

ZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze mit Massangabe in Meter
- GR 250 m² maximal zulässige Grundfläche (GR) in Quadratmeter
- WH 4,50 m maximal zulässige Wandhöhe (WH);
die Wandhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
- 499,14 m ü. NN Höhenfestpunkt mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN;
die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal bei 499,14 m ü. NN liegen.
- DN 35° - 42° zulässige Dachneigung
- SD symmetrisches Satteldach
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Massangabe in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga/Cp Garagen; Caports
- Firstrichtung der zu planenden Gebäude
- Strassenbegrenzungslinie

Grünordnerische Festsetzungen:

- zu pflanzender Baum
vier Laubbäume auf Baugrundstück
Auswahl aus Pflanzliste:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Betula pendula - Sand-Birke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v STU 12-14

anrechenbar sind auch Obstbäume, Hochstamm, in handelsüblicher Größe
- zu pflanzende Strauchhecke
Auswahl Sträucher aus Pflanzliste:
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Woll. Schneeball
Pflanzabstand: 1,50 m
Pflanzgröße: v. Str. 100-150

Pflanzfrist:
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

Artenschutzrecht:
Der Garten ist so zu gestalten, daß er einen Teilebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellt. Es sind hier heimische Gehölzarten zu verwenden.

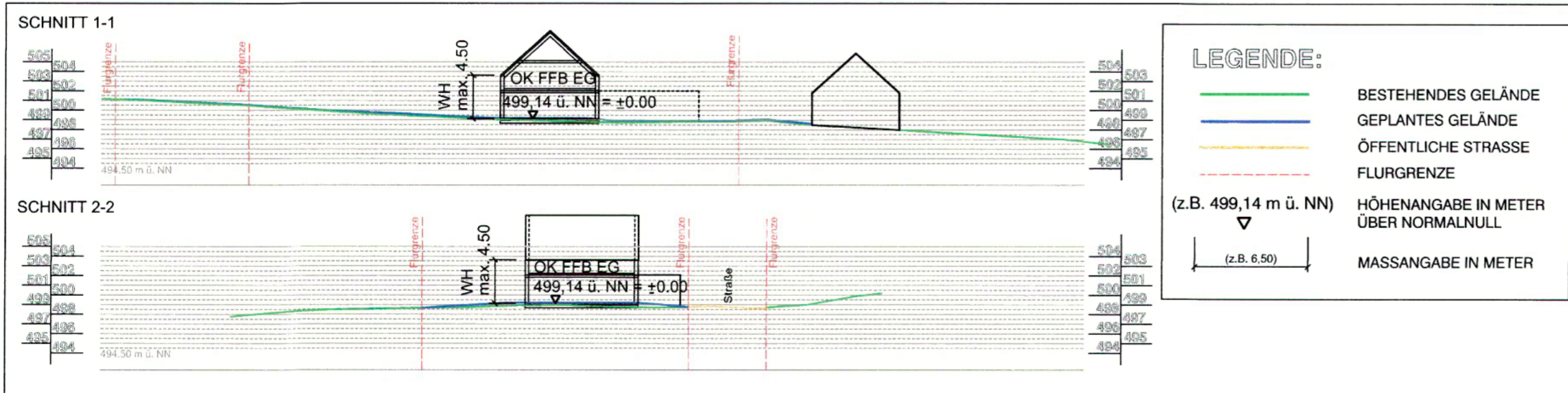
Sonstige Festsetzungen:

- Zäune sind sockellos zu gestalten.
- Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.
- Als Bestandteil des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan im Masstab 1 : 200 vorzulegen.

HINWEISE:

- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücknummer
- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- Höhenlinien pro 1.0 Meter mit Angabe in Metern über NN
Höhenlinien pro 0.5 Meter
- Schnittlinie

SCHNITTE M 1/500



BLATT 1
GEMEINDE KRANZBERG
LANDKREIS FREISING

LAGEPLAN

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG
 FÜR DEN ORTSTEIL GREMERTSHAUSEN,
 FLURNUMMER 51/1,
 GEMARKUNG GREMERTSHAUSEN

M = 1:1000

ENTWURF
 GEÄ. UND GESATZT

25.02.2014
 20.05.2014

WACKER
 ARCHITEKT - STADTPLANER

HERMANN HAMMERL
 ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Kranzberg

Landkreis Freising

Einbeziehungssatzung



Fassung vom 25.02.2014,
geändert und gesetzt mit Datum vom 20.05.2014

Planer:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

Wacker
Planungsgesellschaft

Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt VFA
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), i.V.m. Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8.4.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 65 Abs. 2 G v. 27.07.2012 (GVBl. S. 366)

2. SATZUNG

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 65 Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) folgende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich der Gemeinde Kranzberg, Ortsteil Gremertshausen, für die Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen:

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 51/1 wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 25.02.2014, geändert und gesetzt mit Datum vom 20.05.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.
- (2) Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgelegt.

