



Gemeinde Karlskron

Bebauungsplan Nr. 47 „Dorfgemeinschaft Adelshausen“

Begründung

zur Planfassung vom 22.07.2024

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	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren	3
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.3	Regionalplan	4
3.4	Flächennutzungsplan	6
4	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	7
5	Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	9
5.4	Verkehrsflächen	10
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.6	Gestalterische Festsetzungen	10
5.7	Geländeveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen	11
5.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5.9	Wasserwirtschaft	12
7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
8	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	14
9	Belange des Artenschutzes	14
10	Belange des Immissionsschutzes.....	15
11	Belange des Denkmalschutzes	16
12	Belange der Ver- und Entsorgung	16
13	Flächenbilanz	17
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung	17

ANLAGE:

Schalltechnische Untersuchung, Auftragsnummer 8682.1/2024-RK, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 12.06.2024

Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Bebauungsplanes Nr. 47 „Dorfgemeinschaft Adelshausen, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen a.d. Ilm

1 Planungsgrundlagen

Um den geplanten Neubau des Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil Adelshausen zu ermöglichen, ist nach Absprache mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 22.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Dorfgemeinschaft Adelshausen“ beschlossen.

Da die Fläche im Innenbereich Adelshausens gelegen ist und die Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Adelshausens und schließt sich im Süden, Norden und Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung entlang der Schloßstraße an.



Abbildung 1: Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2024, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Balkenlinie), ohne Maßstab

Der Umgriff hat eine Fläche von ca. 0,34 ha und umfasst die Fl.Nr. 40 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 44 (Schloßstraße) in der Gemarkung Adelshausen.

2.2 Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück Nr. 40, das über die Schloßstraße erschlossen wird. Es wird im Süden/Südosten von der Schloßstraße, im Norden und Süden von bebauten Bestandsgrundstücken des Dorfgebiets und im Westen von landwirtschaftlich genutzter Flur begrenzt. Das Gelände steigt von Südwesten hin von einer Höhe von rund 386 m ü. NHN auf rund 389 m ü. NHN im Nordosten zur angrenzenden Nachbarbebauung hin an.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich, in unmittelbarer Nähe zur katholischen Kirche St. Petrus. Das auf dem Grundstück bestehende, 1926 als Schulhaus hier erbaute Gebäude, welches heute als Dorfgemeinschaftshaus genutzt wird, bildet zusammen mit der Kirche den kulturellen Mittelpunkt der Ortschaft. Es handelt sich um ein stattliches, zweischossiges Gebäude mit steilem Walmdach. Vor dem Gebäude, in einer befestigten Fläche zur Schloßstraße hin, ist der Maibaumstandort Adelshausens.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem ehemaligen Schulgebäude zu Lagerzwecken der Vereine genutzte Nebengebäude, Stellflächen, ein öffentlicher Spielplatz und alter Baumbestand. Dieser besteht aus u.a. als Obstbäumen, Walnuss und Winterlinde. Zur Schloßstraße hin besteht im östlichen Bereich des Grundstücks eine Schnitthecke aus Liguster und Hainbuche. Im westlichen Bereich sind Sträucher und Kleinbäume (u.a. Korkenzieher-Hasel, Birne, Magnolie, Liguster) gepflanzt. Hinter dem Hauptgebäude befinden sich zwei alte Kirschkirchweiden, davon eine mit einem großen Astloch. Der alte Baumbestand im Osten besteht.



Abbildung 2: Blick auf das Hauptgebäude von der Schloßstraße aus (Aufnahmedatum 27.03.24)



Abbildung 3: Blick auf den öffentlichen Spielplatz (Aufnahmedatum 27.03.24)

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Da die Flächen im Innenbereich Adelshausens gelegen sind und die Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche von 500m² liegt weit unter 20.000 m², welche als Obergrenze für eine Aufstellung im 13a-Verfahren dienen.

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. den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 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.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden.

Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Karlskron ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023) 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,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)*

3.3 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird Karlskron keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernung zur Stadtmitte des Oberzentrums Ingolstadt beträgt ca. 13 km

„Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedin-

gungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. Das reiche Kulturerbe ist möglichst zu bewahren und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einbeziehen.“

(Grundsatz 1.1.1)

Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich - in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern.“

(Grundsatz 1.2.1)

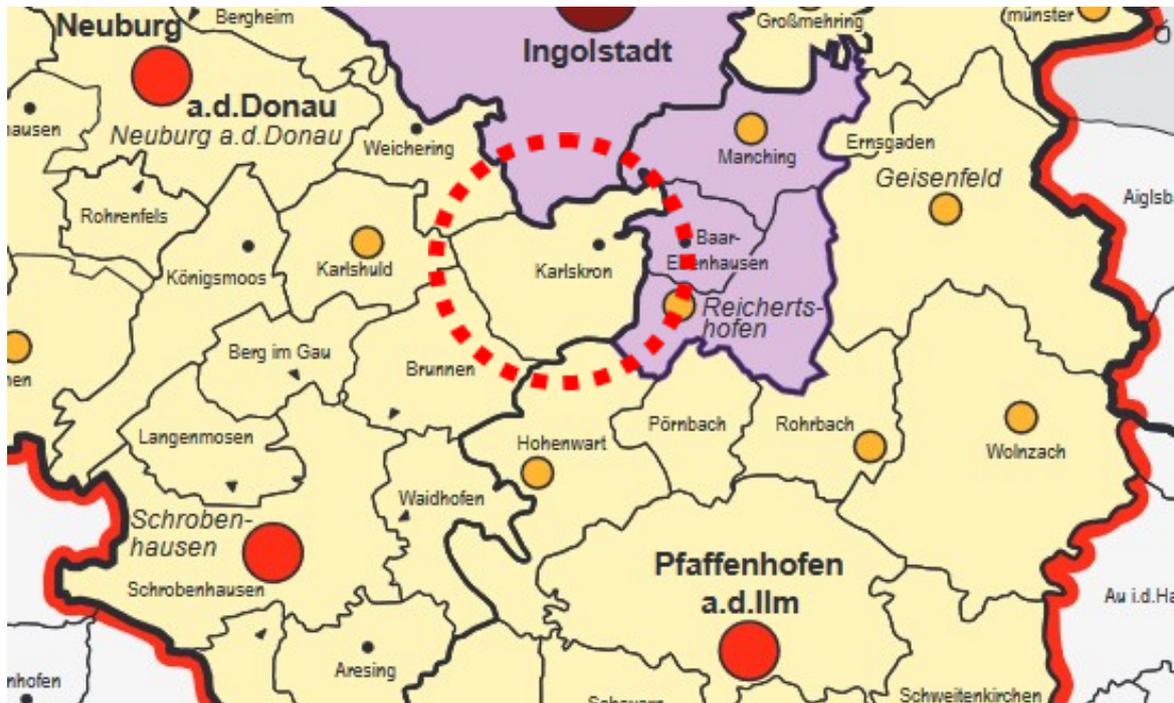


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 19.12.2022, ohne Maßstab

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) 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.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

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

- 8.5.1 (G) Die regionalen Besonderheiten in Heimatpflege, Brauchtum und die landschaftstypische Volkssprache sind möglichst zu erhalten. Dazu gehören insbesondere der Fortbestand der traditionellen Volks- und Bauerntheater und die Pflege der Volksmusik und des Volkstanzes.

Daneben ist die besondere Pflege der zeitgenössischen Kunst und Kultur zu berücksichtigen.

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 als Dorfgebiet dargestellt. Die Schloßstraße wird als Verkehrsfläche – Hauptstraße / Ortsstraße dargestellt. Einzelne bestehende Bäume auf dem Grundstück sind ebenfalls dargestellt. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich landwirtschaftliches Kulturland.



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

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 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.

Da auch im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 7 BauNVO „Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig sind, wird der ursprünglichen Zielsetzung des FNP mit dem Neubau des Dorfgemeinschaftshauses und der damit verbundenen Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf auch weiterhin entsprochen.

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

4 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das alte Schulhaus bietet als Dorfgemeinschaftshaus den örtlichen Vereinen Platz, ihrem Vereinsleben nachzugehen. So nutzen sowohl die Adelshausener Musikanten, Chöre und örtliche Bands die Räumlichkeiten als Proberäume, das Gebäude bietet einen Probenraum für den Theaterverein Adelshausen-Aschelsried und Räume für eine Krabbelgruppe. Zudem werden dort regelmäßig Veranstaltungen des Pfarrgemeinderats und der Kirchenverwaltung ausgerichtet.

