und verkehrliche Erschließung..... | 2 |
| 2.2 | Bestandsbeschreibung und Topographie | 3 |
| 3 | Planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 4 |
| 3.1 | Verfahren | 4 |
| 3.2 | Belange der Landes- und Regionalplanung..... | 5 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.4 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 8 |
| 4 | Anlass und Ziel der Planung..... | 8 |
| 5 | Planerisches Konzept..... | 9 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 5.3 | Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude..... | 11 |
| 5.4 | Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise | 12 |
| 5.5 | Mindestgrundstücksgößen | 13 |
| 5.6 | Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen | 13 |
| 5.7 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 14 |
| 5.8 | Geländeveränderungen und Stützmauern, Einfriedungen | 14 |
| 5.9 | Verkehrliche Erschließung..... | 15 |
| 5.10 | Grünordnung | 16 |
| 5.11 | Flächen für die Wasserwirtschaft..... | 17 |
| 6 | Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten | 17 |
| 7 | Ver- und Entsorgung | 17 |
| 8 | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden..... | 18 |
| 9 | Klimaschutz und Klimaanpassung..... | 20 |
| 10 | Belange des Umweltschutzes..... | 22 |
| 11 | Belange des Denkmalschutzes..... | 22 |
| 12 | Flächenbilanz | 22 |
| 13 | Umsetzung und Auswirkung der Planung | 23 |

1 Planungserfordernis

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Bevölkerungszunahme auch weiterhin anhalten.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Karlskron ist daher bemüht, Bau-landentwicklungen zu betreiben, um dem Bedarf an Wohnbaugebieten in allen Ortsteilen nachzukommen.

Sie hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor mehr als 15 Jahren, Flächen im Osten von Adelshausen als neue Wohnbauflächen dargestellt und hiermit die beabsichtigte Entwicklung am Linnerberg dargelegt. Diese Zielsetzung verfolgt die Gemeinde auch weiterhin und möchte nunmehr durch die Schaffung von Baurecht die Realisierung der Wohnbebauung ermöglichen. Die Eigentümer haben Ihre Bereitschaft zur Entwicklung der Grundstücke bereits geäußert.

Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan die Belange der Wasserwirtschaft behandelt werden. Von den Außengebietsflächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen) fließen dem Ort Adelshausen erhebliche Wassermengen bei Starkniederschlagsereignissen zu. Zum Schutz der geplanten Bebauung vor großen Niederschlagsabflüssen aus dem ca. 5,3 ha großen Außengebiet ist es erforderlich, ein Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Baugebietes vorzusehen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und verkehrliche Erschließung

Das Gemeindegebiet von Karlskron liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, in der Region Ingolstadt, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Ortsteil Adelshausen befindet sich ca. 2 km südlich des Hauptortes.

Adelshausen ist über Gemeindestraßen (Dorfstraße und Schloßstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden: Über die St 2044 ca. 5 km nach Norden zur B 16, und über die St 2049 ca. 6 km nach Osten zur B 13 und über die St. 2048 ca. 6 km nach Südosten zur B 300. An die Bundesautobahn A 9 ist Adelshausen über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck in ca. 10-12 km Entfernung angebunden.

Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 20 min mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 40-50 min.

Die nächstgelegene Bahnlinie München - Ingolstadt kann am Haltepunkt Baar-Ebenhausen, in rund 6 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Adelshausen und wird über die Zellstraße erschlossen. Es umfasst die Flurstücke

- Teilflächen Fl.Nr. 62 (Ackerland)
- Teilfläche Fl.Nr. 44/3 (Zellstraße),
- Teilfläche Fl.Nr. 223 (Grünweg),
- Teilfläche Fl.Nr. 226 (Grünweg),

- Teilfläche Fl.Nr. 227 (Wirtschaftsweg),
- Teilfläche Fl.Nr. 228 (Wirtschaftsweg), sowie
- Teilfläche Fl.Nr. 247 (Ackerland),
- Fl.Nr. 248 (Grünland),

alle in der Gemarkung Adelshausen.



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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,81 ha.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Das Plangebiet befindet sich am Südhang des Linnerbergs (413 m üNN).

Der überwiegende Teil der Flächen wird zurzeit als Ackerland oder Grünland genutzt. Im Süden verläuft ein Wirtschaftsweg in Verlängerung der Zellstraße durch das Plangebiet. Am westlichen Rand verläuft ein Grünweg nach Norden zur Kuppe des Linnerbergs.

Die nördlich der verlängerten Zellstraße befindlichen Flächen und somit der Großteil des Baugebietes, befindet sich in Hanglage. Hier steigt das Gelände von Südwesten (390 m üNN) nach Nordosten (404 m üNN) um 14 Meter an und weist ein Gefälle von ca. 5,5% auf. Das stärkste Gefälle mit rund 7,5% weist der Grünweg, am westlichen Rand des Plangebietes, zur angrenzenden Bestandsbebauung hin gelegen, auf.

Die Flächen südlich der verlängerten Zellstraße sind weitgehend eben. Sie weisen ein schwaches Gefälle von ca. 2,5%, von Osten (394 m üNN) nach Westen (390 m üNN) hin auf.

Der Bereich der verlängerten Zellstraße (Wirtschaftsweg) sowie die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Bereiche (etwa ein Drittel des Planungsgebietes) liegen innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nordöstlich auf dem Höhenrücken des Linnerberges erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Polnhölzl“, ein artenreicher Mischwaldbestand und Zufluchtsort für zahlreiche Vogelarten. Zugleich sind in diesem Bereich Biotopflächen (Nr. 7334-0013, Gehölze) kartiert. Nordöstlich im unteren Verlauf des Höhenrückens befinden ebenfalls Gehölze, die als Biotope kartiert wurden (Nr. 7334-1074).

Westlich des Plangebietes grenzt das Wohnbaugebiet „Am Linnerberg“ mit Einfamilienhausbebauung aus den 1980er Jahren an.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum in Adelshausen, unmittelbar im Anschluss an die bestehende Bebauung am Linnerberg, hat sich die Gemeinde Karlskron entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen im Außenbereich, diese werden jedoch gem. § 13b BauGB (Baugesetzbuch) in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen.

Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im WA nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen), 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. 1,75 ha, so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 5.250 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 Belange der Landes- und Regionalplanung

Karlskron ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2012) 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)

Darüber hinaus soll „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ (LEP 2020, 3.1 G) und es sind „die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (LEP 2020, 3.2 Z).

