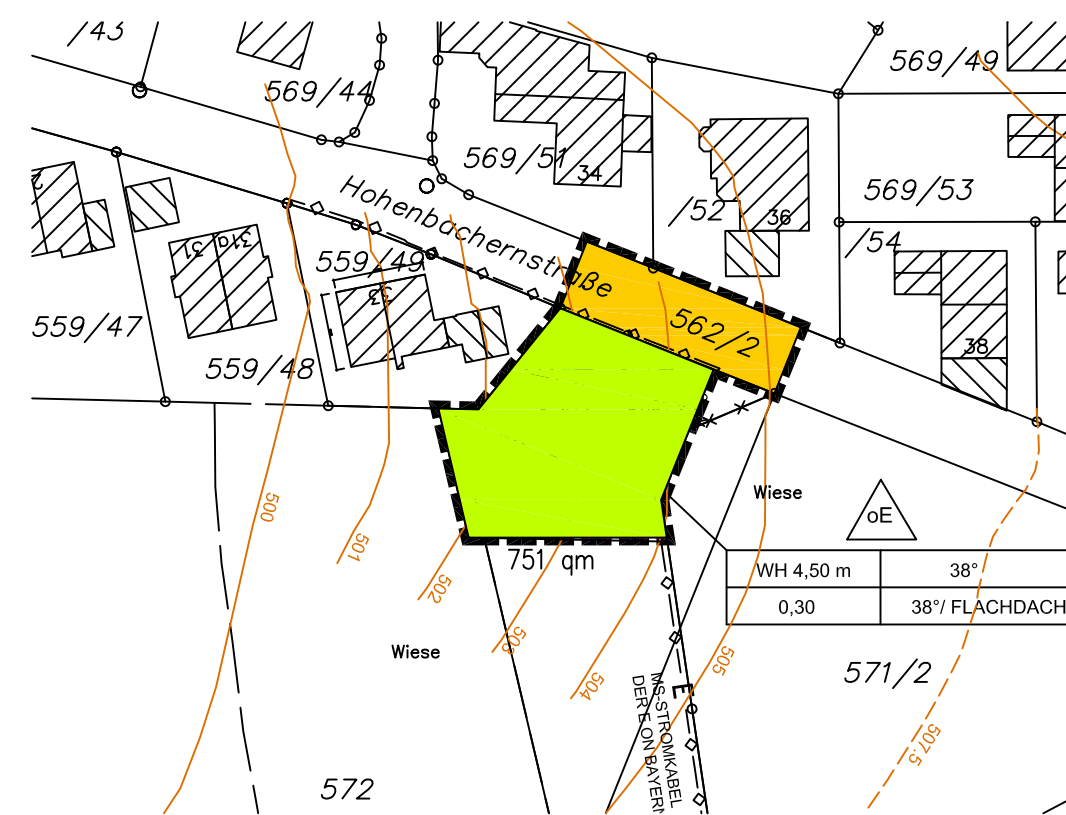
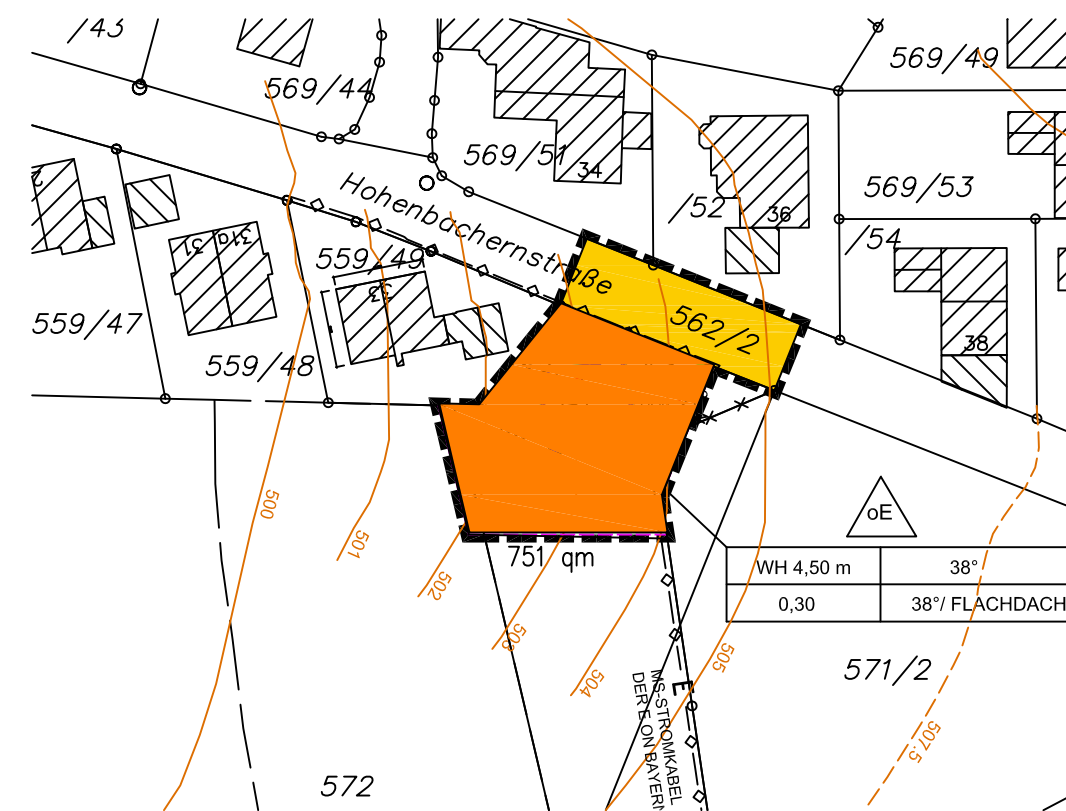