Das Gebäude befindet sich seit geraumer Zeit in einem zunehmend desolaten Zustand und weist allgemein ein feuchtes Mauerwerk auf. Im Erdgeschoss findet sich ein ausgeprägter Schimmelbefall, der Keller ist geprägt von einem früheren Heizölschaden. Im 1. Obergeschoss finden sich aufgrund undichter Fenster Wasserschäden. Allgemein ist das alte Schulhaus mittlerweile in die Jahre gekommen und bedarf einer Renovierung. Dies scheint einerseits wegen des maroden Bestands sehr kostenintensiv, darüber hinaus reicht die Grundfläche des Gebäudes nicht aus, um dem Wunsch des Schützenvereins nachzukommen einen Schützenstand nach heutigen Anforderungen in den Räumlichkeiten unterzubringen. So einigte sich die Gemeinde Karlskron zusammen mit den Vereinen auf einen etwas größeren Ersatzbau, um den zentralen Standort mit Nähe zur Kirche weiter als kulturelles Zentrum Adelshausens nutzen zu können. Somit werden andernorts keine neuen Flächen versiegelt.

Das neue Dorfgemeinschaftshaus Adelshausen soll in in Massivbauweise mit Unterkellerung errichtet werden. Es besteht aus einem zweigeschossigem Baukörper mit Satteldach mit 2 Walmen, in gestalterischer Anlehnung an das alte Schulhaus. Beim energetischen Standard wird die aktuell gültige ENEC berücksichtigt. Um das Gebäude in sehr viel Eigenleistung errichten zu können, wurde die baukonstruktive Ausführung so gewählt, dass die in der Dorfgemeinschaft vorhandenen Handwerker auch die entsprechenden Leistungen erbringen können. Das Gebäude wird mit barrierefreien Zugängen errichtet, zudem ist ein Personenaufzug, der für Rollstuhlfahrer geeignet ist, vorgesehen.

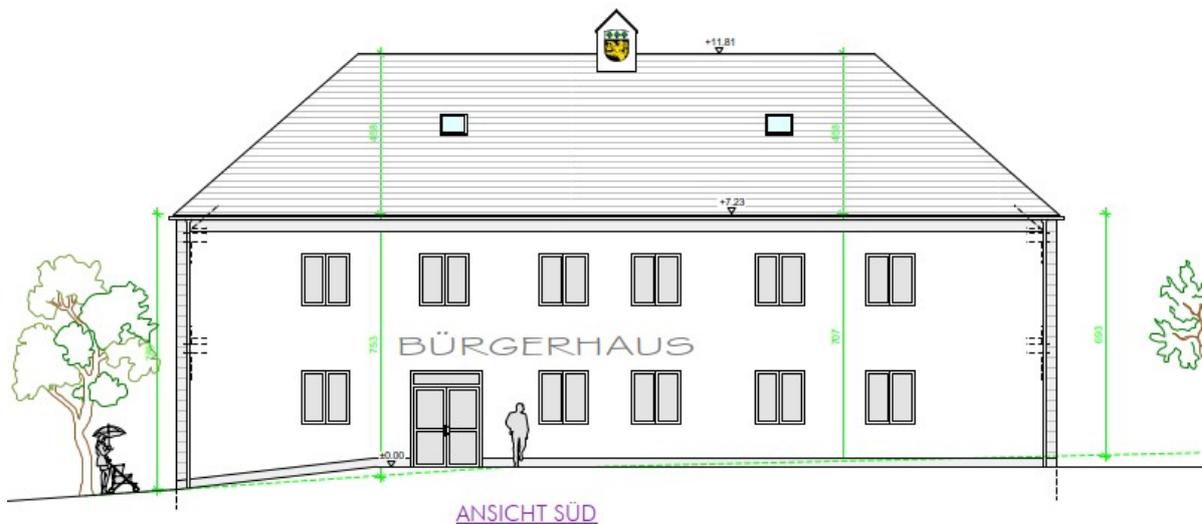


Abbildung 6: Ansicht Süd des neuen Dorfgemeinschaftshauses (Architekturbüro Böhm, Eichstätt, Stand Entwurf April 2022), ohne Maßstab

Im Keller des neuen Gebäudes ist ein Schützenstand geplant. Darüber hinaus werden Umkleiden, ein Schützenmeisterbüro für die Auszahlungen und ein Waffenschrank vorgesehen. Die Vorgaben des Bayerischen Sportschützenbunds wurden mit den zuständigen Sachbearbeitern und Schießstandbeauftragten beim Schützengau Schrobenhausen abgestimmt.

