



GEMEINDE KRANZBERG

Einbeziehungssatzung

„Giesenbach Süd“

Begründung



Pfaffenhofen a.d. Ilm, 07.01.2025

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	7
2.4	Altlasten	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan	8
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Hochwassergefahren	9
3.5	Benachbarte Bebauungspläne.....	10
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	10
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	11
5.1	Verkehrskonzept	11
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	11
5.1.3	Geh- und Radwege.....	11
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	11
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	12
5.3	Technische Infrastruktur	12
6.	PLANUNGSKONZEPT	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.3	Nebenanlagen.....	14
6.4	Stellplätze/Garagen	15
6.5	Bauliche Gestaltung.....	15
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	15
7.1	Grünordnung	15
7.2	Umweltprüfung.....	16
8.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	17
8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	17
8.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	17

8.1.2	Schutzgut Boden und Fläche	18
8.1.3	Schutzgut Wasser	18
8.1.4	Schutzgut Klima und Luft	19
8.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	19
8.2	Eingriffsregelung im Regelverfahren.....	19
8.3	Artenschutz.....	22
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	22
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	23

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1129/2 der Gemarkung Gremertshausen beabsichtigt eine Bebauung mit einem Einzelhaus seines Grundstücks an der Kreisstraße. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde festgestellt, das Grundstück könne nicht dem bebauten Innenbereich zugeordnet werden und eine Einzelbaugenehmigung damit nicht möglich ist. Da das Vorhaben jedoch grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist, soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass

1. sie mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lt. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Überplanung gegenständlicher Flächen beeinträchtigt weder die Erhaltungsziele noch den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten. Zudem erfordert das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung. Bezüglich der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es zudem erforderlich, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn dem angrenzenden (Innen-)Bereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Fläche entnommen werden können, wovon aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Umfeld ausgegangen werden kann.

Die Wachstumsdynamik in der Gemeinde Kranzberg und in der Region lassen auch in Zukunft einen erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt erwarten. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch weiterhin das Angebot übersteigen. In der Bayerischen Verfassung ist der Auftrag an die Kommunen verankert, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (Artikel 83 und 106 der BV). Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB finden bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB wie auch § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend Anwendung.

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Es werden keine Vorhaben durch die Satzung begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären. Die Satzung wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Giesenbach der Gemeinde Kranzberg und grenzt an die bestehende Wohnbebauung und der Kreisstraße „KR FS 33“ an.



(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet umfasst die Fläche mit der Fl.-Nr. 1129/2 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1129, 1129/1 und 909/1 der Gemarkung Gremertshausen.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 1129/1 und 909/1 (Kreisstraße KR FS 33) der Gemarkung Gremertshausen
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 909/1 (Kreisstraße KR FS 33) der Gemarkung Gremertshausen
- im Süden durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 der Gemarkung Gremertshausen
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 der Gemarkung Gremertshausen

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die im Osten angrenzende Kreisstraße und weiterführend über eine im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschlossen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt München und das Landratsamt Freising zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2) ist die Gemeinde Kranzberg mit seinen Ortsteilen dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) ¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ²) Rechnung getragen werden.

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist und dadurch der bestehende Siedlungszusammenhang sinnvoll gefasst werden kann, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

1 LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

2 LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Kranzberg liegt in der Region München (Region 14). Im Regionalplan der Region München wird Kranzberg die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Freising beträgt ca. 10 km.