BESTAND



- Wiesenfläche
- Straßenfläche
- Geltungsbereich

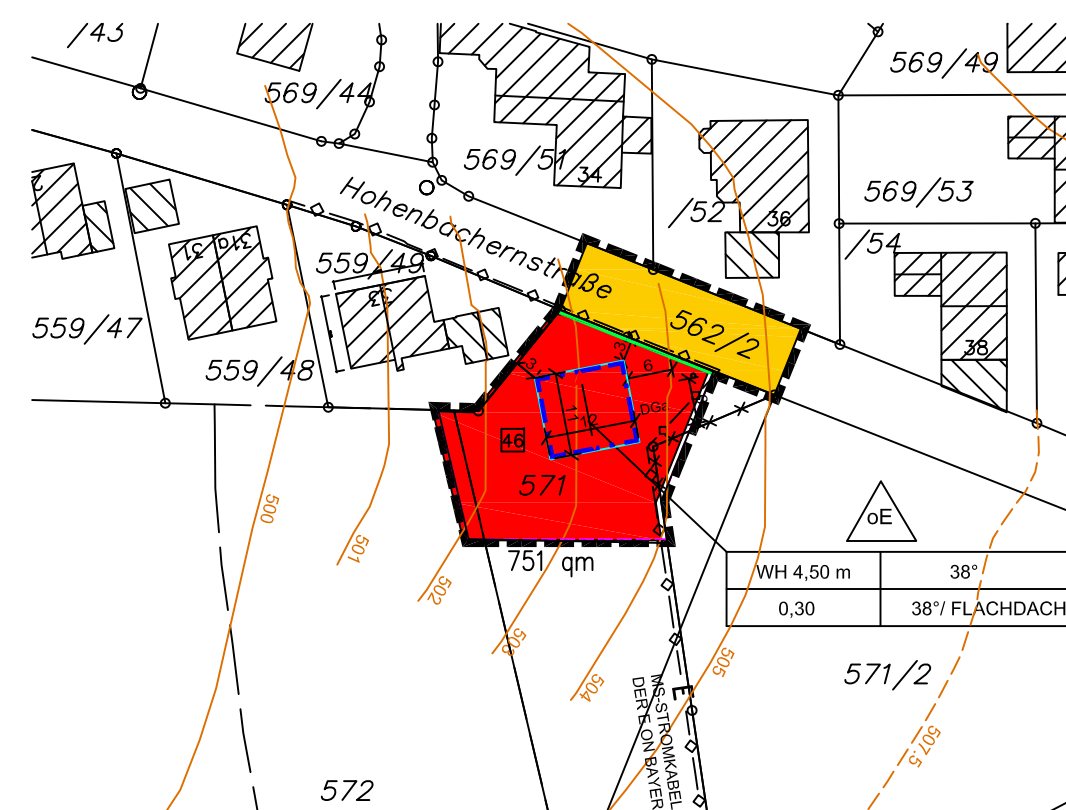
BESTANDSBEWERTUNG



Bestandsbewertung
gem. Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung

- Fläche mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild
= Kategorie I
(Wiese)
- Flächen ohne Bewertung
(vorhandene Straße)

EINGRIFFSBEWERTUNG



Eingriffsbewertung
gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eingriffsflächen

- Kategorie I / Typ B (BI)
Bestand: Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild (Wiese) = Kategorie I
Planung: Bebauung mit niedrigem Versiegelungs- bzw.
Nutzungsgrad, GRZ kleiner oder gleich 0,35 = Typ B
Flächengröße = 751 qm

Ausgleichsbedarf

- Kategorie I / Typ B
Fläche 751 qm
Kompensationsfaktor 0,4
Ausgleichsbedarf: 300 qm
- kein Eingriff

BLATT 2

GEMEINDE
LANDKREIS

KRANZBERG
FREISING

BEBAUUNGSPLAN "HOHENBACHENER STRASSE" 2. ÄNDERUNG

BESTAND- UND BEWERTUNGSPLAN
EINGRIFFSBEWERTUNG

M 1 : 1000

ENTWURF

13.09.2011

GEÄ.

08.11.2011

GEÄ. UND GESATZT

06.03.2012



WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

Robert Scholz

ROBERT SCHOLZ
1. BÜRGERMEISTER



Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Architekt VFA
Tel.: 08756/9605-0
FAX: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