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)

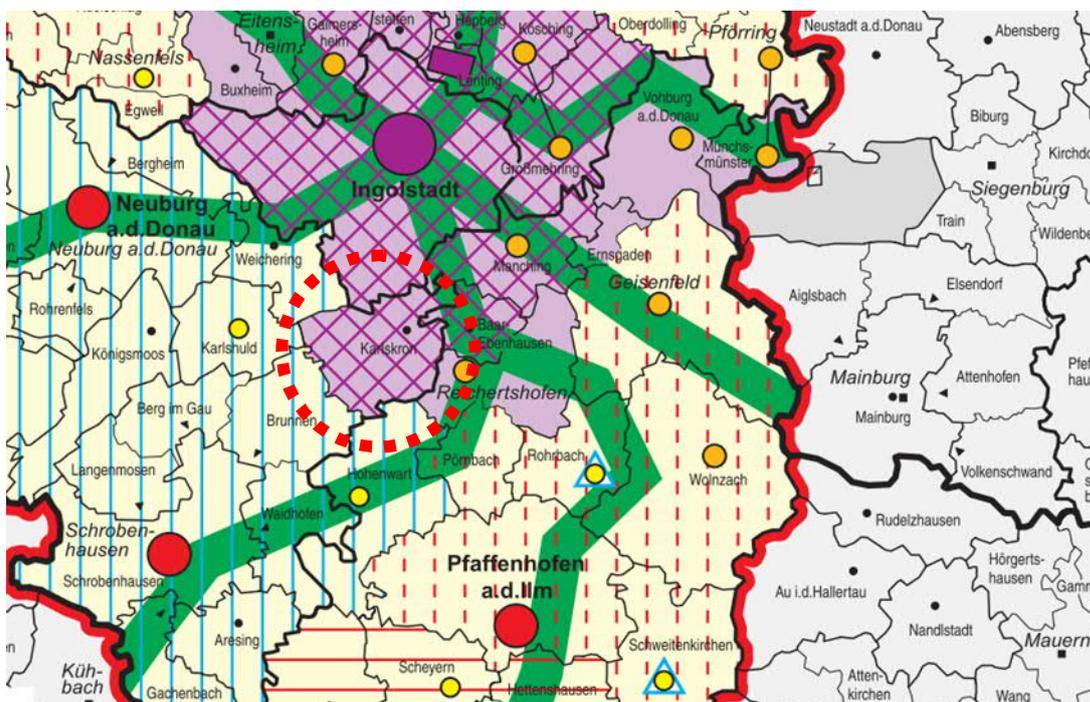


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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)

Der Ortsteil Adelshausen liegt inmitten des Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellands. Der Regionalplan nennt folgende, zu beachtende Grundsätze und Ziele zum Punkt Landschaftsbild und Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

- Die bewegte Landschaft des Donau-Isar-Hügellandes soll in ihrem durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägten abwechslungsreichen Charakter erhalten werden. Strukturarme Bereiche sollen belebt werden. (B I, 6.6 Z)
- (...) Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. (B I, 8.4.4.1 G)



Abbildung 3: Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 08.09.2007, ohne Maßstab

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

3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron aus dem Jahr 2006 bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Zur freien Landschaft hin, werden umlaufend um die Baufläche Grünflächen als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Nach Osten wird die Ortsrandeingrünung als besonders bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild markiert. Ziel ist es, die Ortsränder mit lockeren und wechselvollen Grünflächen in die freie Flur einzubinden sowie Vernetzungen und Leitlinien zwischen Ort und landwirtschaftlich genutzter Fläche zu schaffen.

Im Norden sollen optische Leitstrukturen in Form von Baumreihen oder Baumgruppen begleitend zu Wegen aufgebaut werden. Ziel ist es, die weiträumige Landschaft zu gliedern und auf die Ortschaften optisch zuzuführen. Außerdem soll Trenngrün zwischen den Ortschaften verstärkt werden. Zudem dienen die Bäume als Windschutz.