Um den Verlust der örtlichen Gastwirtschaft Adelshausens als Treffpunkt im Ort kompensieren zu können, ist im Erdgeschoss ein Saal mit Bühne für Theater- und Choraufführungen und mit einer Küche vorgesehen. Vom Saal kann eine kleinere Stube abgetrennt werden, in welcher sich kleinere Gruppen treffen können.

Während das Erdgeschoss mit Saal und Stube einen Platz für die Allgemeinheit bieten soll, stellt das Obergeschoss Räumlichkeiten zur kirchlichen Nutzung sowie einen großen Probenraum zur Verfügung, der sowohl von den Adelshausener Musikanten als auch von den zwei örtlichen Chören genutzt werden kann. Neben dem Probenraum wünschen sich die Adelshausener Vereine seit Jahren Räume für Sitzungen und ein zentrales Archiv. Daher soll eine Vereinszentrale mit Lagerfläche, Archivschränken und mit einem Tisch für Besprechungen entstehen. Darüber hinaus sollen sich im Obergeschoss auch die Ministranten, Firmlinge und Kommunionkinder für Gruppenstunden treffen können. Es soll zudem ein Raum für Meditation entstehen, der auch für Yogastunden und die Krabbelgruppe zur Verfügung stehen soll.

Angesichts des erforderlichen Raumprogramms ist für den Neubau ein Baukörper geplant, welcher das Bestandsgebäude hinsichtlich Grundfläche und Höhe überragt. Da dieser sich nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Neuburg Schrobenhausen nicht vollständig hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den vorhandenen Bestand einfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Dorfgemeinschaftshaus Adelshausen“ erforderlich. Somit können die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des bereits geplanten Dorfgemeinschaftshauses geschaffen werden.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Damit wird der beabsichtigten Nutzung als Vereins- und Veranstaltungshaus Rechnung getragen.

So ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig, die folgenden kulturellen Zwecken dienen: Dorfheim mit Schießstand, Festsaal und Vereinsräumen

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Grundfläche von 500 m² bestimmt. Zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,5 überschritten werden.

Ferner werden, zur Verwirklichung des Neubaus in Anlehnung an das Bestandsgebäude der „alten Schule“ und den in der Umgebung vorhandenen Bestand maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt max. 7,50 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. Als Höhenbezugspunkt wird 387,20 m ü. NHN festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens (OK EG RFB) darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,25 m über-, bzw. unterschreiten

Für Garagen und Nebenanlagen wird die zulässige WH auf 5,0 m begrenzt. Diese ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der OK des angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut.

Mit der Begrenzung der Wandhöhen und der Festsetzung der Höhenbezugspunkte wird der bestehenden Kubatur der „alten Schule“ Rechnung getragen und sichergestellt, dass sich der Neubau harmonisch in den umgebenden Baubestand einfügt.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, welche Abstände zum öffentlichen Straßenraum, wie auch zu den Freibereichen mit Baumbestand im Osten sichert.

Die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO werden nicht zur Geltung festgesetzt, das Gebäude darf daher gem. den entsprechenden Festsetzung zur Wandhöhe und zum Höhenbezugspunkt innerhalb der eng gefassten Baugrenze ohne die Einhaltung von Abstandsflächen errichtet werden.

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Terrassen, Außentreppen, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Da das neue Gebäude das bestehende Gebäude nur geringfügig in seinen Abmessung überschreitet, sind keine wesentlichen Einschränkungen nachbarlicher Belange zu befürchten.

5.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Schloßstraße, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 44, wird in den gegenständlichen Bebauungsplan übernommen und als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Um weitere Zufahrten, im Sinne der Verkehrssicherheit und zusätzlichen Sicherung der Bestandsbäume im Osten des Grundstücks, wird zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Zufahrt zum Dorfgemeinschaftshaus soll wie bisher östlich des Gebäudes erfolgen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen für die künftige Nutzung zu sichern, wird festgesetzt, dass für das Vorhaben insgesamt 36 Stellplätze nachzuweisen sind. Davon sind 20 Stellplätze auf dem Baugrundstück in den jeweiligen Flächen für Garagen und Carports sowie in den Flächen für offene Stellplätze zu errichten, die übrigen Stellplätze dürfen auf anderen Grundstücken in Nahbereich nachgewiesen werden.