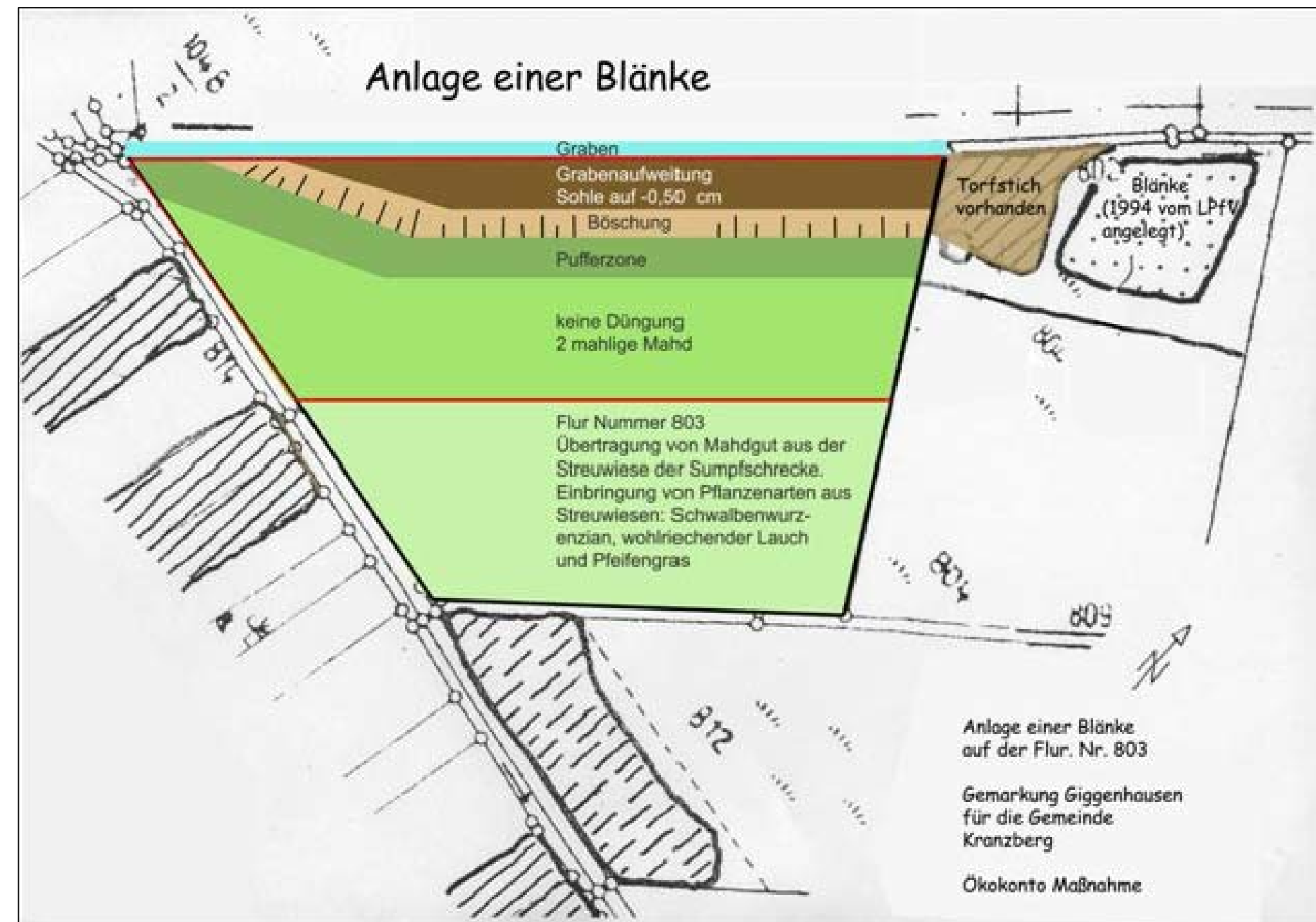
BEBAUUNGSPLAN "HOHENBACHENER STRASSE 2. ÄNDERUNG"
GEMEINDE KRANZBERG

GEPLANTE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 803, GEMARKUNG GIGGENHAUSEN
FREI ZUR VERFÜGUNG STEHENDE AUSGLEICHSFLÄCHE: 2 682 m²

Ausgleichsbedarf für BBP "HOHENBACHENER STRASSE 2. ÄNDERUNG" = 300 qm

Ausweisung auf Fl.Nr. 803, Gemarkung Giggenhausen:
siehe Ökokonto "Anlage einer Blänke"
insg. 26 000 qm
abzgl. 9 217 qm f. BBP "Ziegelbreite" und
abzgl. 14 000 qm f. BBP "Gewerbepark Kranzberg BA II

noch zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche: 2 682 qm
abzgl. hier benötigte Ausgleichsfläche: 300 qm
= verbleibende Fläche auf Ökokonto 2 382 qm



BLATT 3

GEMEINDE
LANDKREIS

KRANZBERG
FREISING

BEBAUUNGSPLAN
"HOHENBACHENER STRASSE"
2. ÄNDERUNG

AUSGLEICHSFLÄCHE (ÖKOKONTO) M 1 : 2000

ENTWURF 13.09.2011
GEÄ. 08.11.2011
GEÄ. UND GESATZT 06.03.2012

P. Wacker
WACKER
ARCHITEKT

Robert Scholz
ROBERT SCHOLZ
1. BÜRGERMEISTER

wacker
Planungsgesellschaft

Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Architekt VFA
Tel.: 08756/9605-0
FAX: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

Gemeinde Kranzberg

Begründung

zur

2. (vereinfachten) Änderung

des

Bebauungsplanes

„Hohenbachener Strasse“



Begründung zum vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kranzberg „Hohenbachener Strasse“ in der Fassung vom 13.09.2011, geändert am 08.11.2011, geändert und gesetzt am 06.03.2012

umfassend die Teilflurnummern: 571; 571/2; 562/2 und 572; alle Gemarkung Kranzberg.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kranzberg hat in der Sitzung vom 09. 08.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenbachener Strasse“ beschlossen. Die Urfassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.1977, geändert am 02.02.1978 und am 12.01.1979, ist seit dem 14.08.1979 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 20.08.2009 Rechtskraft.