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

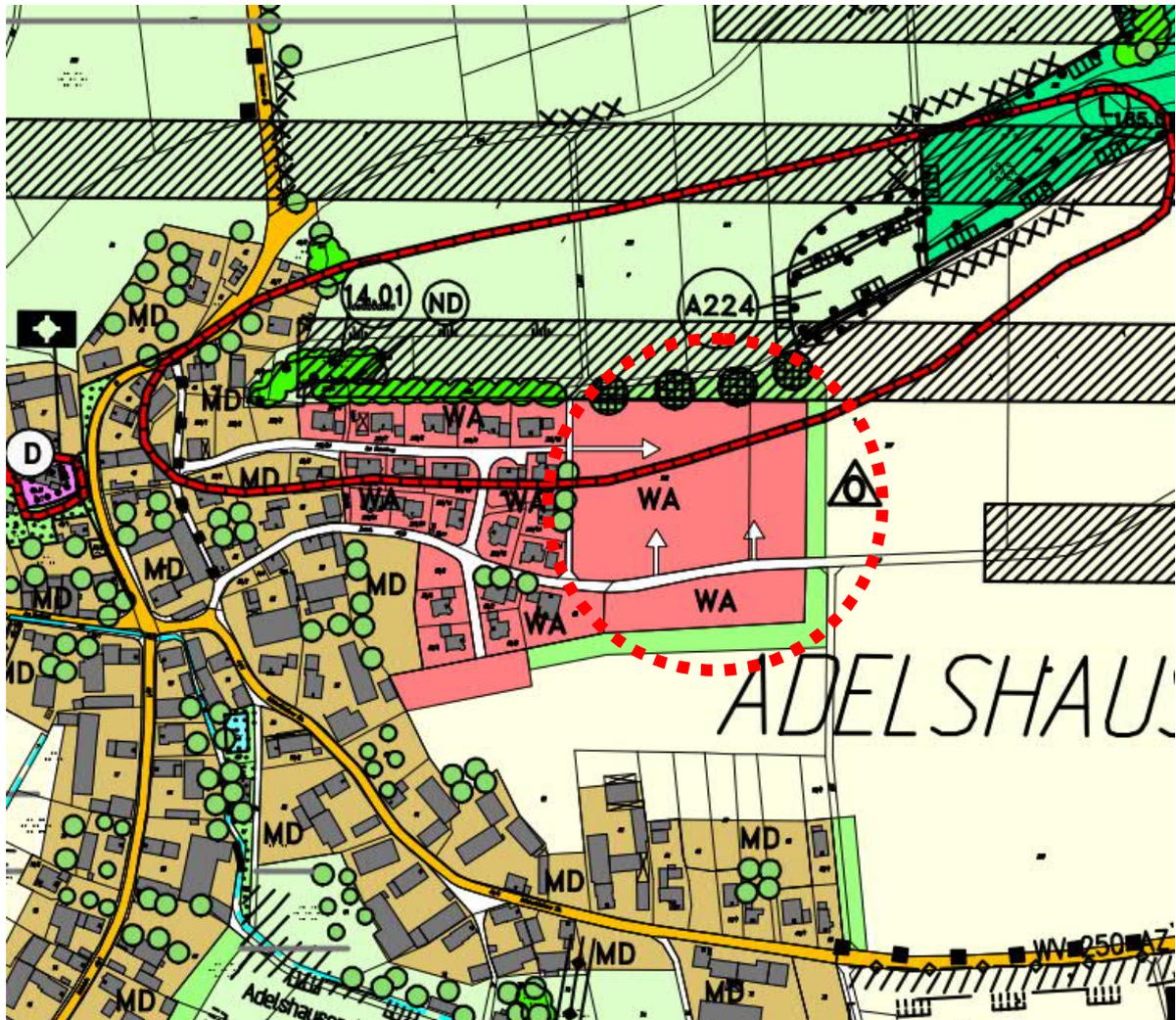


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron, Stand 18.04.2006, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet selbst besteht kein Bebauungsplan.

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Linnerberg“ vom 28.02.1986 an.

4 Anlass und Ziel der Planung

Bereits im Jahr 2008 wurde von den damaligen Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet ein Büro mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Das Architekturbüro Ohlsen hat hierfür einen Vorentwurf entwickelt. Der Vorentwurf wurde im Gemeinderat und unter den Bürgern erörtert. Auf Grundlage dieses Vorentwurfs wurde durch das Büro Wipf-

Der PLAN mehrere Varianten zur Entwässerung skizziert. 2014 fand eine Bürgerversammlung zur Erörterung des Bebauungs- und Entwässerungskonzeptes statt.

Im Anschluss daran wurde auch das Bebauungskonzept durch das Büro WipflerPLAN überarbeitet und dem Gemeinderat präsentiert.

In seiner Sitzung am 11.06.2018 hat der Gemeinderat auf Grundlage des Strukturkonzeptes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Linnerberg Ost“ beschlossen.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Adelshausen, auf Flächen, welche sich unmittelbar an die bestehende Bebauung am nordöstlichen Ortsrand anschließen und über die bereits bestehende Zellstraße angebunden sind.

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 600 m² bis 800 m² vorgesehen.

Der Anteil der Verkehrsflächen soll grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden. Allerdings werden, aufgrund des zu erwartenden hohen Kfz-Anteils in einem ländlichen Baugebiet, Stellplätze im Straßenraum vorgesehen werden, um den zu erwartenden ruhenden Verkehr zu ordnen. Mit umfangreichen Flächen für Verkehrsgrün und Straßenbaumpflanzungen soll das Baugebiet durchgrünt und damit auch ökologisch-nachhaltigen Erfordernissen angepasst werden.

Es werden Wegeverbindungen vom bestehenden Baugebiet im Westen sowie zur freien Landschaft vorgesehen. Öffentliche Grünflächen sollen das Baugebiets umfassend eingrünen, Abstände zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sichern und den Bewohnerinnen und Bewohnern, auch angrenzender Wohnquartiere, qualitätvolle Aufenthaltsbereiche (Spielplatz) bieten. Besonderer Berücksichtigung gilt hierbei die topographischen Gegebenheiten, der Ortsrandlage sowie dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Zur Sicherung der nördlichen Ortslage Adelshausen vor wild abfließenden Oberflächenwasser aus den nordöstlich gelegenen Einzugsgebieten soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden.

5 Planerisches Konzept

Die Haupterschließung des künftigen Baugebietes erfolgt über den Ausbau des Wirtschaftsweges in Erweiterung der Zellstraße. Über diese werden im Süden drei Bauparzellen sowie das Regenrückhaltebecken direkt erschlossen. Der aus der Zellstraße kommende Gehweg wird an der Südseite der Haupterschließungsstraße weiter fortgeführt und soll eine fußläufige Anbindung des neuen Baugebiets, aber auch der freien Landschaft, weiter sichern. An der Nordseite der verlängerten Zellstraße sind öffentliche Längsparkplätze mit Baumpflanzungen vorgesehen, Zufahrten zu den nördlichen anliegenden Baugrundstücken werden freigehalten.

Von der Haupterschließung zweigt eine Erschließungsstraße als Schlaufe nach Norden ab, über welche die übrigen Baugrundstücke erschlossen werden. Hier wird eine gemischte Verkehrsfläche vorgeschlagen, also ohne getrennten Gehweg. Die Fahrbahn soll eine mittlere Breite von 5,25 m haben, an der Außenseite der Schlaufenstraße soll ein multifunktionaler Streifen mit einer Breite von 2,25 m angelegt werden, in welchem öffentliche Stellplätze, Straßenbaumpflanzungen und Grundstückszufahrten vorgesehen sind.

Der bestehende öffentliche Grünweg, welcher bislang unmittelbar an der Ostseite der Bestandsbebauung verläuft, wird an den östlichen Rand des Planungsgebietes verlegt, um die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin zu gewährleisten.

Die Parzellen in etwas steileren Hanglage sind nach Möglichkeit quer zum Hang ausgerichtet (Ost-West-Ausrichtung), so dass etwaige Geländeänderungen möglichst gering gehalten werden und optimal besonnte, süd-west-orientierte Gartenbereiche offen bleiben.

Eine Fußwegverbindung mit dem bestehenden Wohngebiet „Am Linnerberg“ im Nordwesten, soll den bereits bestehenden Zugang zur freien Landschaft nach Norden hin weiter gewährleisten und das neue Baugebiet anbinden. Eine zusätzliche Grün- und Fußwegverbindung nach Nordosten, aus dem Plangebiet heraus, soll den neu geschaffenen Spielplatz gut erreichbar machen und ebenfalls den Zugang zur freien Landschaft hin öffnen.

