

**Gemeinde Karlskron**  
**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**

**Aufhebungssatzung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Am Linnerberg“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 02.11.2021

**Entwurfsverfasser:**  
**Sachbearbeiter: Verwaltungsinspektor Bernhard Geissler**  
Gemeinde Karlskron  
Hauptstr.34  
85123 Karlskron  
Tel.: 08450/930-119  
Fax.: 08450/930-25  
Mail: [gemeinde@karlskron.de](mailto:gemeinde@karlskron.de)

## 1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlskron hat gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch) in seiner Sitzung am 05.10.2020 die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Linnerberg“ im Ortsteil Adelshausen beschlossen.

In seiner Sitzung am 12.07.2021 hat der Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich der Aufhebungssatzung nur auf einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Linnerberg“ zu beschränken.

Der Geltungsbereich umfasst daher die Flächen südlich der Zellstraße, Fl. Nrn. 44/3 (Teilfl.), 56/2, 56/3, 56/4, 60, 60/2 und 60/3, jeweils Gemarkung Adelshausen.

Die Gemeinde Karlskron sieht durch die Aufhebung des Bebauungsplans (die Aufstellung einer Aufhebungssatzung) für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Linnerberg“ den sich, aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab des künftig als Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs, als nicht wesentlich verändert. Damit kann die Aufhebungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.1 BauGB liegen vor:

- es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 2. Lage, Erschließung und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Adelshausen, südlich der Zellstraße an deren östlichen Ende und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Über die Zellstraße sind die bestehenden Baugrundstücke direkt, bzw. über einen nach Süden abzweigenden kurzen Stich erschlossen.

Von den sechs, innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Baugrundstücken, sind fünf mit Wohngebäuden (Einzelhäuser mit Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss I+D) bebaut.

Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland- und Ackerflächen), auf der Nordseite der Zellstraße Wohnbebauung (Einzelhausbebauung Zellstraße/Am Linnerberg) und westlich einer landwirtschaftlichen Hofstelle an.



Blick in den kurzen Erschließungstich „Zellstraße“ nach Süden, Aufnahme vom 19.08.2021

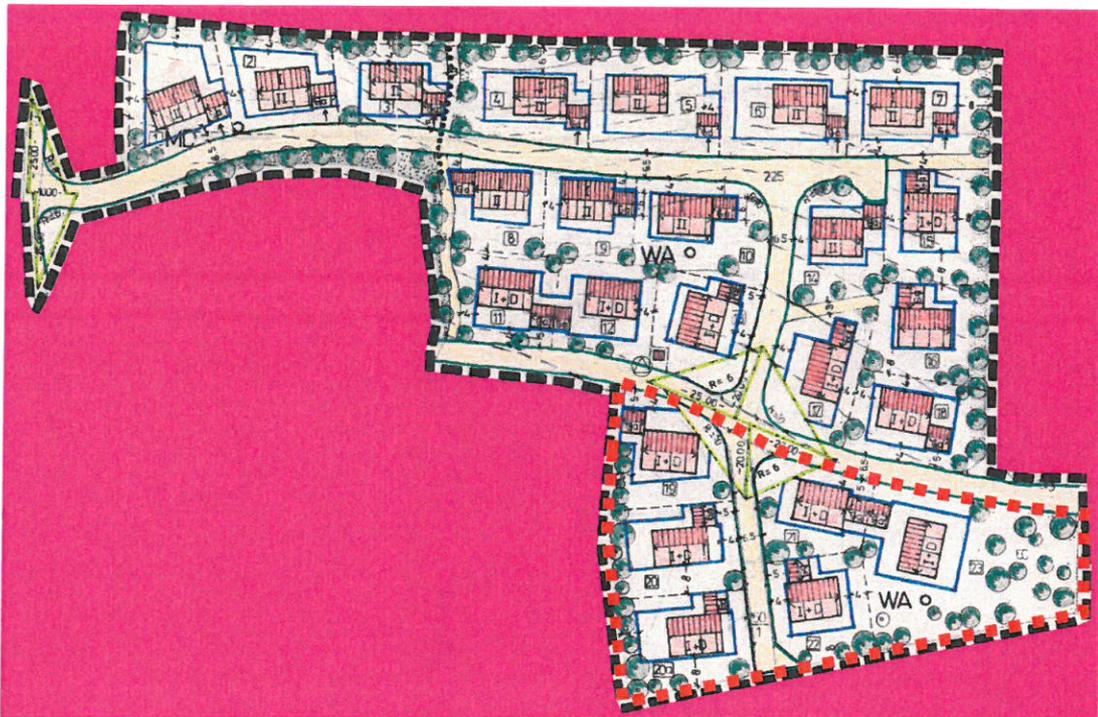


Blick aus dem kurzen Erschließungstich „Zellstraße“ nach Nordwesten, über das freie Baugrundstück Fl.Nr. 56/2, Aufnahme vom 19.08.2021

### 3. Anlass und Ziele

Für den planungsgegenständlichen Bereich im Ortsteil Adelshausen existiert der Bebauungsplan „Am Linnerberg“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 28.02.1986.

