



## **Gemeinde Karlskron**

### **Bebauungsplan Nr. 37 „Straßäcker“ – 2. Änderung und Erweiterung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 16.05.2022

**Auftraggeber: Gemeinde Karlskron**

Hauptstr. 34  
85123 Karlskron  
Tel.: 08450 930-0  
Fax: 08450 930-25  
e-mail: [gemeinde@karlskron.de](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
René Karnott                      Dipl.-Ing., Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Größe .....	2
2.2	Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets .....	3
3	Anlass und Ziel der Änderung .....	4
4	Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung .....	5
6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	7
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	7
8	Belange des Denkmalschutzes.....	8
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	9

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat in seiner Sitzung am 22.11.2021 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Straßäcker“ beschlossen. Durch die Änderung soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Straßäcker“ - 1. Änderung (in der Fassung vom 29.03.2021) im Norden, aktuellen Entwicklungen im Sinne einer Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung und damit einer optimalen Nutzung bestehender Infrastruktur folgend, angepasst und geringfügig erweitert werden.

Um das Planwerk für den Änderungs- und Erweiterungsbereich, sowohl für die Gemeindeverwaltung als auch für die künftigen Bauherrn, lesbar und übersichtlich zu erhalten, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Straßäcker“ - 1. Änderung (in der Fassung vom 29.03.2021) zur Gänze durch die 2. Änderung und Erweiterung, innerhalb ihres Geltungsbereichs, ersetzt. Mit Rechtskraft der 2. Änderung und Erweiterung tritt 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung außer Kraft.

Für die 2. Änderung und Erweiterung werden die relevanten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans (1. Änderung) übernommen. In der vorliegenden folgenden Begründung werden daher nur die grundsätzlichen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der 2. Änderung – und Erweiterung dargestellt.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortsmitte im Hauptort Karlskron und schließt sich unmittelbar südlich an die bestehende Bebauung Fruchthelm und nördlich an das Baugebiet Straßäcker an.



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

Es liegt östlich des bestehenden Fuß- und Radwegs, der die Straßen Fruchthelm und Straßäcker verbindet. Östlich grenzt die Bestandsbebauung entlang der Ringstraße an.

Der Umgriff hat eine Größe von rund 0,24 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nm. 316/16 und 1299 zu Gänze, sowie Teilflächen (=TF) der Fl.Nrn. 316/9, 1289 und 1325, jeweils Gemarkung Karlskron.

## 2.2 Erschließung und Beschaffenheit des Plangebiets

Die Fl.Nr. 1325 ist als Verkehrsfläche (Abzweig der Erschließungsstraße Straßäcker) öffentlich gewidmet und wurde im Zuge der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen des Neubaugebiets Straßäcker im Jahr 2021 fertiggestellt. Die kurze Stichstraße dient den angrenzenden Bauparzellen Fl.Nr. 1292, 1299 und 1300 als verkehrliche Erschließung; Schmutzwasserkanalisation, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen liegen im Straßenkörper. Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Straßenraum wird in einer Kastenrinne gesammelt und weiter südlich gelegenen Sickermulden im Straßenraum zugeleitet.

Unmittelbar nördlich der Stichstraße schließt sich, in deren Verlängerung, auf der Fl.Nr. 1289 ein öffentlicher Fuß- und Radweg an, welcher der Verbindung des neuen Baugebiets „Straßäcker“ mit der Bestandsbebauung in Fruchthelm dient. Der Fuß- und Radweg ist mit einer wassergebundenen Oberfläche naturnah mit begleitender Grünfläche ausgebaut.



**Abbildung 2:** Blick von Süden entlang der bereits ausgebauten Stichstraße „Straßäcker“ und der Verlängerung als Fuß- und Radweg, auf die Bestandsbebauung Fruchthelm; Plangebiet rechts der Straße, erschlossenes Baugrundstück Fl.Nr. 1299 im Vordergrund, Aufnahme vom 01.02.2022

Die Fl.Nr. 1299 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Straßäcker“ - 1. Änderung, sie ist als Baugrundstück voll erschlossen aber noch unbebaut. Die nördlich angrenzende Fl.Nr. 316/16 wurde jüngst aus der benachbarten Fl.Nr. 316/10 herausgeteilt. Die Fl.Nr. 316/10 ist mit einem Wohngebäude (Ringstraße 37) bebaut, der herausgeteilte westliche Grundstücksanteil wurde bisher als rückwärtiger Gartenbereich (Rasenfläche) genutzt.