Zum Erhalt der Freibereiche auf dem Grundstück und zur Vermeidung unnötig langer Zufahrten wird zudem festgesetzt, dass Garagen und Carports sowie offene Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig sind.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem Baugrundstück nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von jeweils max. 10 qm zulässig; in Summe darf die Fläche von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen max. 50 qm betragen. Damit soll vor allem der östliche Bereich des Grundstücks mit den prägenden Bestandsbäumen und dem Spielplatz gesichert werden.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Zur Verwirklichung des Neubaus in Anlehnung an die „alten Schule“ wird festgesetzt, dass nur das Walmdach mit mittigem First und einer Dachneigung von 28-42° zulässig ist.

Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 40°, sowie begrünte Flachdächer (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen werden auch mit Flach- oder Pultdach mit max. 20° Dachneigung zugelassen.

Als Dacheindeckungen bei Sattel- und Walmdächern sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot, rotbraun oder braun zulässig. Flachdächer sind nur mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig. Pult- und Flachdächer von untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen werden zudem auch mit nicht glänzenden Metalleindeckungen (gegen Me-

tallabtrag beschichtet) sowie mit Eindeckung aus Glas oder extensiver Dachbegrünung zugelassen.

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft werden Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerch- oder Quergiebel sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden allgemein zugelassen. Entsprechende Anlagen sind in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach zu errichten.

5.7 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.

Das Gelände des Baugrundstücks 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 Nebenanlagen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung barrierefreier Hauszugänge und Terrassen, bzw. Garagenzufahrten bis auf Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, bzw. Garagenfußboden zugelassen.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind nur für die Errichtung von außenliegenden Kellerabgängen und Kellerfenstern zulässig. Durch die Abgrabung darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

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 einhalten. Gemeinsame Auffüllungen und Abgrabungen ohne Abstand zu Nachbargrundstücken sind zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig, sie dürfen auch auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gesetzt werden.

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 über der geplanten bzw. hergestellten Geländeoberfläche zu errichten.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Das Planungsgebiet weist im Osten einen hochwertigen alten Baubestand aus v.a. Walnuss und Winterlinde sowie einigen Obstbäumen auf. Im Norden des Bestandsgebäudes finden sich zwei alte Kirschkpfleumen. Zur Straße hin im östlichen Bereich wird das Grundstück durch eine Schnitthecke aus Liguster und Hainbuche eingefriedet. Im westlichen Bereich sind Sträucher und Kleinbäume (u.a. Korkenzieher-Hasel, Birne, Magnolie, Liguster) gepflanzt.

Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Aufgrund seiner Qualität wird der Baubestand im östlichen Grundstücksbereich als zu erhaltend festgesetzt und maßvoll durch festgesetzte Neupflanzungen von Laubbäumen ergänzt. Diese sollen dazu dienen,

das neue Gebäude einzugrünen und die Gehölze zu kompensieren, welche im Zuge des Abriss und Neubaus entfernt werden müssen.

So wird festgesetzt, dass je 300 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen ist. Die planzeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Laubbäume können hierauf angerechnet werden. Der Standort bei Neupflanzungen ist geringfügig, um bis 5,0 m veränderbar. Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume der festgesetzten Pflanzliste. Für Pflanzungen im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind darüber hinaus auch standortgerechte und klimaresistente Laubbäume zugelassen, welche mit den extremen Klimabedingungen entlang vollversiegelter Belagsflächen besser zurecht kommen.

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu vollenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig; Hecken aus heimischen Laugehölzen bieten der Tierwelt wesentlich bessere Lebens- und Nahrungshabitate. Entsprechende Gehölze werden in den Hinweisen des Bebauungsplans genannt.

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Oberflächen von offenen Stellplätzen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.

5.9 Wasserwirtschaft

Im Sinne des Boden- und Hochwasserschutzes sowie der Neubildung von Grundwasser wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser möglichst auf dem Baugrundstück zu versickern ist. Ist dies nicht möglich, so kann Niederschlagswasser auch in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden

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 und Innenentwicklung vor Außenentwicklung stattfinden.

Der Gemeinde Karlskron ist die grundsätzliche Notwendigkeit der Reduzierung von Flächeninanspruchnahme bewusst. Die Gemeinde befasste sich in der Vergangenheit mit der Thematik der Ermittlung bestehender Potenziale der Innenentwicklung, deren Prüfung und ggf. Aktivierung und Mobilisierung.

