



Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 42 „Karlskron Mitte“

Begründung

zur Planfassung vom 04.02.2019

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

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Planungserfordernis.....	2
3	Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB.....	2
4	Beschreibung des Plangebiets.....	3
4.1	Lage und Erschließung.....	3
4.2	Bestandsbeschreibung und Topographie	3
5	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
5.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.....	8
5.4	Belange des Denkmalschutzes	8
5.5	Belange des Artenschutzes.....	8
5.6	Ver- und Entsorgung	8
6	Planerisches Konzept.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen.....	10
6.4	Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen	11
6.5	Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.....	11
6.6	Verkehrsflächen und Sichtfelder.....	11
6.7	Grünordnung.....	12
7	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.....	12
7.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
7.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	12
7.3	Erhaltung und Schutz der Natura 2000-Gebiete	13
7.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
8	Flächenbilanz	14
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung	14

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Echter beabsichtigt die Entwicklung eines Wohnbaugebietes auf dem in ihrem Eigentum befindlichen Grundstück Fl.Nr. 50/5 mit einer Größe von 3.167 m². Hierfür hat sie das Planungsbüro pm Baubüro GmbH mit der Erstellung eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes beauftragt. Mit der Gemeindeverwaltung Karlskron wurde das Bebauungs- und Erschließungskonzept vom 21.12.2018 abgestimmt.

Ziel der Planung ist Errichtung von sechs zweigeschossigen Wohngebäuden, 5 davon als Einfamilienhäuser, das Gebäude an der Hauptstraße als Doppelhaus. Die Erschließung des Baugebietes soll durch eine von der Hauptstraße abgehenden 6,5 m breiten Stichstraße erfolgen, die eine Weiterentwicklung des Baugebietes nach Südwesten ermöglicht.

Jedes Einfamilienhaus bzw. jede Doppelhaushälfte erhält eine Einzelgarage sowie einen offenen Stellplatz. Die Einfamilienhäuser werden von der Stichstraße erschlossen, das Doppelhaus direkt von der Hauptstraße. Im Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

2 Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des „Einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung des Maßes der Nutzung“. Da das Vorhaben den Zulässigkeitsmaßstab des einfachen Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) überschreitet, ist ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Karlskron Mitte“ wird innerhalb dessen Geltungsbereichs der einfache Bebauungsplan vollständig ersetzt.

Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungs- und Erschließungskonzeptes wurde nun der Bebauungsplanentwurf durch WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH erstellt.

3 Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da bereits ein einfacher Bebauungsplan besteht und durch den gegenständlichen Bebauungsplan eine Nachverdichtung vorgesehen ist.

Zudem wird im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die in § 13a Abs. 1 S 4 und 5 BauGB genannten Ausschlussgründe liegen nicht vor.

4 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage und Erschließung

Gemeinde Karlskron

Das Gemeindegebiet von Karlskron liegt im Osten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Region Ingolstadt. Der Hauptort Karlskron befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

Der Hauptort ist über die beiden, sich in der Ortsmitte kreuzenden, Staatsstraße St 2049 und St 2044 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die St. 2049 ist die Bundesstraße B16 im Norden in 2,5 km Entfernung, über die St 2044 die B13 im Osten in rund 4 km Entfernung erreichbar. An die Bundesautobahn A 9 ist Karlskron über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck in ca. 10-12 km Entfernung angebunden.

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

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München - Ingolstadt, welche am Haltepunkt Baar-Ebenhausen, in rund 4 Kilometern Entfernung gelegen, erreicht werden kann. Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Ingolstadt, Neuburg und Schrobenhausen.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortsmitte, jenseits des Schreinergrabens an der Hauptstraße, im Hauptort Karlskron. Dieser ist charakterisiert durch schnurgerade Moosstraßen mit langgestreckten Siedlungsbändern.