Der planungsgegenständliche Teilbereich der Fl.Nr. 316/9 ist der westlich gelegene, rückwärtige Teilbereich des bisher brachliegenden Baugrundstücks Ringstraße Nr. 39. Der östliche Teilbereich der Fl.Nr. 316/9, zur Ringstraße hin, ist über diese erschlossen und liegt außerhalb des Planungsumgriffs. Das Grundstück ist mit aufgewachsenen Gehölzen (Hasel, Hartriegel, Weiden) locker bestockt.



**Abbildung 3:** Blick vom Fuß- und Radweg nach Nordosten auf die Erweiterungsflächen Fl.Nr. 316/16 (umzäunte Wiesenfläche) und Fl.Nr. 316/9 (Gebüsch) im Hintergrund, Aufnahme vom 01.02.2022

Im Norden und Osten schließt sich die bestehende Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden entlang der Ringstraße und Fruchthem an, im Süden und Westen das Neubaugebiet Straßäcker, welches voll erschlossen ist und z.Z. aufgesiedelt wird.

Das Areal ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von 371,00 – 371,50 m ü. NHN.

### **3 Anlass und Ziel der Änderung**

Auf Antrag der beiden Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 316/9 und 316/16, werden die beiden rückwärtig der Ringstraße gelegenen Grundstücke, bzw. Grundstücksanteile, mit in den Umgriff des Bebauungsplan Nr. 37 einbezogen. Die Erschließung der Baugrundstücke soll durch Ausbau von Teilflächen des bisherigen Fuß- und Radwegs, von Westen her er-

folgen. Damit werden die beiden Grundstücke dem Neubaugebiet Straßäcker zugeordnet. Durch die westliche Erschließung können die Baugrundstücke, unabhängig von den der Ringstraße zugewandten Grundstücksteile, einfacher erschlossen und sinnvoller bebaut werden. Der Gemeinde Karlskron ist, im Sinne der Wohnraumschaffung und Nachverdichtung, an dieser geordneten Erschließung gelegen.

Durch die Übernahme der relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 - 1. Änderung, soll sich die Bebauung am Baugebiet Straßäcker orientieren. Zugleich soll durch die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und des Fuß- und Radwegs mit begleitender Begrünung, den Belangen der sinnvollen und sparsamen Erschließung der beiden Baugrundstücke, als auch der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern nachgekommen werden.

Die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan überplante Bauparzelle Fl.Nr. 1299 wird mit in die Bebauungsplanänderung einbezogen, um hier eine optimalere Ausnutzung des Grundstücks durch die Erweiterung des Bauraums für Garagen und Carports zu ermöglichen.

#### **4 Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung werden die relevanten Festsetzungen des BP Nr. 37 „Straßäcker“ – 1. Änderung, in Anlehnung an das dortige Quartier WA 2, übernommen.

Zulässig ist als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA, die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird auf max. zwei WE begrenzt, zusammengebaute Gebäude gelten als ein Wohngebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bestimmt, diese darf grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Ferner wird, zur optimalen und nachhaltigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zwingend die Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, sie ist traufseitig von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut bzw. OK Attika zu messen. Die Oberkante des OK EG RFB darf max. 0,30 m über dem, dem Hauszugang nächstgelegenen Straßenniveau liegen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt, welche zum einen Abstände zum Straßenraum wie auch Freibereiche im Süden der Baukörper sichern. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO; zur Bemessung der Wandhöhen von Grenzgaragen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gilt zudem, dass die Höhenlage der Geländeoberfläche dem der Grenzgarage oder der Nebenanlage nächstgelegenen Straßenniveau entspricht.

Es wird die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.