Für den Bereich im Nordosten von Kranzberg hat die Gemeinde 1977 den Bebauungsplan „Hohenbachener Strasse“ aufgestellt. Er wurde vom Landratsamt Freising genehmigt und durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14. August 1979 rechtskräftig. Der Bebauungsplan „Hohenbachener Strasse“ erfuhr seitdem eine 1. vereinfachte Änderung, die durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20. August 2009 rechtskräftig wurde.

Im mit Bescheid vom 21.07.1997 und 02.02.1998 (Aktenzeichen: 53-610-100/13) genehmigten Flächennutzungsplan, zuletzt geändert mit Bescheid vom 25.05.1998 ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2. Zweck der Bebauungsplanänderung

Die aktuellen Planungen im Bereich des Bebauungsplanes „Hohenbachener Strasse“ der Gemeinde Kranzberg machen nun eine weitere Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Da durch die geplanten Veränderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet sich im Wesentlichen durch die beabsichtigte Erweiterung der Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Kranzberg. Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg sind die Teilflächen auf den Flurnummern 571, 571/2 und 572; alle Gemarkung Kranzberg, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der Teilfläche der Flurnummer 562/2 handelt es sich um die Hohenbachener Strasse.

Beabsichtigt wird eine Ausdehnung der Wohnbebauung auf der Teilfläche der Grundstücke Flurnummer 571, 571/2 und 572, Gemarkung Kranzberg, durch Festsetzung eines Einzelhauses.

Durch die geplante Bebauung erweitert sich der Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes „Hohenbachener Strasse“ in Richtung Osten. Nördlich der Hohenbachernstrasse ist bereits eine Bebauung vorhanden, so dass die geplante Erweiterung südlich der Hohenbachernstrasse eine Abrundung des Ortsrandes bewirkt. Die neugeplante Fläche wird, wie in der Urfassung des Bebauungsplanes, als reines Wohngebiet (WR) gemäss § 3 BauNVO definiert.

Über die Hohenbachernstrasse auf Flurnummer 562/2 ist die Erschließung und die Zufahrt gewährleistet. Zur Grenzbegradigung zwischen den Flurnummern 571 und 571/2 ist ein Grundstückstausch beabsichtigt.

Neu festgesetzt werden neben dem Baufenster, die Wandhöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 4,50 m gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über der fertigen Strasse liegen. Als Bezugspunkt gilt die nordöstliche Gebäudeecke lotrecht zum Fahrbahnrand gemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 definiert. Als Dachform sind für Wohngebäude Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 38°. Für Garagen und Carports werden neben Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° auch Flachdächer, optional mit Begrünung, zugelassen. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis max. 16 m² Gesamtnutzfläche zulässig. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3. Planverfahren

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenbachener Strasse“ der Gemeinde Kranzberg die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 (1) erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäss § 13 BauGB durchgeführt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenbachener Strasse“ der Gemeinde Kranzberg werden folgende Flurstücke in ihren Teilflächen erfasst:
Flurnummer 571; 571/2; 562/2 und 572; alle Gemarkung Kranzberg.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1041 m². Davon entfallen auf das Grundstück ca. 751 m². Die verbleibende Fläche ist der Anteil der Verkehrsfläche am Planungsgebiet.

5. Hinweise

Wasseranschluss:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

Kanalanschluss:

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Kranzberg anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

Oberflächenwasserabführung:

Das anfallende Oberflächenwasser muss, soweit es nicht in einen eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Im Bereich des Bebauungsplanes kann Schicht- und Hangwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen Schicht- und Hangwasser zu schützen.

Elektroversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die E.O.N Bayern AG, Betriebsstelle Pfaffenhofen. Laut Spartenauskunft verläuft ein Mittelspannungs-Stromkabel durch das Grundstück mit der Flurnummer 571. Es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine Verlegung kann nur in Absprache mit der E.O.N Bayern AG erfolgen.

