

GEMEINDE KRANZBERG

Landkreis Freising

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## "AM HOCHBEHÄLTER II"

Planfertiger: Architekt Dipl.Ing. Manfred Dörner  
St.-Quirin-Str. 6, 85402 Kranzberg

Kranzberg, den 27.06.2015  
M. Dörner



Plandatum: 07.10.2014

# 1. ÄNDERUNG zum BEBAUUNGSPLAN "AM HOCHBEHÄLTER II"

DIE GEMEINDE KRANZBERG ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 ABS. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES –BauGB– i.d.F.– DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN –GO– i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.08.1998 (GVBl. S. 769), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 5 DES GESETZES VOM 20.12.2007 (GVBl. S. 958),
- Art. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG –BayBO– i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE –BauNVO– –i.d.F.– DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. IS. 466),
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

## SATZUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM HOCHBEHÄLTER II"  
DER GEMEINDE KRANZBERG

DIE FESTSETZUNGEN DES SEIT DEM 16.08.1999 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGS-  
PLANS "AM HOCHBEHÄLTER II" SIND BESTANDTEIL DIESER BEBAUUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG UND GELTEN WEITERHIN, SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH  
ABWEICHUNGEN ODER ÄNDERUNGEN NEU FESTGELEGT WERDEN.

— — — GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

A) DIE FESTSETZUNGEN IN DER GLIEDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WERDEN  
WIE FOLGT GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

Nr. 5.3 folgender Text wird angefügt:

"ZULÄSSIG SIND AUCH GRAUE FARBTONE"

Nr. 6.2 folgender Text wird angefügt:

"FLACHDACH IST ZULÄSSIG"

Es wird folgende Nr. 6.3 angefügt:

"Nr. 6.3 

|    |
|----|
| ST |
|----|

 FLÄCHE FÜR OFFENEN STELLPLATZ"

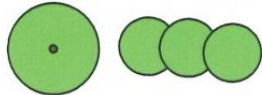
\_\_\_\_\_ /

GEMARKUNG KRANZBERG



Es wird folgende Nr. 8.6 angefügt:

"Nr. 8.6



ZU ERHALTENDE BÄUME UND STRÄUCHER"

Es wird folgende Nr. 8.7 angefügt:

- " Nr. 8.7 DER AUSGLEICHSLÄCHENBEDARF ENTSPR. DEM LEITFADEN DES BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG U. UMWELTFRAGEN IST IM ZUGEHÖRIGEN UMWELTBERICHT NACH § 2 Abs. 4 BauGB ERMITTELT.  
DIE BERECHNETE AUSGLEICHSLÄCHE WIRD ÜBER DAS OKOKONTO DER GEMEINDE KRANZBERG ("ANLAGE EINER BLÄNKE" AUF FL.NR. 803, GEMARKUNG GIGGENHAUSEN) KOMPENSIERT"

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DIE GEMEINDE KRANZBERG HAT IN DER SITZUNG VOM 17.06.2014 DIE 1. ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES IM WEGE DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS GEM. § 13 BauGB BESCHLOSSEN
2. ZU DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BauGB IN DER FASSUNG VOM 07.10.2014 WURDEN DIE VON DER ÄNDERUNG BERTÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 12.12.2014 BIS 12.01.2015 BETEILIGT.
3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BauGB IN DER FASSUNG VOM 07.10.2014 WURDE MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 15.12.2014 BIS 12.01.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
4. DIE GEMEINDE KRANZBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 10.02.2015 DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTER ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEM. § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 07.10.2014 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KRANZBERG, DEN 11.02.15



Hammert  
HERMANN HAMMERL  
1. BÜRGERMEISTER

5. AUSGEFERTIGT:

KRANZBERG, DEN 27.06.2015



Hammert  
HERMANN HAMMERL  
1. BÜRGERMEISTER

6. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 ABS. 3 SATZ 1 BauGB UND DIE NIEDERLEGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 12.01.2016 AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND § 215 BauGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IN DER BEKANNTMACHUNG HINGEWIESEN.  
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE: 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 10 ABS. 3 SATZ 4 BauGB IN KRAFT.