Die nach Norden, zur Kuppe des Linnerberg hin festgesetzte Ortsrandeingrünung (10 m Breite, davon 5 m als öffentliche Grünfläche und 5 m zu pflanzende Eingrünung auf den Privatgrundstücken) soll, zusammen der festgesetzte Ortsrandeingrünung nach Osten, zur freien Feldflur hin, (8 m Breite, 5 m als öffentliche Grünfläche und 3 m zu pflanzende Eingrünung auf den Privatgrundstücken) das Baugebiet umfassend und qualitativvoll eingrünen. Auf den Bauparzellen südlich der verlängerten Zellstraße, ist nach Süden eine Ortsrandeingrünung mit 5 m Breite auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Zum Landschaftsschutzgebiet „Polnhölzl“ im Nordosten wird ein Pufferstreifen von 40 m Breite, welcher nur locker mit drei Einzelbäumen bepflanzt werden soll, als öffentliche Grünfläche freigehalten.

Im Südosten des Plangebietes wird das Regenrückhaltebecken in einer öffentlichen Grünfläche situiert. Durch Einzelbaumpflanzungen in den Randbereichen des Beckens wird das Baugebiet ebenfalls landschaftlich eingebunden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden Nutzung und der beabsichtigten weiteren Entwicklung von Wohnnutzungen im östlichen Teil Adelshausens.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im WA nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), ausgeschlossen. Diese passen sich nach Ansicht der Gemeinde Karlskron nicht in die Struktur des Baugebiets am Ortsrand Adelshausens ein. Sie können aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs auf den kleinen, topographisch stark bewegten Bauparzellen ohnehin kaum realisiert werden und würden mit erhöhten Zufahrtsverkehren zu Konflikten mit der bereits vorhandenen und beabsichtigte Wohnnutzung führen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt und in Bezug auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Pro volle 300 m² Grundstücksfläche ist daher eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude.

Somit kann etwa auf kleineren, realgeteilten, Doppelhausgrundstücken in einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit errichtet werden, auf größeren Einzelhausgrundstücken ein Wohngebäude mit 2 bis max. 3 Wohneinheiten.

Somit wird der beabsichtigten Entwicklung eines aufgelockerten Wohnbaugebietes mit Einfamilienhausbebauung grundsätzlich entsprochen, die Errichtung einer zweiten Wohneinheit jedoch ausdrücklich zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt.

Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GZR um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. Dies ermöglicht bei den geplanten Grundstücksgrößen die Errichtung großzügiger Wohngebäude mit Balkonen, Terrassen und erdgeschossiger Anbauten wie Wintergärten und dergleichen, sowie die Errichtung benötigter Garagen, Carports, offene Stellplätze und deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen wie Gartenhäuschen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Grundsätzlich werden zwei Vollgeschosse verbindlich festgesetzt, um angesichts des schonenden Umgangs mit Grund und Boden die Baugrundstücke effektiv und nachhaltig auszunutzen und erdgeschossige Bungalow mit flachen Dachneigungen auszuschließen. Diese werden oftmals als unmaßstäblichen Baukörper wahrgenommen, welche nicht für Siedlungen im ländlich geprägten Raum typisch sind. Sie würden, gerade angesichts der zulässigen unterschiedlichen Dachformen ein städtebaulich harmonisches Siedlungsbild des Baugebiets nachhaltig stören. Im Bereich des WA2 (Bauparzellen 11, 18 und 19) sind max. drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als "Terrassengeschoss" auszubilden ist. Damit wird der Lage der Parzellen im stark hängigen Gelände entsprochen. Hier kann ein Untergeschoss talseitig, zur Gartenfläche nach Südwesten hin orientiert, als Vollgeschoss ausgebaut werden. Darüber kann, ein Erdgeschoss mit straßenseitigem Hauseingang zur nördlichen, über Grundstücksniveau gelegenen Erschließungsstraße geschaffen werden. Das zusätzlich "Terrassengeschoss" darf sich über maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist an mindestens drei Seiten (bei Doppelhäusern an mindestens zwei Seiten), um mindestens 2,5 m Tiefe von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abzurücken. Ein bündiger Abschluss der Außenwand des Terrassengeschosses mit der Außenwand des darunterliegenden Geschosses ist nur an der bergseitigen Gebäudeseite (bei Doppelhäusern zusätzlich an der zur benachbarten Haushälfte hin angebauten Gebäudeseite) zulässig. Somit wird talseitig durch den Rücksprung des Terrassengeschosses die optische Wirkung einer dreigeschossigen Bebauung minimiert. Bergseitig, von der Erschließungsstraße aus gesehen, treten die Gebäude dann max. zweigeschossig in Erscheinung.

In Zusammenschau mit den zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen wird dadurch die Gebäudekubatur, als auch die bauliche Dichte, entsprechend der örtlichen Situation angepasst, geregelt.

5.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude

Um die Höhenwirkung von Wänden gegenüber öffentlichen Flächen sowie Nachbargrundstücken zu regeln und um die neuen Gebäude ortsbildverträglich ins Gelände einzupassen, werden detaillierte Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude sowie der Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird primär über die Festsetzung einer höchstzulässigen **Wandhöhe** reglementiert. Diese darf, bei den nach außen, zur freien Landschaft hin gelegenen Wohngebäuden im WA 3 max. 6,50 m betragen. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante (OK) des Erdgeschoss(EG)- Rohfußbodens (RFB), bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Abweichend davon ist bei den, im WA 2 zulässigen Flachdächern, von der OK RFB im Untergeschoss UG bis zur OK Attika zu messen.

Im WA 1 und WA 2 ist die max. Wandhöhe grundsätzlich auf 6,80 m ab OK RFB begrenzt. Werden im WA 2 Gebäude mit einem dritten Geschoss (Terrassengeschoss) errichtet, darf die Wandhöhe hier max. 8,90 m betragen. Um die Höhenwirkungen dieser dreigeschossigen Gebäude zu minimieren, werden sie jedoch nur mit flach geneigtem Pultdach (bis max. 10° Dachneigung) oder als Flachdach zugelassen.

Zur Vermeidung von deutlich aus dem Gelände herausstehenden Kellergeschossen / Sockeln (und damit einer zusätzlicher Höhenwirkung) wird ergänzend geregelt, dass die sichtbare Wandhöhe von Gebäuden, gemessen am tiefsten, unmittelbar am Gebäude anliegenden Punkt des Geländes (hergestelltes Gelände), die jeweils festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe WH um max. 0,3 m überschreiten darf.