6. Grünordnung

6.1 Lage und derzeitige Nutzung:

Die umzuplanende Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Kranzberg und schließt an ein bestehendes Wohngebiet an. Es handelt sich um die Erweiterung um ein Einfamilienhaus. Sie wird derzeit als Wiese genutzt.

Im Süden und Osten der Planungsfläche grenzen weitere weitläufige Wiesenflächen an. Im westlichen und nördlichen Bereich befinden sich Wohnhäuser mit strukturreichen Gärten.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Es geht ein Teil einer offenen Wiesenfläche verloren (751 qm). Es werden neue Flächen versiegelt. Dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Bodenhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier vermindert und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Gehölzbestände sind nicht betroffen, da es sich um eine reine Wiesenfläche handelt.

Das Landschaftsbild wird aufgrund des kleinflächigen Eingriffes (ein Einfamilienhaus) nur geringfügig verändert.

6.3 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

und 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 im Bebauungsplangebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Die Planungsfläche stellt eine reine Wiesenfläche ohne Gehölzbestand dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der umliegenden Flächen kaum Lebensräume gegeben.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung. Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

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

6.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs:

Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden.

Ein Alternativstandort steht jedoch nicht zur Verfügung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung des Grundstücks. Durch die Bepflanzung kann hier eine Aufwertung der Fläche erfolgen. Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Zaun sockellos zu gestalten.

Eine Ausgleichsfläche wird über ein Ökokonto der Gemeinde Kranzberg zur Verfügung gestellt.

Schutzgut Boden

Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

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

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind eine zweireihige Heckenpflanzung und Baumpflanzungen festgesetzt.

7. 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.

7.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist im Bereich der Neuplanung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um eine Wiesenfläche ohne sonstigen Bewuchs handelt.

7.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet geht die Ausweisung mit einer geringen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ B zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 751 qm. Der Bereich auf dem kein Eingriff erfolgt, wie z. B. die bereits versiegelten Flächen (Straße) wurde nicht miteinbezogen.

7.3 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
- Ausgleichsfläche: Anlage einer Blänke auf Flurnummer 803, Gemarkung Giggenhausen (Ökokonto der Gemeinde Kranzberg)
- Ausweisung von nur einem Einfamilienhaus
- Wasserdurchlässige Befestigung bei Zufahrt und Stellplätzen
- Sockellose Gestaltung der Zäune

7.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 751 qm. Flächen mit bereits vorhandener Versiegelung (Straße) sind nicht in die Eingriffsfläche miteinbezogen, da hier keine Eingriffe vorgenommen werden.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind (Wiese) = 751 qm.

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ B (niedriger Versiegelungsgrad aufgrund $GRZ < 0,35$) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche B 1 (Niedriger Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung):
751 qm

7.5 Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp B 1 der Kompensationsfaktor 0,4 zugrunde gelegt.

Flächentyp B 1: Faktor 0,4 x 751 qm = **300 qm erforderliche Ausgleichsfläche**

8. Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche liegt in Giggerhausen, Gemeinde Kranzberg, auf der Flurnummer 803. Es ist als Ökokonto der Gemeinde Kranzberg geführt. Als Maßnahme wird hier eine Blänke angelegt.

Hier derzeit noch zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche: 2 682 qm

Für Bebauungsplan „Hohenbachener Strasse“, 2. Änderung
benötigte Ausgleichsfläche: 300 qm

Verbleibende Fläche auf Ökokonto: 2 382 qm

Entwurf und Planfertigung:



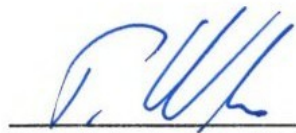
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

wacker
Planungsgesellschaft

Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner Stadtplaner

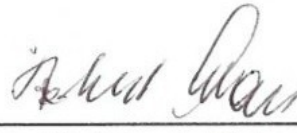
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Der Architekt



Nandlstadt, den 13.09.2011
geä. 08.11.2011,
geä. und gesetzt 06.03.2012

Gemeinde Kranzberg



Robert Scholz, 1. Bürgermeister
Kranzberg, den 07.03.2012