Bei einer Dachneigung von 10°-25° werden gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD) sowie Zeltdächer für Gebäude mit quadratischer Grundfläche (ZD) zugelassen. Dachaufbauten werden, ebenso wie Dacheinschnitte, nicht zugelassen. Als

Dacheindeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich naturrote /rotbraune sowie anthrazit / graufarbene (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zugelassen. Darüber hinaus werden gegen Metallabtrag beschichtete, nicht glänzende Metalldeckungen in gleicher Farbgebung ebenfalls zugelassen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer erlaubt.

Garagen und Carports sind, außerhalb der Baugrenzen, ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Diese orientieren sich, gem. den planzeichnerischen Festsetzungen, mit ausreichenden Abständen an den öffentlichen Verkehrsflächen. Hier sollen bedrängende Wirkungen, durch ein zu nahes Heranrücken, ausgeschlossen werden. Zugleich werden aber auch lange Zufahrten in rückwärtige Grundstücksbereiche vermieden. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, im Bereich von Carportzufahrten ein mind. 3,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst oberflächennah zu versickern, entsprechende Hinweise zur Gestaltung von Sickermulden und zu beachtenden Regelwerken sind im Bebauungsplan enthalten. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass diese als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen sind. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Das Gelände privater Baugrundstücke darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden, d.h. bis auf dieses Niveau aufgefüllt werden. Die Auffüllungen dürfen bis an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden. Sollten hierfür notwendige Anböschungen auf Nachbargrundstücken nicht zugelassen werden, dürfen Stützmauern mit einer max. der Auffüllung entspr. Höhe auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. In den Bereichen zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (durch Planzeichen Nr. 7 entspr. gekennzeichnet) müssen Stützmauern zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,5 m, Böschungsfüße einen Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die betreffenden Stützmauern sind zu bepflanzen, Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

Die bestehende Stichstraße auf der Fl.Nr. 1325 wird, gem. der planzeichnerischen Festsetzungen, nunmehr auf der Fl.Nr. 1289, entlang der Westgrenze der Fl.Nr. 316/16 bis zur Südwestgrenze der Fl.Nr. 316/9 mit einer Breite von 4,0 m als öffentliche Verkehrsfläche fortgeführt. Damit können die beiden Bauparzellen künftig vom Straßäcker aus öffentlich erschlossen und anfahren werden. Im Bereich der Fl.Nr. 316/9 wird die Verkehrsfläche auf 6 m verbreitert, um hier ein gefahrloses Ausfahren aus dem Grundstück zu ermöglichen. Dies erscheint, vor allem in Bezug auf Fußgänger- und Radfahrerverkehre aus dem Norden, von Fruchthelm aus kommend, im Hinblick auf das gefahrlose Nebeneinander der Verkehrsteilnehmer sinnvoll.

Für die Weiterführung des Geh- und Radwegs mit einer Breite bis 3,5 m, wird ein Streifen der Fl.Nr. 316/9 herausgeteilt. Durch die Pflanzung von zwei Laubbäumen wird eine Torsituation und ein Abschluss der für Kfz befahrbaren Verkehrsfläche geschaffen.

## **5 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.

Die Gemeinde Karlskron berücksichtigt dies durch den Einbezug von Grundstücksflächen des unbeplanten Innenbereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und ermöglicht somit die optimale Ausnutzung und eine Nachverdichtung bisher brachliegender Flächen durch deren geordnete Erschließung.

Damit wird dem Grundsatz der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich Rechnung getragen und einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts im Außenbereich Einhalt geboten.

## **6 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Karlskron insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Erschließung und Nachverdichtung brachliegender Grundstücke im bisher unbeplanten Innenbereich, fußläufig zur Ortsmitte gelegen, ermöglicht wird. Damit wird einer baulichen Nutzung von Außenbereichsflächen, einhergehend mit dem Bau neuer Erschließungsanlagen andernorts Einhalt geboten.