Im Bereich der Ortsmitte hat sich diese städtebauliche Struktur im Laufe der Jahre jedoch aufgelöst und es hat sich durch abzweigende Nebenstraßen eine bauliche Agglomeration entwickelt. Hier sind auch die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur untergebracht. Entlang der Hauptstraße befinden sich vereinzelt weitere Einrichtungen.

Östlich des Plangebietes bestehen Wohngebäude und größere Nebengebäude, in denen sich unter anderem auch eine Schreinerei befindet. Westlich angrenzend befindet sich ein Gebäude mit Zahnarztpraxis und Dentallabor sowie weiteren Nutzungen. Die Gebäude in zweiter Reihe sind vorwiegend Wohngebäude.

4.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Das Plangebiet wird weitgehend ackerbaulich bzw. als Grünland intensiv genutzt. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind, mit Ausnahme eines Baumes in der Mitte des Grundstücks, nicht vorhanden.

Es befinden sich zwei Nebengebäude (Scheunen) auf dem Grundstück, die im Zuge der Baufeldfreimachung abgebrochen werden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 370 m üNN.

5 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) 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 2013, 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 2013, 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 2013, 3.2 Z).

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 über-regionaler Bedeutung (München-Ingolstadt) im Osten tangiert.

Die Entfernung zum Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 9 km.

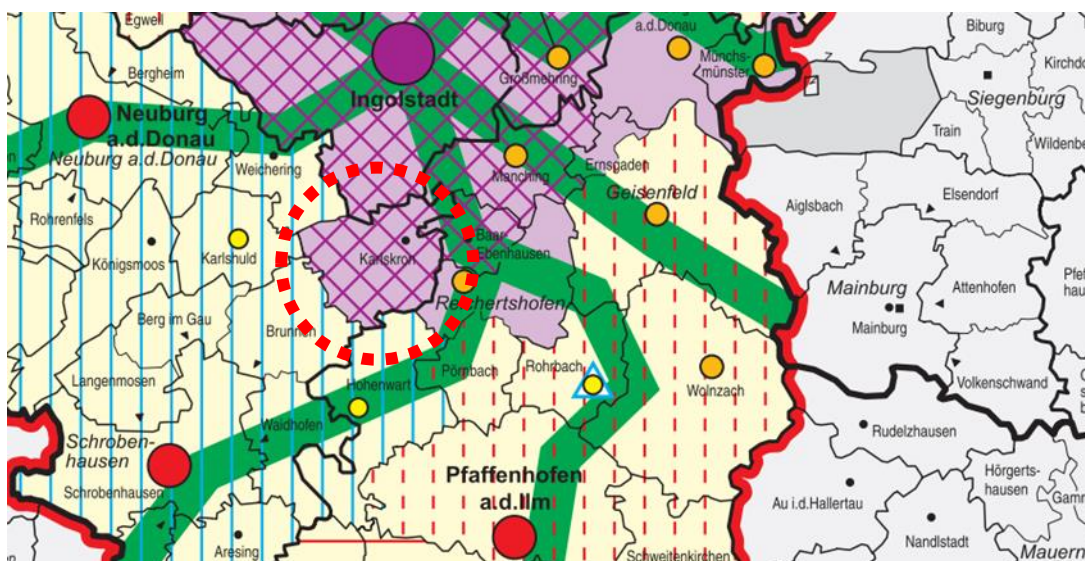


Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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)*
- *Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen. (BIII, zu 1.1 bis 1.1.2)*
- *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)*

Das Plangebiet wird vom Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 08 „Donaumoos und Paarniederung“ tangiert. Gemäß dem Regionalplan werden „Gebiete mit landschaftsökologisch wertvoller Ausprägung und charakteristischem Landschaftsbild (...) als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt“. (B I, 8.1 Z)

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- *des Arten- und Biotopschutzes*
- *wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen*
- *des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung*

besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.“ (B I, 8.2 Z)



Abbildung 2: Auszug aus der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 08 „Donaumoos und Paarniederung“ soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

- *„Wiesenbrüterlebensräume sollen gesichert werden.*
- *Feucht- und Nasswiesen sollen erhalten werden.*
- *Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.*
- *Naturnahe Waldinseln sollen gesichert werden.*