KRANZBERG, DEN 16.01.2016



Hammert  
HERMANN HAMMERL  
1. BÜRGERMEISTER



## Gemeinde Kranzberg

### Begründung nach § 2a BauGB

#### Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "AM HOCHBEHÄLTER II"

##### A.) Anlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter II“ soll einem Gemeindegänger die Schaffung von Wohneigentum auf dem Grundstück der Familie ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Grundstück mit der Fl. Nr. 626/8 der Gemarkung Kranzberg, und ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Streuobstwiese ausgewiesen.

##### B.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB 20 Juli 2004)

###### 1.0 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die geplante Baumaßnahme liegt am nord-östlichen Ortsrand von Kranzberg. Im Süden und Westen grenzen Einzel- und Doppelhäuser an. Im Norden und im Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Der unmittelbare Maßnahmenbereich FINr.626/8 wird als Hausgarten für FINr. 626/7 genutzt und ist bereits eingegrünt. Das Baugebiet ist nach Süden hin geneigt.

###### 1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Bauvorhaben umfasst den Bereich einer unversiegelten Nutzgarten/Rasenfläche. Die Straßenanbindung erfolgt über die Straße „Am Kapellenacker“.

###### 1.2 Grundlagen und Allgemeines

###### 1.2.1 Naturraum

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung der Einheit des Donau-Isar-Hügellandes zuzuordnen. Die Einheit wird von den breiten Tälern der Amper und der Glonn durchzogen. Der Bearbeitungsbereich liegt am südlichen Rand des Tertiären Hügellandes.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreises Freising sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.

###### 1.2.2 Schutzgut Boden

Dieser Naturraum wird zum überwiegenden Teil aus Sedimentsablagerungen des Tertiär gebildet. Im Planungsbereich

werden Parabraunerden aus Löß und Lößlehm sowie schluffige bis sandige Kiese und Sande angetroffen . Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

1.2.3 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserspiegel ist am 22.11.2006 im online Dienst WWA München für das Ampertal mit einer Tiefe von 444,19 ü.NN unter Gelände für das Gemeindegebiet Kranzberg angegeben. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 519 m üNN.

Ein Wasseranschluss an das Gemeindenetz ist gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kanal.

Das Tagwasser wird versickert.

1.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland“ Der Planungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchtkühlen Alpenvorland und dem wärmeren, mäßig feuchten Klima des niederbayerischen Hügellandes.

1.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Planungsbereich wird als erweiterter Hausgartenbereich genutzt.

Auf das Vorkommen seltener Tierarten kann aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und der angrenzenden Bebauungsflächen nicht geschlossen werden.

Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich.

1.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planungsbereich befindet sich an einer Siedlungsrandlage.

1.2.7 Planerische Vorgaben

Im Landschaftsplan der Gemeinde Kranzberg wird der Bearbeitungsbereich als landschaftliches Vorranggebiet außerhalb von Wäldern definiert:

-Vorrang für Naturschutz und Landschaftspflege

-Vorrangsbereich für örtl. Naherholung

2. Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt

Bei der vorliegenden Planung wurden die Anforderungen der Umweltfachgesetze wie Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) -i.d.F- v. 15.03.1974, zuletzt geä. d. Art. 1G v. 02.07.2013, sowie die §§ 14 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) -i.d.F- vom 29.07.2009, zuletzt geä. durch Art. 4 Abs. 100G v. 07.08.2013, zugrunde gelegt .

In Beachtung dieser Gesetze sollen Planungsauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen optimiert werden.