Für Garagen und Nebenanlagen wird die zulässige WH grundsätzlich auf 3,0 m begrenzt, welche traufseitig in Außenwandlage zu messen ist (ab OK des angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur OK Attika). Abweichend davon werden im WA 2 Garagen mit einer talseitigen WH von max. 6,0 m zugelassen; allerdings nur, wenn sie mit begrüntem Flachdach errichtet werden und die bergseitige WH 3,0 m nicht überschreitet. Damit wird hier der besonderen topographischen Situation der Bauparzellen 11, 18 und 19 Rechnung getragen, deren Grundstückszufahrten von der höher gelegenen, nördlich angrenzenden Erschließungsstraße erfolgt.

Um die künftigen Baukörper ortsbildverträglich ins Gelände zu integrieren, wird für jedes Bauraum ein individueller **Höhenbezugspunkt** in m ü. NHN festgesetzt. Dieser wurde in Bezug auf die geplante Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße, als auch in Bezug auf das Urgelände des jeweiligen Baugrundstücks definiert. Die Oberkante des OK EG RFB darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um jeweils max. 0,30 m über- oder unterschreiten, um den Bauherren angesichts des bewegten Geländes einen vertretbaren Spielraum hinsichtlich der genauen Höhensituierung ihres Gebäudes zu geben. Im Falle der zugelassenen Nutzung des Untergeschosses im WA 2 (unabhängig davon, ob das Untergeschoss ein Vollgeschoss oder Nicht-Vollgeschoss ist), darf die OK UG RFB den festgesetzten Höhenbezugspunkt um jeweils max. 0,30 m über- oder unterschreiten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** auf den Baugrundstücken festgesetzt. Zur Gliederung der gewünschten lockeren Bebauung werden die Bauräume je Grundstück einzeln definiert. Sie sollen vor allem zu angrenzenden Straßenräumen offene Vorgartenbereiche erhalten, bzw. ausreichend Raum für Geländeanpassungen bei Hanggrundstücken von Bebauung freihalten.

Es wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,10 m überschritten werden dürfen, sofern die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Die **Abstandsflächen** sind grundsätzlich gemäß des Art. 6 der Bayerischer Bauordnung BayBO einzuhalten. Abweichend davon werden im WA 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 5,0 m und einer max. Länge von 8 m an der Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen zugelassen. Damit wird hier, ähnlich wie bei der Wandhöhe für Garagen, hier der besonderen topographischen Situation der Bauparzellen 11, 18 und 19 Rechnung getragen, deren Grundstückszufahrten von der höher gelegenen, nördlich angrenzenden Erschließungsstraße erfolgt und somit Garagen mit höheren Wandhöhen an der Grundstücksgrenze entstehen, welche grundsätzlich abstandsflächenrelevant wären.

Es wird, analog zur umgebenden Bebauung, die offene **Bauweise** mit Einzel- und Doppelhausbebauung, bzw. im WA 3 ausschließlich Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.5 Mindestgrundstücksgrößen

Um eine nachträgliche weitergehende und ggf. zu kleinteilige Parzellierung zu begrenzen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für eine Einzelhausbebauung und von 700 qm für eine Doppelhausbebauung (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte bei Realteilung) festgesetzt.

5.6 Garagen und Carports, 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.

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Somit sollen, entsprechend der topographischen Situation und der Lage der Erschließungsstraße, unnötig lange Zufahrten vermieden und offene Grundstücksbereiche erhalten bleiben.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung (Festsetzung 13.3) ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen jedoch unzulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO haben zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu öffentlichen Grünflächen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Somit wird sichergestellt, dass Vorgärten zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes von baulichen Anlagen freigehalten werden. Werden Flächen für Garagen und Carports mit geringeren Abständen zur Straßenbegrenzungslinie sowie zu öffentlichen Grünflächen festgesetzt, so sind diese Grenzen maßgebend. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass das Fahrzeug auf dem Grundstück abgestellt werden kann, während die Garage geöffnet wird.

Die Größe der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird auf max. 20 m² Baugrundstück begrenzt, um auch diesbezüglich einer aufgelockerten Bebauungsstruktur zu entsprechen.

5.7 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden:

Um das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zu verunstalten, sind grelle Fassadenanstriche nicht zulässig (vgl. Art. 8 BayBO).

Dächer:

Es ist ein Anliegen der Gemeinde Karlskron, in Neubaugebieten den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Dachformen zu belassen.

Angesichts der im Norden und Ost weithin einsehbaren Ortsrandlage ist es sinnvoll, auf den hier angrenzenden Baugrundstücken im WA 3 nur Bebauung mit moderat geneigtem Satteldach (18-25°) zuzulassen und auch im Sinne der Ausnutzung solarer Strahlungsenergie und der Freihaltung von südexponierten Gartenbereichen, die einzuhaltende Hauptfirstrichtung vorzugeben.

In den übrigen Bereichen WA 1 und WA 2 sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer eher flacheren Dachneigung (10-18°) zugelassen. Im WA 2 sind darüber hinaus auch Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10 ° zugelassen, jedoch nur bei einer dreigeschossigen Bebauung mit Terrassengeschoss und einer verbindlichen Dacheingrünung. Somit kann den Belangen des Ortsbilds, aber auch dem Wunsch nach einer zeitgemäßen, modernen und energetisch optimierten Bebauung, nachgekommen werden.

Als **Dachdeckungen** bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun, braun, grau und anthrazit zulässig. Flach- und Pultdächer sind grundsätzlich nur mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig.

Darüber hinaus dürfen Flach- und Pultdächer von untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind zudem auch mit nicht glänzenden Metalleindeckungen (gegen Metallabtrag beschichtet) in den genannten Farben, mit Glasdächern und mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden.

Zur Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft ist die Errichtung von **Dachaufbauten** sowie von Dacheinschnitten unzulässig. Dachgeschosse können über Dachflächenfenster, im und an den Giebelseiten ausreichend belichtet werden.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht aufgeständert werden – d.h., sie sind in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach zu errichten. Bei begrünten Flach- und Pultdächern sind eine Aufständigung und abweichende Neigungswinkel der Anlagen zulässig. Ihre Oberkante darf die Oberfläche der Dachhaut / die Oberkante der Substratauflage, sowie die höchstzulässige Wandhöhe um max. 0,8 m überragen. Von der Außenwand des Gebäudes haben aufgeständerte Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser sind profilgleich mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten. Ein horizontaler Versatz der Fassade und des Firstes von max. 0,5 m wird zugelassen.