- Das Orts- und Landschaftsbild soll durch Begleitgrün an Straßen und Wassergräben bereichert werden. Straßenbegleitende Alleen sollen gepflegt und neu angelegt werden.
- Der Flusslauf der Paar soll, soweit möglich, renaturiert werden.
- Lebensräume für die Bachmuschel sollen gesichert und entwickelt werden.“
(B I, 8.4.2.3 G)

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

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlskron aus dem Jahr 2006 wird im Bereich des Plangebietes eine von der Gemeinde gewünschte Verlegung der Staatsstraße als Ortsumgehung mit begleitenden Baumpflanzungen sowie dem erforderlichen Lärmschutz dargestellt. Diese Ortsumgehung ist jedoch bereits aufgrund anderer Planungen obsolet. Die übrigen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

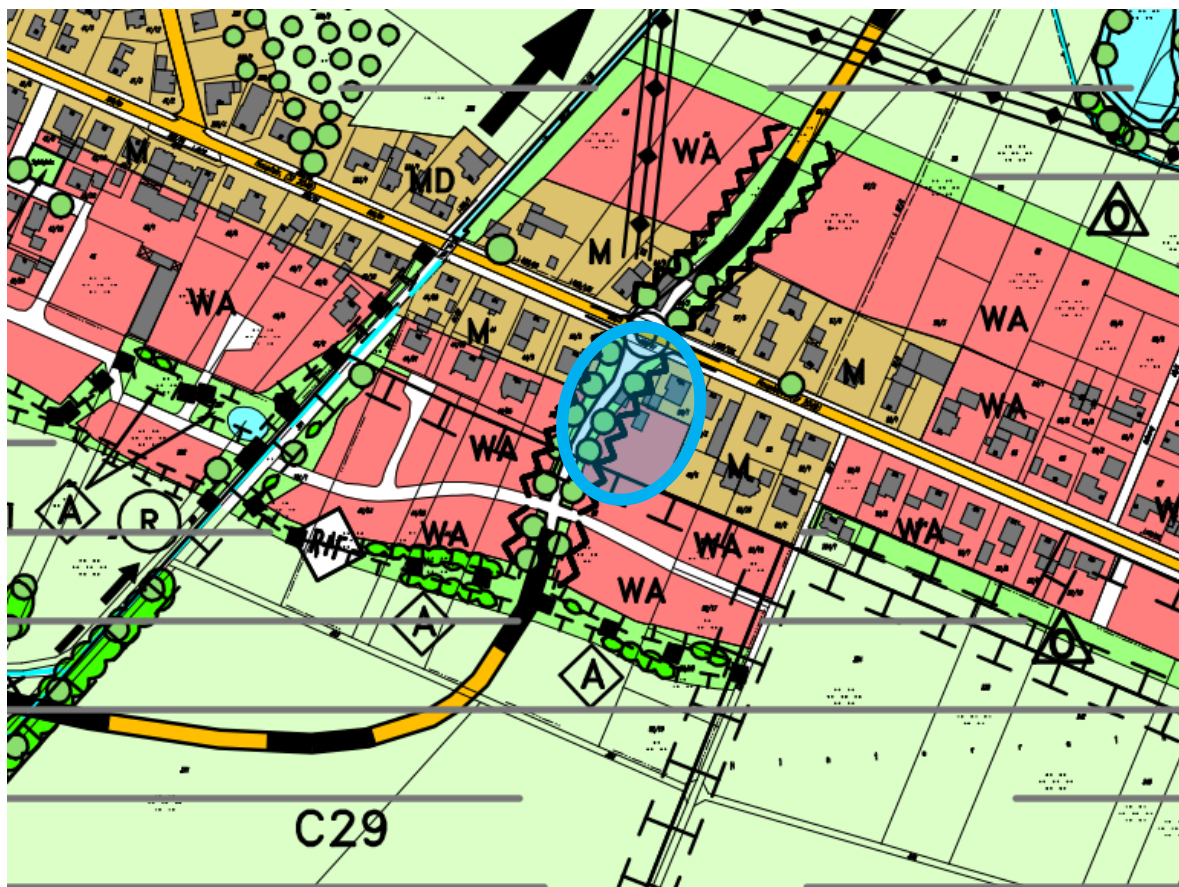


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (i.d.F. vom 24.06.2006, ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes

5.3 Rechtskräftige oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des „Einfachen Bebauungsplanes zur Steuerung des Maßes der Nutzung“. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Karlskron Mitte“ wird innerhalb dessen Geltungsbereichs der einfache Bebauungsplan vollständig ersetzt (siehe Punkt 3 Bebauungsplanverfahren).

5.4 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler.

Sollten dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.5 Belange des Artenschutzes

Anfang 2019 wurden Begehungen durch eine Sachkundige durchgeführt. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Insgesamt betrachtet hat die Fläche jedoch geringe Bedeutung für den Artenschutz.

Die Gesamtsituation für die Artenvielfalt bleibt somit größtenteils erhalten.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann an die vorhandene technische Infrastruktur der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Karlskron angeschlossen werden.

Eine Entsorgung der anfallenden Abwässer ist im Trennprinzip vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über ein Vakuum-System abgeführt. Das anfallende Niederschlagswasser muss grundsätzlich im Gebiet versickert werden oder zurückgehalten und im Anschluss an einen Vorfluter abgegeben werden.

6 Planerisches Konzept

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine von der Hauptstraße abgehende 6,5m breite Stichstraße, die eine Weiterentwicklung des Baugebietes nach Südwesten ermöglicht. Beidseitig der Erschließungsstraße sind insgesamt sechs zweigeschossige Wohngebäude vorgesehen, 5 davon als Einfamilienhäuser, das Gebäude an der Hauptstraße als Doppelhaus. Jedes Einfamilienhaus bzw. jede Doppelhaushälfte erhält eine Einzelgarage sowie einen offenen Stellplatz. Die Einfamilienhäuser werden von der Stichstraße erschlossen, das Doppelhaus direkt von der Hauptstraße. Im Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

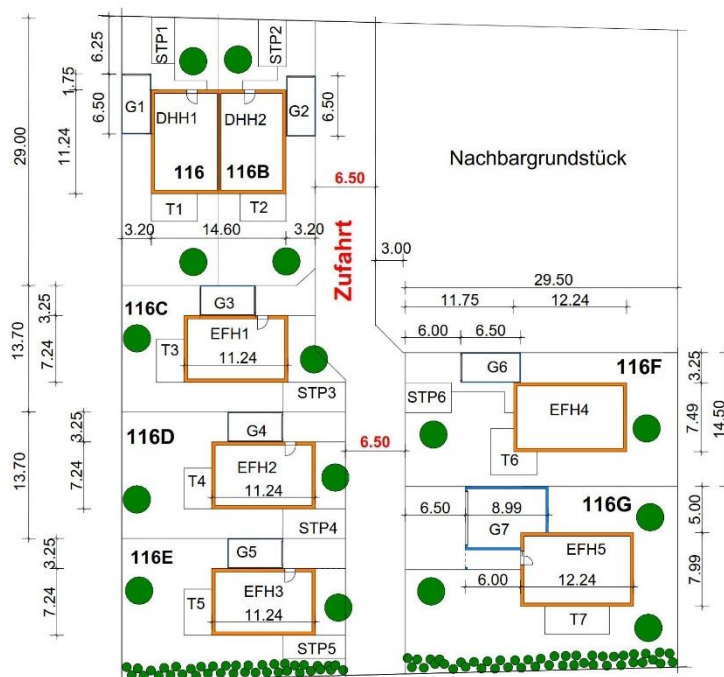


Abbildung 4:
 Bebauungs- und Erschließungskonzept, pm Bau-
 büro GmbH, 21.12.2018

Weitere Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zum Umgang mit Geländeänderungen und Einfriedungen und zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Anforderungen bezüglich der Gestaltung des Ortsbildes sowie eine Durchgründung des Baugebietes.