Daher hat sich die Gemeinde – nach Feststellung der Notwendigkeit des Abbruchs der bestehenden „Alten Schule“ – darauf verständigt den Neubau des Dorfgemeinschaftshauses auf dem bestehenden Grundstück zu tätigen. Ein weiterer positiver Aspekt der Inan-

spruchnahme der vorhandenen Flächen ist, dass die bestehende Infrastruktur genutzt und die Neuerrichtung einer Erschließungsstraße vermieden werden kann und damit ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. Angesichts der Ortsrandlage und der sparsamen Erschließung sieht die Gemeinde Karlskron die festgesetzte Bauweise (Einzelhausbebauung) bei der festgesetzten baulichen Dichte (GR 500 m²) als der örtlichen Situation im Ortskern angemessen an.

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, die Bebauung eines Grundstücks, unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzenden, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird.

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, • Festsetzung des Erhalts des alten qualitativ hochwertigen Baumbestands, • Erhalt des Gartens mit Wiese, • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima, • bodennaher Kaltlufttransport und Austausch mit der anschließend freien Feldflur
<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"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Versickerung des Niederschlagswassers, • Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer bei Dachflächen mit geringen Neigungswinkeln als Retentionsflächen
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung eines engen Bauraums um das geplante Gebäude, • Verbleib von möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf durch wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten u. Stellplätze

Hochwasserschutz)	
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 bestehender 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 in den Ortskern • Nutzung solarer Strahlungsenergie

8 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird zudem kein neues Baurecht geschaffen. In festsetzte Grün- oder Ausgleichflächen wird nicht eingegriffen. Amtlich kartierte Biotope und Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 Belange des Artenschutzes

Um potenzielle Betroffenheiten auszuschließen, wurde eine saP-Vorabschätzung auf Grundlage von mehreren Ortsbegehungen erstellt. Eine abschließende Ortsbegehung wurde auch mit der unteren Naturschutzbehörde sowie einem Fledermausexperten durchgeführt, um insbesondere Maßnahmen bzgl. betroffener Fledermäuse abzustimmen. Eine entsprechende saP-Vorabschätzung als Dokumentation der einzelnen Begehungen inklusive Fotos, Dokumentation und Ergebnissen liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zusammenfassend bestehen folgende Betroffenheiten:

- In der Kirschkpflaume westlich hinter dem Hauptgebäude befindet sich ein Astloch. Dieses ist potenzielles Habitat für höhlenbewohnende Brutvögel oder Fledermäuse. Es wurde auf Besatz geprüft. Da kein Besatz vorhanden war, wurde das Loch verschlossen, um eine Besiedelung durch Fledermäuse oder höhlenbewohnende Vögel zu vermeiden.
- Im Holzschuppen hinter dem Haupthaus wurden zwei Nester (vermutlich Amsel, unbesetzt) gefunden
- Hauptgebäude: Als potenzielle Gebäudebrüter waren Haussperlinge vor Ort anzutreffen. Es wurde ein (vermutlich unbesetztes) Nest aufgefunden.
- Dachboden: Fund von altem, trockenem Fledermauskot an zwei Stellen unter dem Hauptgiebel. Bei einer Begehung des Dachstuhls am 29.07.2024 mit dem Fledermausexperten Robert Mayer (Koordinationsstelle für Fledermausschutz des LfU LK Neuburg-Schrobenhausen) wurde die Art als Mausohr bestimmt. Es handelt sich um demnach das Sommerquartier einzelner Individuen (ca. 2 Männchen, keine Wochenstube). Es wird noch temporär genutzt.

Um artenschutzrechtliche Tatbestände auszuschließen, wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen bzgl. der oben genannten Betroffenheiten abgestimmt:

- Bei Fällungen und beim Abriss von Gebäuden und Gehölzen, muss grundsätzlich die Vogelschutzzeit bzw. die Sommeraktivitätsphase der Fledermäuse beachtet werden (d.h. Fällung und Abriss nur von 1. Oktober bis 29. Februar). Vor Abriss des Hauptgebäudes muss eine Begehung des Dachstuhls stattfinden, um eine Prüfung auf anwesende Fledermäuse durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme: Anbringung von 4 Nistkästen unterschiedlicher Größe am angrenzenden Gehölzbestand oder am nicht vom Vorhaben betroffenen Nebengebäude zur Unterstützung der lokalen Vogelpopulation.
- CEF Maßnahme:
 - Gebäudebrüter: Anbringung von 2 Nistkästen (geeignet für Haussperling) am angrenzenden Gehölzbestand oder am nicht vom Vorhaben betroffenen Nebengebäude bis zur nächsten Brutsaison
 - Fledermäuse: Schaffung eines Fledermausquartiers im Dachstuhl der Garage des Nebengebäudes (Umsetzung muss bis 28./29.2.25 abgeschlossen sein, Anzahl der Quartiere grob im Verhältnis 1:5)
 - Die Umsetzung und Abnahme erfolgt in Abstimmung mit Herrn Mayer (Fledermausberater des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen) bzw. der unteren Naturschutzbehörde (Abnahme eines Konzepts und Endergebnis vor Ort)
 - Zusätzliche Maßnahme: Anbringen von 3 Hohlraumnistkästen in 3 m Höhe im September an den Bestandsbäumen oder am Nebengebäude im September. Die Kästen sollen auch nach Fertigstellung der CEF Maßnahme dauerhaft bestehen bleiben.

10 Belange des Immissionsschutzes

Da sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses schutzbedürftige Wohnbebauungen befinden, wurde für den Bebauungsplan die „Schalltechnische

Untersuchung“ mit der Auftragsnummer 8682.1/2024-RK des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 12.06.2024 angefertigt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Untersuchung hat zum Ziel, die Lärmimmissionen durch die Nutzungen innerhalb des Planungsbereichs an den maßgeblichen Immissionsorten zu qualifizieren und zu beurteilen, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Durch das zusätzliche Fahrzeugverkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen – bedingt durch das Vorhaben - ist keine Konfliktsituation zu erwarten.

Die zur Beurteilung maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/ Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), können an allen Immissionsorten durch die vorgesehene Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes eingehalten werden, sofern die erarbeiteten Auflagen für das Einzelvorhaben innerhalb der schalltechnischen Untersuchung 8682.1/2024-RK des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 12.06.2024 in den Baugenehmigungsbescheid zur beabsichtigten Nutzung entsprechend übernommen werden. Die Quellen sind in den grafischen Anlagen der schalltechnischen Untersuchung dargestellt und in den maßgeblichen Ergebnistabellen bezeichnet.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass durch die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden schützenswerten Bebauungen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf-/ Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden dürfen.

11 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Südlich davon liegt das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7334-0073 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter in Adelshausen“.

Sollten daher bei Bodenarbeiten im Geltungsbereich Bodendenkmäler eventuell zu Tage tretend, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Baudenkmal mit der Nummer D-1-85-140-6 „Katholische Kirche St. Petrus“. Aufgrund der Sichtbeziehung des Dorfgemeinschaftshauses zum beschriebenen Baudenkmal wurden die Festsetzungen zu Lage des Baukörpers, der Höhe, Dachform und Dacheindeckung in Anlehnung an bestehenden Baukörper der alten Schule gefasst. Bei der Errichtung des Neubaus wird auf eine hochwertige bauliche Gestaltung des Neubaus geachtet.

12 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Grundstück kann über die Schloßstraße wie bisher an die Energie- und Frischwasserversorgung sowie Telekommunikationsinfrastruktur angeschlossen werden. Ebenso ist beabsichtigt, das anfallende Schmutzwasser weiterhin in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Somit kann eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bewerkstelligt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück direkt versickert werden, ist dies nicht möglich, kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 0,34 ha werden neben einer Fläche für den Gemeinbedarf eine öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Fläche für Gemeinbedarf	3.019 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	388 qm

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Karlskron geht nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen baulichen Umsetzung des Dorfgemeinschaftshaus aus, welches weiterhin das kulturelle Zentrum Adelshausens bilden soll.

Mit dem Bebauungsplan wird am nördlichen Ortsrand bestehendes Baurecht geringfügig erweitert, so dass auf dem Areal des alten Schulhauses in unmittelbarem Anschluss an die bebaute Ortslage der Neubau des Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden kann. Damit wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Erschließung geordnet und gesichert, zudem fügt sich die zulässige Bebauung in Art, Maß und Gestaltung harmonisch in die bestehende Bebauung Adelshausens ein.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird der vorhandene Gehölzbestand und die Durchgrünung des Planungsgebiets gesichert, es wird ein eingegrünter Ortsrand nach Westen, zur freien Landschaft hin, ausgebildet.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.