## **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung 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.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Regelungen und naturschutzfachlichen Festsetzungen bleiben unberührt und werden weiter aufgeführt. Die vor-

gezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) auf der Flur-Nr. 408, Gemarkung Pobenhausen, mit einer Gesamtfläche 2.245 m<sup>2</sup> wurde bereits umgesetzt. Die Naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen mit einer Größe von 5.634 m<sup>2</sup> wurden, ebenso wie die öffentlichen Grünflächen und straßenbegleitenden Begrünungen, im Rahmen der Erschließung der Baugebiets im Jahr 2020 bereits grundsätzlich angelegt und wurden in der folgenden Vegetationsperiode 2021 durch letzte Bepflanzungen und Ansaaten fertiggestellt. Der weitere Kompensationsbedarf von 11.220 m<sup>2</sup> wurde auf externen Flächen des Zweckverbandes Donaumoos durch vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung bereits gesichert.

Die 2. Änderung und Erweiterung umfasst im Wesentlichen die Überplanung einer bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bauparzelle sowie die Erweiterung der Festsetzungen auf zwei benachbarte, im unbeplanten Innenbereich gelegenen Baulücken und deren Erschließung.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert, in festsetzte Grün- oder Ausgleichsflächen wird nicht eingegriffen.

Amtlich kartierte Biotope und Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die neu überplanten Baulücken werden als Privatgärten genutzt, bzw. liegen brach und weisen teilweise einen aufgewachsenen Gehölzbestand auf, der Gebüschbrütern als potenzielles Habitat dienen kann. Um artenschutzrechtliche Eingriffe zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung dieser Gehölze lediglich außerhalb der Vogel-schutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02., erfolgen darf.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **8 Belange des Denkmalschutzes**

Westlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung, im nordwestlichen Umgriff des Ursprungsbebauungsplans, liegt im Randbereich ein ausgewiesenes Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7334-0160; Freilandstation des Mesolithikums). Der Großteil des Bodendenkmals befindet sich jedoch im bereits überbauten Siedlungsbereich. Eine Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG war daher für die Erdarbeiten im gesamten Plangebiet BP Nr. 37 „Strassäcker“ erforderlich

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wurde eine Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für die Erdarbeiten durch das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen erteilt (21.05.2019, Aktenzeichen BO180067 und 22.05.2019, Aktenzeichen BO190034).

Eine Bodenkundlich-geoarchäologische Auswertung des Bohrprogramms im Umfeld des mesolithischen Bodendenkmals D-1-7134-0160 im Neubaugebiet „Straßäcker“ durch Dipl.-Geogr. Britta Kopecky-Hermanns - Büro für Bodenkunde und Geoarchäologie, Bericht M-2019-1709-1\_2, Aystetten, 04.02.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Aufgrund dieser doch sehr großräumigen Störungen im Bodenaufbau ist in diesem Bereich nicht mehr mit archäologischen Funden zu rechnen. Zwar stellen die Bohrsonden nur punktuelle Aufnahmen dar, aber aufgrund des sehr einheitlichen kartierten Bodenaufbaus können die Ergebnisse repräsentativ für den westlichen Teil des Baugebietes gelten. Das Bohrergebnis wird auch durch das Ergebnis der archäologischen Prospektion der*

*Fa. ProArch untermauert, die kein relevantes Fundmaterial geborgen haben und „nicht mit einer mesolithischen Fundstelle im Baugebiet rechnen“ (s. Prospektionsbericht M-2019-1709-1, Fa. ProArch Oktober 2019).“*

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG

## **9 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Für die Fl.Nr. 1299 liegt bereits ein Bauantrag vor, nach Rechtskraft des Bebauungsplans und der Herstellung der erweiterten Erschließung für die beiden Bauparzellen Fl.Nrn. 316/9 und 316/16 ist auch hier zeitnah mit einer baulichen Umsetzung zu rechnen.

Mit der Änderung und Erweiterung wird bestehendes Baurecht (eine Parzelle im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, zwei Bauparzellen bisher im unbeplanten Innenbereich) neu geordnet, so dass 3 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten, in Anlehnung an die Festsetzungen des Baugebiets Strassäcker, entstehen können.

Durch die 2. Änderung – und Erweiterung die Erschließung bisher rückwärtig gelegener die Baulücken geordnet somit zur sinnvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung beigetragen. Die neu entstehende Bebauung kann sich harmonisch an die bestehende Bebauung Fruchtheim und Ringstraße anfügen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.