Weiterhin werden die gemäß RAS (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) freizuhaltenen Sichtdreiecke in die Planung miteinbezogen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten weiteren Entwicklung von Wohnnutzungen im südöstlichen Teil Karlskrone.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird dabei bei den Einzelhäusern auf eine beschränkt, so dass hier die beabsichtigte Entwicklung von Einfamilienhäusern gesichert ist. Lediglich an der Hauptstraße sind zwei Wohneinheiten zulässig, um hier die geplante Errichtung eines Doppelhauses zu ermöglichen.

Zudem wird mit der Begrenzung der Wohneinheiten der angrenzenden Wohnbebauung entsprochen und einem mit einer höheren Nutzungsdichte verbundenen Stellplatzbedarf zu begegnet.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzung (Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie dem Charakter des geplanten Gebietes widersprechen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche / Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt, welches der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans entspricht. Die Grundflächenzahl hält somit die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze für Wohngebiete ein.

Gem. den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GZR um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,525 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe von 6,8 m in Zusammenschau mit der Höhe des Erdgeschosses mit max. 0,20 m über der Höhe des angrenzenden Straßenniveaus reglementiert.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei (zwingend) bestimmt. In Zusammenschau mit den zulässigen Wandhöhen wird dadurch die Gebäudekubatur, insbesondere auch in Bezug auf die Höhenentwicklung, entsprechend der örtlichen Situation angepasst, geregelt. Zudem entspricht dies den heutigen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise.

6.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Bauweise

Um die beabsichtigte lockere Bauungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhausbebauung zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen. Lediglich an der Hauptstraße ist die Errichtung eines Doppelhauses zulässig.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen vorgesehen, die eine flexible Aufteilung der Grundstücke sowie eine flexible Stellung der Gebäude ermöglicht.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung BayBO sind grundsätzlich zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse einzuhalten.

6.4 Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen

Geländeveränderungen und Stützmauern

Um einen harmonischen Übergang zwischen den bebauten Grundstücken, der geplanten Erschließungsstraße und dem freien Feld zu erhalten wurden Festsetzungen zum Umgang mit Geländeveränderungen und Böschungsverhältnissen aufgenommen.

Auf privaten Grundstücken darf das Gelände bis auf das Niveau der späteren Erschließungsstraße angeschüttet bzw. abgegraben werden, um höhengleiche Zufahrten und Zugänge zu ermöglichen, sowie bis auf das Niveau der angrenzenden bebauten Grundstücke, um unnötige Stützmauern zu vermeiden.

Da die Erdgeschossenebene bis zu 0,20 m über dem Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen darf, darf an den Hauptgebäuden das Gelände bis zum Niveau der Erdgeschossenebene aufgeschüttet werden. Auch dies ermöglicht höhengleiche Zufahrten und Zugänge.

Um etwaige Erosionen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, ist entlang der Grundstücksflächen zu freien Flur das natürliche Gelände zu erhalten.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen aufgenommen.

Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf max. 1,20 m über geplantem Gelände begrenzt, zudem sind Mauern oder vollflächig geschlossene Zaunanlagen unzulässig, um den offenen Charakter des Baugebiets zu entsprechen und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Außerdem sind Zaunsockel nur zulässig, sofern auch hier die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt ist.

6.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb der Bauräume zulässig und können gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch außerhalb dieser zugelassen werden. Um jedoch den ortstypischen Vorgarten sowie den erforderlichen Stauraum von 5,0 m zur Hauptstraße sicherzustellen, wurde hier eine Umgrenzung festgesetzt. Zudem wird hierdurch ein angemessener Abstand von baulichen Anlagen zum Ortsrand bzw. zur Randeingrünung eingehalten.