## 2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die Umweltauswirkungen der Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

## 2.2 Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

| Schutzgut                | Beeinträchtigung                                                                                                                                                                                     | Minimierung                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Schutz | Gestaltung                                               |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|
| Boden                    | Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung u. Versiegelung<br><br>Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- u. Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung | Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                          |
| Wasser                   | Beeinträchtigung des Oberflächenwassersabflusses durch Versiegelung dadurch Reduzierung der Grundwasserbildung                                                                                       | Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers<br>Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung<br>Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege) |        | Naturnahe Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung  |
| Klima                    | Überbauung                                                                                                                                                                                           | Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                          |
| Arten/Lebensräume        | Überbauung von Lebensräumen                                                                                                                                                                          | Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Gehölzpflanzungen                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                          |
| Orts- u. Landschaftsbild | Unterbrechung des geschlossenen Siedlungbandes und der Grünzone                                                                                                                                      | Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlage, Ausgleichspflanzungen in Absprache mit Fachbehörden                                                                                                                                                                       |        | Naturnahe Gestaltung mit landschaftsgerechter Einbindung |

#### Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

#### 2.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

#### 3. Grünordnung

Die Grünordnung hat das Ziel, die baulichen Anlagen möglichst gut in die umgebende Landschaft einzubinden. Dies ist bereits im Zuge der Bebauung von Grundstück FINr.626/7 bereits geschehen.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung wird beschränkt.

#### Schutzgut Wasser

Das Tagwasser der Dächer, Platz- und Wegeflächen wird versickert, Wegebeläge werden wasserdurchlässig befestigt.

#### Schutzgut Klima

Die Baumaßnahme beeinträchtigt Klima- u. Luftverhältnisse nur in unvermeidbarer Größe. Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht nennenswert betroffen.

#### Schutzgut Arten/Lebensräume

Zäune werden sockellos mit kleinsäugerdurchlässigen Abstand zum Boden errichtet. Hecken- und Gehölzfällung wird nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen.

#### Schutzgut Orts- u. Landschaftsbild

Innerhalb des Baugeländes wurden bereits im Zuge der Bebauung auf der Ostseite und der Westseite Gehölzpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen, die zum einen die Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft unterstützen und zum anderen der inneren Durchgrünung des Planungsbereiches dienen.

#### 4. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:



Nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen ist der Planungsbereich in Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad einzuordnen. Es wird die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild) mit dem Kompensationsansatz 0,3 in Ansatz gebracht.

Der Ausgleichsflächenbedarf errechnet sich aus der Größe der Gesamteingriffsfläche 328 qm und dem Ausgleichsfaktor 0,3:

$328 \text{ qm} \times 0,3 = \text{ein Ausgleichsflächenbedarf von } 98,4 \text{ m}^2$

Es ist ein Grundbucheintrag mit dinglicher Sicherung erforderlich.

5. Ausgleichskonzept

Die aus dem Bauvorhaben resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Realisierung der hier erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf das Ökokonto der Gemeinde Kranzberg „Anlage einer Blänke“ auf FL-Nr.803, Gemarkung Giggenhausen, Gemeinde Neufahrn, angerechnet. Derzeit zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche auf FL-Nr.803 sind 1.848 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1)

Die Ökokontoänderung ist beim Landesamt für Umwelt zu melden

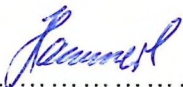
6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Nach 4 Jahren sind die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begehen, um die Entwicklung der Flächen beurteilen zu können. In diesem Zusammenhang können Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt werden.

7. Zusammenfassung

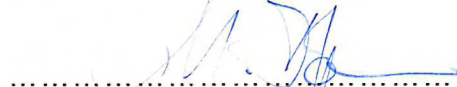
Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des eigentlichen Baubereiches nicht nachgewiesen werden, sie werden daher mit dem Ökokonto abgerechnet.

Kranzberg, den 11.02.2015 .....



.....  
Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister

Kranzberg, den 11.02.2015 .....



