

24

2

36/2

36/3

27/2

25

27/4

27/5

37/4

12

10

8a

5

DN 80

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung  
"Kranzberg - Obere Zeislstraße"  
gem. § 34 BauGB

Flurst. Nr. 24/Teilfläche  
Gemarkung Kranzberg  
Gemeinde Kranzberg

Maßstab:  
1 : 1000

Datum:  
12.05.2003

Änderungen:  
.....  
—  
—  
—  
—  
—

**Landschaftsarchitekturbüro**  
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt  
Wolframstr.14  
85395 Billingsdorf  
Tel. 08168/963033 Fax 08168/963034

# Satzung

über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Gemeinde Kranzberg

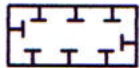
(Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Kranzberg folgende Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Gemeinde:

## A) Planzeichen als Festsetzungen



Grenze des räuml. Geltungsbereiches



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) auf Flurstück Nr. 24 (Teilfläche) Gemarkung Kranzberg, Ausgleichsfläche



private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

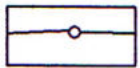


festgesetzte Obstbaumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) mit Halbstämmen von mindestens 5m Wuchshöhe



festgesetzte Heckenpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## B) Planzeichen als Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



Flurnummern z.B. Fl.Nr. 24

## C) Festsetzungen durch Text

### § 1

Die gekennzeichnete Teilfläche des Flurstückes Nummer 24, Gemarkung Kranzberg wird in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Kranzberg einbezogen bzw. abgegrenzt. (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000.

### § 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 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

Festsetzungen für nachzuweisende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Die ausgewiesene Fläche auf dem Flurstück 24 Gemarkung Kranzberg ist als extensive Obstwiese zu entwickeln.  
Hierfür sind die festgesetzten Obstbäume zu pflanzen.

### § 4

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

### § 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

### § 6

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text:

1) Mit Bauanträgen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

# Begründung zur Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Kranzberg – Obere Zeislstraße“ Gemeinde Kranzberg

---

## 1. Lage

Das betroffene Flurstück Nr. 24, Gemarkung Kranzberg befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Kranzberg. Es liegt an einem Südhang zwischen der Kirche im Nordwesten und bestehender Bebauung im Süden und Osten.

## 2. Erschließung

Das Flurstück ist an der Ostseite durch die Obere Zeislstraße erschlossen.

## 3. Ziele

Die Gemeinde Kranzberg beabsichtigt auf einer Teilfläche des Grundstücks Baurecht für ein Einfamilienhaus durch die Einbeziehung in die im Zusammenhang bebauten Ortsbereiche zu schaffen und dabei die erforderlichen grünordnerischen Belange zu regeln.

## 4. Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Flurstück Nr. 24 wird bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 5. Auswirkungen

Durch diese Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich von Kranzberg geringfügig erweitert.

Die zu erwartenden Eingriffe und baulichen Maßnahmen ziehen im Wesentlichen folgende Auswirkungen nach sich:

- Verringerung des bisher von baulicher Nutzung freigehaltenen landschaftlichen Umfeld der Kirche
- Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Teilweiser Verlust der belebten Bodenfläche; Flächenversiegelungen
- geringe Auswirkungen auf Oberflächenwasserabfluss und Grundwasserneubildung

## 6. Vermeidungsmaßnahmen

### Schutzgut Arten- und Lebensräume

Als Vermeidungsmaßnahme ist die möglichst enge Abgrenzung des bebaubaren Bereiches zu werten.

### Schutzgut Boden

Durch die enge Abgrenzung des bebaubaren Bereiches und die Festsetzung von privaten Grünflächen und einer extensiv zu nutzenden Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird die Beeinträchtigung des belebten Bodens so weit als möglich reduziert.

### Schutzgut Wasser

Die Wasserdurchlässigkeit des Grundstücks wird durch die enge Begrenzung des Eingriffsbereiches soweit als möglich unbeeinträchtigt erhalten. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Bauweisen für befestigte Flächen wird die Beeinträchtigung weiter reduziert.

### Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der geringen überbaubaren Fläche geht hiervon keine klimarelevante Auswirkung aus.

### Schutzgut Landschaftsbild

Der bisher von baulicher Nutzung freigehaltene Hangbereich südlich der Kirche wird zwar durch die mögliche Bebauung etwas verkleinert, jedoch nicht in seiner Bedeutung als landschaftliches Umfeld der Kirche beeinträchtigt. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die engst mögliche Angliederung des bebaubaren Bereiches an die südlich und östlich angrenzende bestehende Bebauung zu werten. Die als Pflanzgebote festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen binden sowohl die Neubebauung in den Ortsbereich ein, wie sie auch den landschaftlichen Reiz der verbleibenden Wiese erhalten.

## 7. Eingriffsregelung gemäß Leitfaden

Gesetzliche Grundlage zur Eingriffsregelung bildet der § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB, nach dem die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 anzuwenden sind.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie der erforderliche Ausgleich wurden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Zur Dokumentation wurde als Anlage zur Begründung der Plan „Eingriffsermittlung“ erstellt.

Hiernach ergibt sich eine zugrunde zu legende Eingriffsfläche von 730 qm der Kategorie I.

Der möglichen Bebauung wird ein hoher Versiegelungsgrad zugeordnet, wonach sich für den anzuwendenden Kompensationsfaktor eine Spanne von 0,3 – 0,6 ergibt. Die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in der Satzung sowie getroffene Vermeidungsmaßnahmen bei der Planung rechtfertigen die Festlegung des Faktor im unteren Bereich der Spanne:

Hierbei wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung sockelloser und somit durchlässiger Einfriedungen
- Insgesamt möglichst geringe Versiegelungsfläche
- Grünflächenausweisung und Obstbaumpflanzung zur Ortsrandgestaltung

Bei dem zugrunde gelegten Faktor 0,4 ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 292 qm.

### 8. Grünordnung

Die getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung erfüllen zum Teil auch die Funktion der nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen, dienen aber insgesamt auch der Schaffung eines begrünten Ortsrandes und der landschaftlichen Aufwertung der verbleibenden Wiesenfläche.

### 9. Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme ist im Geltungsbereich auf einer Teilfläche von 293 qm durch die Pflanzgebote für neun Obstgehölzen als extensive Obstwiese nachgewiesen. Die Grünflächen sind hierbei als extensives Grünland zu pflegen.

Kranzberg, den 12.05.03



.....  
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Kranzberg über die Abgrenzung und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Gemeinde Kranzberg in der Fassung der Beschlussfassung vom 12.5.2003 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 18.3.2003 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Gemeinde (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V. m. Nr. 3 BauGB) beschlossen.

Kranzberg, 19.3.2003  
.....  
1. Bürgermeister



2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Nr. 3 BauGB) und der Bürger (§ 13 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 11.2.03 bis zum 12.9.03 stattgefunden.

Kranzberg, 13.9.03  
.....  
1. Bürgermeister



3. Der Gemeinderat der Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss vom 14.12.03 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kranzberg, 15.12.03  
.....  
1. Bürgermeister



4. Die Satzung der Gemeinde Kranzberg wurde mit Bescheid des Landratsamtes Freising vom 4.3.04 Az: 51-6107 in der Fassung vom 12.5.03 genehmigt.  
120/13

Freising, 19.01.05  
.....  
Hildebrand  
Oberregierungsrat



5. Die Satzung wurde am 30.11.04 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich.

Kranzberg, 1.12.04  
.....  
1. Bürgermeister