5.8 Geländeänderungen und Stützmauern, Einfriedungen

Angesichts des topographisch bewegten Geländes sind detaillierte Festsetzungen zu Geländeänderungen und Stützmauern erforderlich.

Das **Gelände** der Baugrundstücke darf dem Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen angeglichen werden. Darüber hinaus werden an den Hauptgebäuden sowie an den Garagen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen, bzw. von Garagenzufahrten bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, bzw. OK Garagenfußboden zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind grundsätzlich unzulässig; Lichtschächte für Kellerfenster bis zu einer Tiefe von max. 0,70 m vor der Fassade werden zugelassen.

Darüber hinaus sind im WA 2 sind an den, mit Planzeichen markierten talseitigen Fassaden Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses bis max. 0,3 m unter Oberkante Rohfußboden im Untergeschoss zulässig.

Geländeänderungen sind grundsätzlich als Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:2 (Höhe zu Breite) auszubilden. Der Böschungsfuß, bzw. die Böschungsoberkante muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden Nachbargrundstücken und öffentlichen Grünflächen einhalten.

Gemeinsame Auffüllungen und Abgrabungen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken sind zulässig. Darüber hinaus sind zur Herstellung von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten Auffüllungen und Abgrabungen bis an die Grundstücksgrenzen hin zulässig

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

Um die optische Wirkung von Stützmauern zu kaschieren, sind die Grundstücksflächen vor Stützmauern mit Sträuchern zu bepflanzen.

Sollten für die Herstellung von ordnungsgemäßen Garagenzufahrten notwendige Anböschungen oder Abgrabungen auf Nachbargrundstücken nicht zugelassen werden, dürfen Stützmauern mit einer max. der Auffüllung / Abgrabung entsprechenden Höhe an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Zu Erhalt eines offenen Charakters des Baugebiets werden **Einfriedungen** der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände als transparente Zäune (z.B. Holzstaketten, Stabgitter, Maschendraht, ohne Verkleidungen und Sichtschutzmatten) zugelassen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Einfriedungen aufgrund erforderlicher Sicherungsmaßnahmen auch mit einer max. Höhe von 1,80 m über Gelände zugelassen.

Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind explizit unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Zäune sockellos mit mind. 10 cm Bodenfreiheit über der geplanten bzw. hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.

5.9 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung im Süden (Verlängerung der Zellstraße) wurde mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt, um ausreichend Raum für die Gestaltung der Verkehrsfläche zur Verfügung zu haben. Vorgesehen ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von ca. 1,5 m, eine Fahrbahn mit ca. 5,25 m sowie ein Streifen mit Stellplätzen und Bauminselflächen mit einer Breite von ca. 2,25 m.

Die Ringerschließung ist grundsätzlich mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Vorgesehen ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahn von ca. 5,25 m und einem einseitigen Streifen mit öffentlichen Längsstellplätze und Straßenbäumen. Hier es werden durch Planzeichen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um klarzustellen, dass hier keine Grundstückzufahrten möglich sind, und sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließungsplanung Bereiche für Parkplätze und Bauminselfreigehalten werden. In den Kurvenbereichen wird die Fahrbahn entsprechend aufgeweitet.

Das westlich gelegene Wohngebiet „Am Linnerberg“ wird über einen kurzen Weg im Nordwesten angebunden und soll somit das neue Baugebiet mit der bestehenden Bebauung verzahnen. Eine weitere Durchfahrbarkeit für Kfz-Verkehr ist hier nicht gewünscht, durch eine entsprechende Durchfahrtsbeschränkung (Poller) kann jedoch bei Bedarf eine entsprechende Notbefahrbarkeit hergestellt werden.

Des Weiteren sind Fußwege mit wassergebundenen Decken in den Grünflächen nach Norden und nach Nordosten bis zu den landwirtschaftlichen Wegen vorgesehen, um hier den Naherholungswünschen (Spazieren in der Natur etc.) zu entsprechen.

5.10 Grünordnung

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten, pro 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. festgesetzter Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen. Bei durchschnittlichen Grundstücksflächen von rund 600-800 qm sind pro Bauparzelle daher im Schnitt 3 Bäume zu pflanzen.

Eine durchgängige Durchgrünung wird vor allem durch die mit Gehölzen bepflanzte Ortsrandeingrünung auf den privaten Baugrundstücken nach Norden, Osten und Süden erreicht. Diese ist abwechslungsreich mit heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu bepflanzen. Je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung ist dabei mindestens ein Laub- oder Obstbaum sowie eine Gruppe von mindestens 15 Sträuchern als 2-3 reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung sowie das Abstellen und Lagern von Materialien und Stoffen (z.B. Holzlegen, Erdaushub, etc.) wird explizit ausgeschlossen.

Die Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken wird durch eine zusätzliche Eingrünung in öffentlicher Grünfläche nach Norden und Osten hin verstärkt. Auch diese ist abwechslungsreich mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 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.

Um das nordöstlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Polnhölzl“ entsprechend freizustellen wird ein Pufferstreifen von 40 m freigehalten. Dieser soll, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, als extensive Blumenwiese mit drei einzelnen Baumpflanzungen (Stieleiche) angelegt werden.

Das Versickerungsbecken an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist zudem einheimischen Bäumen einzugrünen.

Im Rahmen der Straßenraumgestaltung der Erschließungsstraße können bei einer durchschnittlichen Breite von 8,0 m weitere Baumstandorte im Straßenraum vorgesehen werden. Entlang der ringförmigen Erschließungsstraße sind zusätzlich baumbestandene Stellplatzflächen vorgesehen, die für eine weitere Durchgrünung des Straßenraums sorgen.

5.11 Flächen für die Wasserwirtschaft

Von den östlich angrenzenden Außengebietsflächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen) fließen dem Ort Adelshausen erhebliche Wassermengen bei Starkniederschlagsereignissen zu.

Zum Schutz der geplanten wie auch der bestehenden Bebauung vor großen Niederschlagsabflüssen aus dem Außengebiet ist es erforderlich, ein Rückhaltebecken im südwestlichen Bereich des Baugebietes zu errichten.

Das Oberflächenwasser ist aus dem Rückhaltebecken gedrosselt abzuleiten.