6.6 Verkehrsflächen und Sichtfelder

Verkehrsfläche

Die für die verkehrliche Erschließung geplante Straße mit 6,5 m Breite ist als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Sichtfelder

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen müssen an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen

Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Zur Absicherung dieser Sichtfelder wurden diese in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

6.7 Grünordnung

Um den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung Nachdruck zu verleihen, die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zu sichern, die Versiegelung zu minimieren und das Kleinklima und den Wasserkreislauf zu sichern, sind die Freiflächen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zudem ist je 200 m² angefangene Grundstücksfläche, unabhängig des überbauten Anteils bzw. des Freiflächenanteils, mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Am Ortsrand wurde eine 3,0 m tiefe Randeingrünung festgesetzt, wobei in diesem Bereich je 10 m Länge mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die in der Ortsrandeingrünung gepflanzten Bäume können auf die nach Punkt 8.2 geforderten Plantzungen angerechnet werden, um die Randgrundstücke nicht zu benachteiligen.

Zur Sicherung einer qualitätvollen Ein- und Durchgrünung wurden Mindestqualitäten der Baumpflanzungen festgesetzt.

Hecken aus Nadelgehölzen sind grundsätzlich unzulässig, da hierdurch bedrängende und verschattende Wirkungen auf Nachbargrundstücke einhergehen.

7 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

7.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.

Das Planungsgebiet ist bisher unbebaut, wird jedoch von Bebauung umgeben. Daher wird bei dieser Planung nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus entwickelt.

Es kommt zwar zu einer höheren Bodenversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs. Jedoch wird dies durch die Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundflächenzahl begrenzt.

7.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen kein Ausgleich erforderlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

7.3 Erhaltung und Schutz der Natura 2000-Gebiete

Im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete liegt daher nicht vor.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Aufgrund der in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführten 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.

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

Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch folgende Maßnahmen
Hitzebelastung	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen • Zulässigkeit von Gründächern <p>→ ausgleichende Wirkung für das Kleinklima</p> <p>→ Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen</p> <p>→ wirkt Überhitzung entgegen</p>
Extreme Niederschläge	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen • Zulässigkeit von Gründächern <p>→ Förderung der Verdunstung, Versickerung und Filterung von Niederschlagswasser</p>
Trockenheit	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung flacher Böschungen <p>→ Begegnung der Erosionsgefährdung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen <p>→ Sicherung der Luftfeuchtigkeit</p>

Dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch folgende Maßnahmen
Nutzung regenerativer Energien / Energieeinsparung	<ul style="list-style-type: none"> • Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen → Möglichkeit zur individuellen Nutzung regenerativer Energie • Zwingen zwei Vollgeschosse → Energieeffiziente Bauweise durch kompakte Baukörper
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen / Förderung der CO ₂ -Bindung	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen • Möglichkeit der Dachbegrünung → Bindung von CO₂

8 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 3.860 m² werden Flächen in folgender Größenordnung festgesetzt (Angaben gerundet):

Bezeichnung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	2.700 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Bestand	690 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Neubau	470 m ²

In Zusammenschau mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 945 m² für die Hauptgebäude im Wohngebiet.

9 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 ist in einem Planungshorizont ca. 1 - 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Mit dem Bebauungsplan wird in Karlskron Wohnraum für Familien in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen, welche der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Karlskron und in der Region Ingolstadt begegnen soll. Nach aktuellem Planungsstand sind sechs Parzellen mit insgesamt sieben Wohneinheiten vorgesehen.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner (bayerischer Durchschnitt) je Wohneinheiten kann das neue Baugebiet rund 15 Einwohner aufnehmen. Bei einer in Einzel- und Doppelhäusern üblicherweise höheren Belegungsdichte erhöht sich die Anzahl der Personen entsprechend bis beispielsweise rund 28 Personen bei 4-Personen-Haushalten.

Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur, z.B. steigender Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, steigender Verkehr etc., sind ggf. zu berücksichtigen.

Es gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, 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 und dem Ortscharakter entsprechend angepasst.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.