Dieser setzt hier ein allgemeines Wohngebiet WA mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 fest.



Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Linnerberg“ mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Balkenlinie), Darstellung ohne Maßstab

Es sind Einzelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss I+D), Wandhöhen von 3,50 m (Sockel max. 0,5 m) und steilem Satteldach mit einer Neigung von 38-45° zulässig.

Der Grundstückseigentümer der noch unbebauten Parzelle Fl.Nr. 56/2 plant nunmehr die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen, einer Wandhöhe von

ca. 6,40 m und einem deutlich flacher als 38° geneigtem Satteldach. Dies entspricht einer mittlerweile gängigen Bauweise von Einzelhäusern in der Region.

Da für die Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine Befreiungen erteilt werden können und folglich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre, hat sich der Gemeinderat eingehend über die Zweckmäßigkeit einer Änderung beraten.

Angesichts des Umstands, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1986 sind nicht mehr zeitgemäß sind, das Gebiet überwiegend bebaut ist und insbesondere die eng gefassten Baugrenzen, die Wandhöhen und die GFZ keine sinnvolle und maßvolle Nachverdichtung zulassen, hat sich der Gemeinderat entschlossen, den Bebauungsplan in Teilbereichen aufzuheben.

Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass nordöstlich des Plangebiets z.Z. der Bebauungsplan Nr. 34 „Am Linnerberg Ost“ aufgestellt wird, welcher eine Bebauung zweigeschossigen Wohnhäusern mit deutlich höheren Wandhöhen und flacher geneigten Dächern zum Inhalt hat.

Auch im westlichen Verlauf der Zellstraße, im Altortbereich Adelshausens sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, Wandhöhen von über 6 Metern und flacher als 38° geneigten Satteldächern vorhanden, so dass die Gemeinde Karlskron hier die geplante Bautypologie als gängig und vorhanden ansieht.

Neben einer energetisch optimierten Kubatur des neuen Bauvorhabens, können durch die Aufhebung des Bebauungsplans künftig auch bei den bereits bebauten Grundstücken leichter Maßnahmen der Nachverdichtung (im Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabs der Umgebung), z.B. durch Anbau oder Aufstockung realisiert werden. Damit kann den Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.

Da im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Linnerberg“, welcher sich nördlich der Zellstraße im Hangbereich des Linnerbergs erstreckt, noch weitere unbebaute Grundstücke vorhanden sind, für welche z.T. explizite Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Höhenentwicklung bestehen, die für eine städtebaulich geordnete Bebauung unerlässlich sind, wird die Aufhebung nur für den Bereich südlich der Zellstraße vollzogen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann hier nach dem einfachen Bebauungsplan der Gemeinde Karlskron (rechtskräftig seit dem 15.03.95), übergeordnetes Ziel ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Abwasserbeseitigungssystems sowie die Erhaltung einer ortstypischen Wohnqualität und der Siedlungsstruktur sowie die verträgliche Einfügung von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur nach § 34 BauGB.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erscheint die Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben daher als völlig ausreichend.

#### **4. Belange des Natur- und Umweltschutzes**

Durch die Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet kein Eingriff statt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben nicht wesentlich verändert. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Linnerberg“ im gegenständlichen Teilbereich südlich der Zellstraße nicht zu erwarten.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Karlskron geht nach Rechtskraft der Aufhebungssatzung von der Einreichung eines Bauantrags für die freie Parzelle Fl.Nr. 56/2 und nach einer raschen baulichen Umsetzung nach deren Genehmigung aus.

Mit Maßnahmen der Nachverdichtung auf den übrigen Baugrundstücken (etwa durch Anbau oder Aufstockung) ist mittel- bis langfristig zu rechnen. Nach Realisierung von Vorhaben des in Aufstellung befindlichen Nr. 34 „Am Linnerberg Ost“ im Bereich südlich der verlängerten Zellstraße, kann es auch zu einer Neuerrichtung von Wohngebäuden im Ostgarten der Fl.Nr. 60 kommen. Hier ist dann eine Baulücke entstanden, welche dann nach § 34 BauGB bebaubar ist. Eine Bebauung hier kann einen weiteren Beitrag zu Innenentwicklung und zur Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur (Zellstraße mit verkehrlicher und technischer Erschließung) bieten.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Linnerberg“ im gegenständlichen Teilbereich südlich der Zellstraße nicht zu erwarten.