6 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Altlasten

Für die Erschließungsplanung wurden die beigelegte Baugrunduntersuchung Adelshausen Am Linnerberg GA. – NR. 08 1094, 31.10.2008, Büro für Ingenieurgeologie – Dr. R. Stadler, Petershausen, erstellt:

Baugrund:

Der Baugrund ist durch die tertiäre Fluviale Untere Serie geprägt. Es stehen vor allem Sande und Feinsedimente wie Ton, Mergel, Schluff an.

Versickerungsfähigkeit:

Auf Grund der vorherrschenden Ton- und Schluffschichten im Baugrund ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet nicht möglich.

Grundwasser:

Grundwasser wurde während den Baugrunduntersuchungen nicht angetroffen.

Weitere Angaben zum Baugrund bzw. Grundwasserstand liefert die beigelegte Baugrunduntersuchung Adelshausen Am Linnerberg GA. – NR. 08 1094, 31.10.2008, Büro für Ingenieurgeologie – Dr. R. Stadler, Petershausen.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitigen Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine **Altlasten**verdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

7 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** der Gemeinde Karlskron ist durch den Zweckverband Arnbachgruppe gesichert. Das Baugebiet kann an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete sind vom Bebauungsplan Nr. 34 nicht berührt.

Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Adelshausen wird überwiegend im Mischsystem entwässert, die Abwässer z.Z. in der Abwasserteichanlage Adelshausen gereinigt. Diese ist bemessungstechnisch jedoch nicht mehr aufnahmefähig und soll aufgelassen werden. Die Gemeinde Karlskron plant daher ihre zentrale Kläranlage zu erweitern und dieser künftig auch das Abwasser des Ortsteils Adelshausen zuzuführen.

Da der Untergrund im Baugebiet nicht versickerungsfähig ist, sieht das Entwässerungskonzept eine Ableitung des anfallenden **Schmutzwassers** und des anfallenden **Niederschlagswassers** zusammen im Mischsystem vor. Dabei wird das Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken in Zisternen (nicht überbaubare Flächen für Regenwasserzisternen und Revisionsschächte werden hinweislich auf den Baugrundstücken dargestellt) gesammelt und zusammen mit dem Niederschlagswasser aus den Außengebieten, welches in einem Regenrückhaltebecken gesammelt wird, gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgegeben. Hier wird ein zusätzliches Stauraumvolumen durch einen Stauraumkanal geschaffen, um das Mischwasser gedrosselt der Kläranlage Karlskron zuzuführen. Eine entsprechende Druckleitung mit Pumpwerk wird hergestellt, die Kläranlage Karlskron ertüchtigt. Die Regenwasserbehandlung wird auch weiterhin im Rahmen der voranschreitenden Erschließungsplanung mit den WWA abgestimmt.

Die Zisternen auf den Baugrundstücken werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets auf allen Baugrundstücken errichtet, in ihnen wird ein Anteil des Niederschlagswasser zurückhalten, welcher als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung von den Bewohnern genutzt werden kann.

Das detaillierte Entwässerungskonzept wurde im Zuge der parallel erfolgenden Erschließungsplanung ausgearbeitet und weiter mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden. Dabei soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

8.1 Bedarfsermittlung

Bis zum Jahr 2028 geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerisches Landesamt für Statistik von einem Anstieg auf 5.260 Einwohnern aus, was einem Wachstum von 7,0 %, ausgehend vom Basiswert zum 31.12.2016, entspricht¹.

Bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklungen der letzten Jahre wird deutlich, dass das Wachstum der Bevölkerung in Karlskron sowohl auf natürlichem Wachstum (mehr Geburten als Sterbefälle), als vor allem auch auf Wanderungsgewinnen (mehr Zuzüge als Fortzüge) basiert.

Zuzüge nach Karlskron erfolgen vor allem aus den Altersgruppen „unter 18 Jahren“ und „30 bis unter 50 Jahre“, ein Zuzug junger Familien ist ablesbar. Fortzüge erfolgen vor allem aus den Altersgruppen „18 bis unter 25 Jahre“ und „25 bis unter 30 Jahre“, sowie aus den

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Datenabruf 13.02.2018

Altersgruppen „50 bis unter 65“ und „65 oder älter“. Die Fortzüge aus den genannten Altersgruppen können neben der Änderung der Lebensumstände (Ortswechsel für Ausbildung und Studium, etc.) auch daher rühren, dass nur wenig Angebote im Segment von kleineren Wohnungen, welche von diesen Altersgruppen stärker nachgefragt werden, vorhanden sind.

Zwar hat sich der Bestand an Wohngebäuden mit 2, 3 oder mehr Wohnungen in Karlskron im Laufe der Jahre 1997 – 2016 deutlich von 237 auf 318 deutlich um über 30% erhöht, der Bedarf erscheint jedoch größer zu sein. Der Bestand an Einfamilienhäusern ist im gleichen Zeitraum von 1080 auf 1241 Gebäude um 15% gestiegen. Im Schnitt wurden im genannten Zeitraum jährlich ca. 18,5 Wohngebäude neu errichtet. Die durchschnittliche Größe einer Wohnung liegt zum 31.12.2016 (bei einem Gesamtbestand von 1965 Wohnungen in Karlskron) bei rund 125 qm. Pro Kopf stehen im Mittel damit rund 50 qm Wohnfläche zur Verfügung. Seit dem Jahr 1997 mit rund 42 qm ist die pro Kopf-Wohnfläche damit deutlich gestiegen².

Diese Entwicklungen sind sowohl mit denen der Nachbargemeinden, als auch mit der gesamten Region Ingolstadt vergleichbar, so dass in Zusammenschau des Bevölkerungswachstums und dem steigenden Bedarf nach mehr Wohnraum pro Kopf (vor allem durch kleinere Haushaltsgößen, mehr Single- und Zweipersonenhaushalte) mit auf künftig starker Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen ist. Allein die Bevölkerungsprognose des Bayerisches Landesamt für Statistik geht vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2028 von einem Bevölkerungszuwachs von rund 350 Einwohnern aus, bei einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 50 qm wäre also eine Nachfrage von rund 17.500 qm Wohnflächen gegeben. Bei einer Durchschnittsgröße von 125 qm pro Wohnung wären dies ein Mehrbedarf an 140 Wohnungen. Aufgrund der genannten stärkeren Nachfrage auch nach kleineren Einheiten dürfte der Bedarf tatsächlich noch größer sein.