.....  
Architekt Manfred Dörner

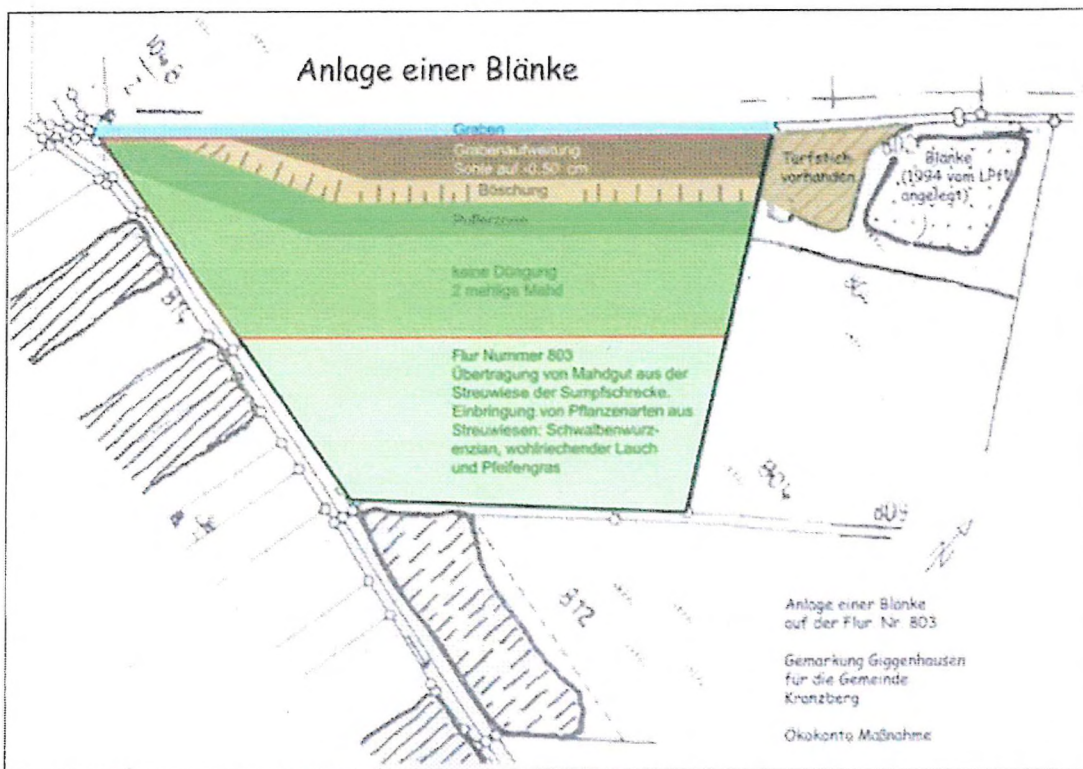
Anlage 1:

ÖKOKONTO GEMEINDE KRANZBERG

"ANLAGE EINER BLÄNKE" AUF FL.NR. 803, GEMARKUNG GIGGENHAUSEN, GEMEINDE NEUFAHRN

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| VON UNTERER NATURSCHUTZBEHÖRDE ANERKANNTE AUSGLEICHSLÄCHE:                          | 26 000 qm |
| ABZGL. AUSGLEICHSLÄCHE FÜR BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELBREITE" IN THALHAUSEN - 2005        | 9 217 qm  |
| ABZGL. AUSGLEICHSLÄCHE FÜR BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEPARK KRANZBERG BA II - 2010        | 14 100 qm |
| ABZGL. AUSGLEICHSLÄCHE FÜR BEBAUUNGSPLAN "HOHENBACHENER STRASSE" 2. ÄNDERUNG - 2011 | 300 qm    |
| ABZGL. AUSGLEICHSLÄCHE FÜR EINBEZIEHUNGSSATZUNG GREMERTSHAUSEN                      | 267 qm    |

DERZEIT NOCH ZUR VERFÜGUNG STEHENDE AUSGLEICHSLÄCHE AUF FL.NR. 803 2 115 qm



|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Stand des Ökokontos vom 26.02.2014:                  | 2.115 qm          |
| abzüglich zusätzlich Ausgleichsfläche Gremertshausen | - 267 qm          |
| verbleiben                                           | 1.848 qm          |
| abzüglich Ausgleichfläche für BBAupl-Änderung        |                   |
| "Am Hochbehälter II"                                 | - 98,4 qm         |
| <u>Verbleibende Restfläche</u>                       | <u>1.749,6 qm</u> |
|                                                      | =====             |

Kranzberg, den 11.02.2015

*Hermann Hammerl*

Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister

Kranzberg, den 11.02.2015

*Manfred Dörner*

Architekt Manfred Dörner