§ 4 Weitere Festsetzungen

1. Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.
2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Äußere Gestaltung

3.1 Wohngebäude:

Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° zulässig.

3.2 Garagen/Carports:

Zulässig sind für Garagen/Carports Flachdächer (optional begrünt) oder symmetrische Satteldächer, deren Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen ist.

4. Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

5. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

6. Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

6.1 Grünordnerische Festsetzungen:

Aufgrund des neu entstehenden bebauten Ortsrandes ist zur besseren Einbindung des Baugrundstückes eine Eingrünung vorgesehen. Daher sind hier mindestens vier heimische Laubbäume aus der vorgegebenen Pflanzliste sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und zu erhalten. Der Ortsrand von Gremertshausen soll dadurch wirksam und dauerhaft eingegrünt werden.

Die Gehölze sind aus nachfolgender Liste zu wählen.

Pflanzliste:

Bäume:

Acer campestre – Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Betula pendula – Sand-Birke

Sorbus aucuparia – Eberesche

Sorbus intermedia – Mehlbeere

Hochstamm 3xv mB 14-16

Außerdem anrechenbar: Obstbäume – Hochstamm in handelsüblicher Größe

Sträucher:

Berberis vulgaris – Gem. Berberitze

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Ligustrum vulgare – Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Rosa canina – Hundsröse

Viburnum lantana – Woll. Schneeball

v. Str. 100-150

6.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Da die Bebauung des Grundstückes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild darstellt, ist diese Fläche gem. § 1a BauGB auszugleichen.

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche wurde als Grundlage die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Kranzberg abgebucht. Siehe Ökokonto „Anlage einer Blänke“ auf Fl.Nr. 803, Gemarkung Giggerhausen, Gemeinde Neufahrn.

6.3 Hinweise:

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes Freising beizufügen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Kranzberg, den 20. MAI. 2014



Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister



3. Verfahrensvermerke

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Gremertshausen, Gemeinde Kranzberg, Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen, in der Fassung vom 25.02.2014, geändert und gesetzt mit Datum vom 20.05.2014,

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.2012 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Gremertshausen, Gemeinde Kranzberg, Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis 25.04.2014 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.2014 bis 25.04.2014 am Verfahren beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.05.2014 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 25.02.2014 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kranzberg, den 20. MAI. 2014


.....
Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister

5. Das Original dieser Satzung wurde am 20. MAI. 2014 ausgefertigt.

Kranzberg, den 20. MAI. 2014


.....
Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister

6. Die Satzung wurde am 29. AUG. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Kranzberg, den 29. AUG. 2014


.....
Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister

4. Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Gremertshausen, Gemeinde Kranzberg, Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen, in der Fassung vom 25.02.2014, geändert und gesetzt mit Datum vom 20.05.2014

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffene Fläche mit Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen, befindet sich am südlichen Sporn des Ortsteiles Gremertshausen, Gemeinde Kranzberg. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich bereits zum Teil als Dorfgebiet (MD) sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über eine innerörtliche Straße.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für den Satzungsbereich neben einer Fläche für die Landwirtschaft, ein Dorfgebiet (MD) dar. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht für Einbeziehungssatzungen wegen deren geringen Flächenumfangs nicht. Das Verfahren für die Aufstellung der Satzung kann daher unabhängig vom Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann bei Einbeziehungssatzungen verzichtet werden. Für die durch eine Überbauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 51/1, Gemarkung Gremertshausen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

4. Ziel und Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Kranzberg beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen. Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück mit der Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Ortsteil Gremertshausen liegt im Süden der Gemeinde Kranzberg.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses am südlichen Ortsrand von Gremertshausen. Das Areal ist derzeit Bestandteil einer Freifläche, die als Wiese genutzt wird. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil der Fläche bereits als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Kranzberg für den Ortsteil Gremertshausen im Bereich der Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die vorgenannte Flurnummer dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gremertshausen zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstückes führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

5. Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 51/1, Gemarkung Gremertshausen, stellte bislang eine Gartenfläche mit Gehölzen dar. Die Erschließung erfolgt über einen innerörtlichen öffentlichen Verkehrsweg, der von der Kreisstraße FS 34 in südlicher Richtung abzweigt.

6. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung beschränken sich auf das Grundlegende. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 250 m², über die Angabe einer maximalen Wandhöhe von 4,50 m reguliert. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Bezugspunkt wird ein Höhenfestpunkt festgesetzt. Demnach darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bei maximal 499,14 über Normalnull liegen. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 Grad bis 42 Grad. Die Dachform ist als symmetrisches Satteldach festgelegt. Diese Festsetzungen belassen den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität. Dies entspricht den örtlichen Verhältnissen, denn aus der vorhandenen Bebauung lässt sich kein einheitlicher Maßstab hinsichtlich Gebäudegröße und Versiegelungsgrad ableiten. Vielmehr setzt sich die Bebauung in Gremertshausen aus einem Gemisch aus großen und kleinen Wohnhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs. Dazu zählen die Pflanzgebote, die beispielhaft im Plan dargestellt sind.

7. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße, die von der Kreisstraße FS 34 in südlicher Richtung abzweigt, gesichert.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd sichergestellt.

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der E.ON Bayern AG, Betriebsstelle Pfaffenhofen, sichergestellt.

Ein Gasanschluss steht nicht zur Verfügung.

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die gemeindeeigene, biologische Kläranlage. Es besteht ein Trennsystem.

8. Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Durch die Neubebauung geht eine bisher unbebaute Fläche (Gartenfläche mit heimischen Gehölzen) verloren. Es werden Flächen versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt.

Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den vorhandenen Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasser- versickerung wird hier teilweise unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Das neue Gebäude soll am südwestlichen Ortsrand von Gremertshausen entstehen, an das unmittelbar landwirtschaftliche Flächen anschließen. Durch die Bebauung und dem hier ansteigenden Hang wird es hier kleinflächig eine negative Veränderung des Ortsrandes und somit des Landschaftsbildes mit sich bringen.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
 - Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
 - Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus
- sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten aus den vorgegebenen Artenlisten im Planungsgebiet überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Die Planungsfläche stellte vor dem Eingriff einen Hausgarten dar, der teilweise intensiv genutzt wurde, aber auch strukturreich war mit zahlreichen heimischen Gehölzen. Es kam u.a. eine größere Haselhecke und eine Birke vor. Diese Strukturen stellen durchaus wertvolle Lebensräume für Tiere dar.

Für seltene Tierarten gem. der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie sind jedoch auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit vermutlich keine Lebensräume gegeben. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freising befindet sich außerdem an die Fläche angrenzend das Biotop Nr. 7635 B 49.09. Auch hier sind keine Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten gemeldet.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:
Ein Schädigungsverbot ist nicht erfüllt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG: Ein Störungsverbot ist nicht erfüllt

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:
Ein Tötungsverbot ist nicht erfüllt.

Da für keine seltene und geschützte Tierart aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständliche Betroffenheit gegeben wäre, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme soll der künftige Garten so gestaltet werden, dass er einen (Teil-) Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellt. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil wieder heimische Gehölzarten zu verwenden.

8.3 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs:

Der Verlust von belebtem Boden durch die Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier wieder eine Aufwertung der Fläche erfolgen und somit Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Zaun sockellos zu gestalten.

Schutzgut Boden

Die Zufahrt ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Gehölzpflanzungen am Ortsrand binden die Bebauung besser in die Landschaft ein und stellen einen grünen Übergang in der sonst ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur dar. Die Bepflanzung im Hausgarten trägt somit zu einem verbesserten Landschaftsbild bei und mindert die negativen Auswirkungen durch das neue Wohngebäude.

8.4 Grünordnerische Planung

Auf dem Baugrundstück selbst sind vier heimische Laubbäume aus der Pflanzliste oder Obstbäume sowie eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Baum ist mit einer Mindestgröße von 12 - 14 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Obstbäume als Hochstamm und in handelsüblicher Größe zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Durch die Baum- und Strauchpflanzung soll kurzfristig eine Eingrünung erreicht werden und somit auch die Fernwirkung des Gebäudes verringert werden.
Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

8.5 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

8.5.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie 1 - 2), da es sich um einen zwar teilweise intensiv genutzten Garten handelte, der jedoch auch strukturreich mit einem großen Anteil heimischer Bäume und Sträucher handelte.

8.5.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer max. GRZ von 0,25 geht die Ausweisung mit einer niedrigen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ B zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 1 336 qm.

8.5.3 Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

- Grünordnerische Maßnahmen: Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung des Baugrundstücks, dadurch Schaffung von Kleinlebensräumen für Tiere und Pflanzen und somit auch Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Ausweisung von nur einem Einfamilienhaus
- Wasserdurchlässige Befestigung bei Zufahrt und Stellplätzen
- Sockellose Gestaltung des Zaunes

8.5.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 1 336 qm. Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 – 2 zugeordnet sind.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ B (niedriger Versiegelungsgrad aufgrund GRZ kleiner 0,35, hier 0,2) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche B 1 - 2 (niedriger Versiegelungsgrad / Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung):

Ausgleichsflächenbedarf:

Es wird für Flächentyp B 1 – 2 der Kompensationsfaktor 0,4 zugrunde gelegt.

Flächentyp B 1 - 2: Faktor 0,4 x 1 336 qm = **534 qm erforderliche Ausgleichsfläche**

8.5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Kranzberg abgebucht. Siehe Ökokonto „Anlage einer Blänke“ auf Fl.Nr. 803, Gemarkung Giggerhausen, Gemeinde Neufahrn. Nach Abbuchung der hier erforderlichen Ausgleichsfläche stehen noch 1 848 qm zur Verfügung.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Nandlstadt, den 25.02.2014,
geä. und gesetzt mit Datum vom 20.05.2014

Gemeinde Kranzberg



Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister 20. MAI. 2014
Kranzberg, den