Diesem Bedarf möchte die Gemeinde Karlskron nunmehr durch die Bereitstellung ausreichenden Wohnbaulands begegnen. Die Gemeinde führt derzeit mehrere Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung von Wohngebieten durch. Das derzeit größte Gebiet „Strassacker“ mit ca. 4,4 ha wird im Hauptort Karlskron ausgewiesen. Hier wird ein Wohngebiet mit bis zu 77 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung für rund 300 – 350 Einwohner entstehen. Hierdurch wird rund die Hälfte des derzeit prognostizierten Bedarfs abgedeckt. Den weiteren Bedarfen soll auch in den anderen Ortsteilen begegnet werden. In Adelshausen ist vorgesehen, ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu entwickeln, um insbesondere die Nachfrage von Familien zu bedienen.

Die Gemeinde Karlskron hat bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vor mehr als 10 Jahren, Flächen im Osten von Adelshausen als neue Wohnbauflächen dargestellt und hiermit die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbebauung dargelegt. Diese Zielsetzung verfolgt die Gemeinde auch weiterhin und möchte nunmehr durch die Schaffung von Baurecht die Realisierung der Wohnbauflächen ermöglichen. Damit soll dem regionalplanerischen Ziel, verstärkte Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes Ingolstadt nachkommen, sowie die dargelegte vorhandenen starke Nachfrage aus der ansässigen Bevölkerung gedeckt werden.

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Datenabruf 13.02.2018

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Flächenpotenziale im Sinne von Baulücken im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) oder innerhalb des Umgriffs von Bebauungsplänen stehen in Karlskron von gemeindlicher Seite aus nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Karlskron hat zwischenzeitlich weitere vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich aller Ortsteile geprüft und deren Verfügbarkeit bei den Eigentümern abgefragt. Es wurden rund 129 Grundstücke mit Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen, bzw. als Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB ermittelt. Die Eigentümer wurden von der Gemeindeverwaltung angeschrieben, ob eine Bebauung oder ein Verkauf geplant ist und ob ggf. eine Unterstützung hierfür gewünscht wird.

Bei einer sehr guten Rücklaufquote von ca. 70% gaben ein Anteil von nur rund 40 % der befragten Eigentümer an, dass eine Bebauung der freien Baugrundstücke geplant ist (6 in einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren, 21 in einem Zeitraum von 5 bis 15 Jahren, 6 in einem Zeitraum von 15 bis 25 Jahren). Dies betrifft rund 35 Baugrundstücke. Rund 60 % der Grundstückseigentümer gaben jedoch an, keine Bebauung zu wünschen, bzw. machten keine näheren Angaben. Eine konkrete Bereitschaft zum Verkauf ihres Baugrundstücks in einen Zeitraum bis zu 15 Jahren wurde lediglich von 8 Grundstückseigentümern geäußert.

Somit ist absehbar, dass der Nachfrage nach Baugrundstücken – aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch aus der prosperierenden Region Ingolstadt nur in begrenztem Umfang durch den vorhandenen Bestand nachgekommen werden kann und eine Realisierung des Baugebiets zweckmäßig ist.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung durch |
|---|--|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand → Reduzierung der Überhitzung der Siedungsfläche, • Gehölzpflanzungen am Ortsrand und im Straßenraum → ausgleichende Wirkung für das Kleinklima, • Zulässigkeit von standortgerechten und klimaresistenten Laubbäumen im Straßenraum → Beständigkeit der Bepflanzung • Aufgelockerte Bebauung (Einzel-/ Doppelhäuser) → Vermeidung von Stauwirkungen und |

| | |
|---|--|
| | <p>Durchlässigkeit von Luftströmungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung, Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen |
| <p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der GRZ auf 0,3 → Minderung des Versiegelungsgrades • verbindliche Ausbildung begrünter Dächer bei Dachflächen mit geringen Neigungswinkeln • Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens zum Umgang mit Starkniederschlagsereignissen • Schaffung von Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken durch Zisternen |
| <p>Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der GRZ auf 0,3 → Verbleib von möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf, • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung durch Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung |
| <p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p> | <p>Berücksichtigung durch</p> |
| <p>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)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen |
| <p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit heimischen Laubgehölzen, einer Straßenraumbegrünung mit standortgerechten klimaresistenten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken • Nutzung solarer Strahlungsenergie |

10 Belange des Umweltschutzes

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 planerischen 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.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten.

Durch entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Nördlich des Planungsgebietes sind Bodendenkmäler vorhanden (Nr. D-1-7334-0150, Siedlung des Neolithikums oder der frühen Bronzezeit). Aufgrund der Nähe muss im Planungsgebiet mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. In Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Planungsgebiet und im näheren Umfeld sind keine Baudenkmäler vorhanden.

12 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2,81 ha werden Flächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

| Bezeichnung | | Fläche |
|--|-------------|---------|
| Allgemeines (Nettobauland) | Wohngebiet | 1,75 ha |
| Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsflächen inkl. Stellplätze und Straßenbegleitgrün, landwirtschaftliche Wirt- schaftswege) | | 0,46 ha |
| Öffentliche (inkl. Spielplatz und Fußwege) | Grünflächen | 0,41 ha |
| Öffentliche Grünflächen / Flächen für die Wasser- wirtschaft | | 0,19 ha |

13 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Erschließungsplanung des Baugebiets statt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke zu rechnen ist. Mit einer Bebauung seitens der jeweiligen Bauherren ist in einem Planungshorizont ca. 1 - 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird in Adelshausen Baurecht für rund 18 Einzel- und 5 Doppelhäuser (also ca. 28 Wohngebäude) geschaffen, welche der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde und in der Region in unterschiedlichen Formen und Größen zugutekommen soll. Bei den Einzelhäusern ist aufgrund der Grundstücksgrößen durchschnittlich die Errichtung einer zweiten Wohneinheit zulässig, erfahrungsgemäß ist etwa bei der Hälfte der Gebäude von der Errichtung einer zweiten Wohneinheit auszugehen.

Bei einer Belegung von ca. 3-4 Personen je Hauptwohnung im Wohngebäude und bei ca. 10 zusätzlichen Wohneinheiten (mit durchschnittlich 2 Personen je Wohnung) ist bei dem neuen Baugebiet von einem Einwohnerzuwachs von rund 120 Einwohnern in Adelshausen auszugehen.

Ggf. sind Anpassungen der gemeindlichen Infrastruktur erforderlich.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.