Karte 1
Raumstruktur

Regionalplan München

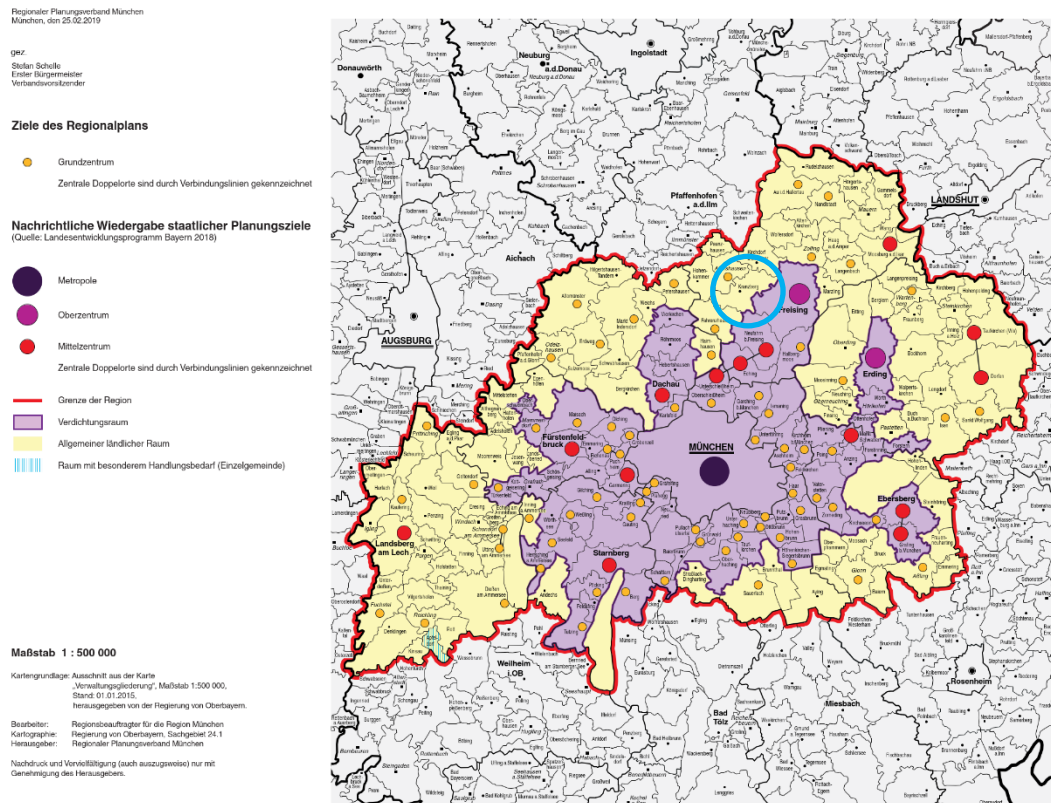


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan München (Region 14), Karte 1 - Raumstruktur

Laut Regionalplan soll sich zwar die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde beziehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken, wobei aber eine moderate Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen ausdrücklich ermöglicht werden soll (vgl. RP BIII 1.2 (Z)).

Durch die vorliegende Planung berücksichtigt die Gemeinde Kranzberg mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung die regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Einbeziehung von Grundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Darstellungen im Flächennutzungsplan oder im Landschaftsplan grundsätzlich ohne Belang, da Einbeziehungssatzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Jedoch

muss die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Hier ist auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu verweisen.

Das Außenbereichsgrundstück mit der Fl.-Nr. 1129/2 im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Die umliegende Bebauung ist ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt und auch faktisch vorhanden.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Kranzberg – Teil Süd (Stand: 14.09.2021)

Da das Plangebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt ist, ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zudem grenzt die Fläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet diesen sinnvoll ab.

3.4 Hochwassergefahren

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 oder HQextrem) Überschwemmungsgebiet und somit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Allerdings befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Derzeit liegen keine Informationen darüber vor, dass sich im Plangebiet HQ100-relevante Rückhalteflächen befinden.

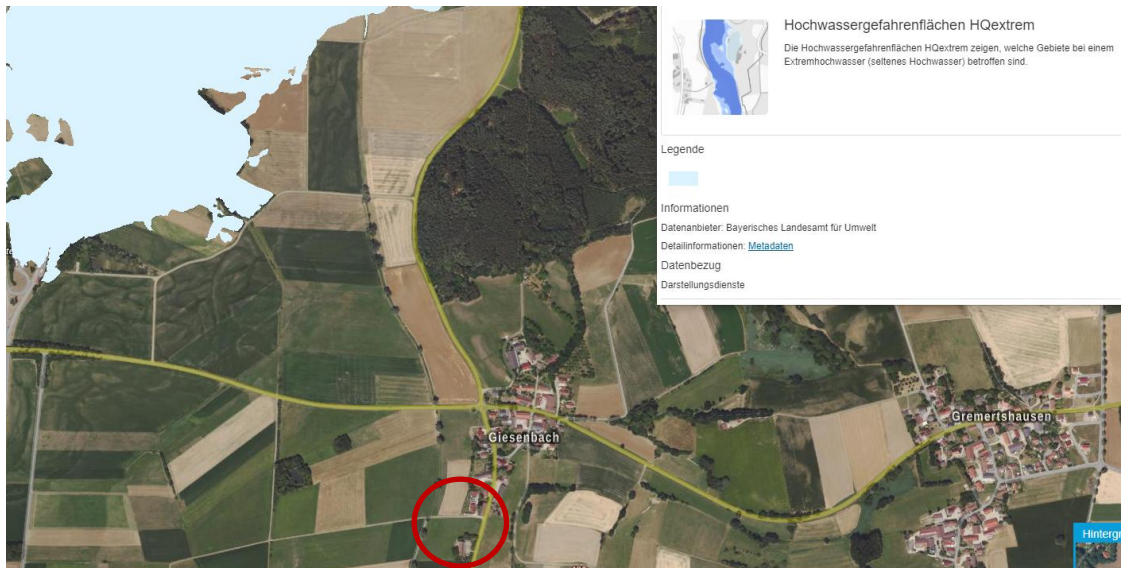


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

Die Gemeinde hat sich mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen, da es bei extremen Regenfällen auch zu größeren Überschwemmungen und auch außerhalb dieser Flächen zu Hochwasser kommen kann.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzt kein Bebauungsplan an das Plangebiet an. In ganz Giesenbach ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die nächstgelegenen Satzungen sind der Bebauungsplan Nr. 55 „Gremertshausen Dorfmitte“ und die Einbeziehungssatzung Nr. 53 „Einbeziehungssatzung Gremertshausen“. Beide befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung Richtung Osten.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Modulen auf den Dachflächen wird ermöglicht.

Kompakte Gebäudeformen/flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Nutzfläche. Deshalb ist eine flache Dachform aufgrund der kompakten Bauform gegenüber einer steilen Dachform zu bevorzugen. Durch die getroffene Festsetzung der Dachform als flaches Satteldach oder Flachdach kann eine kompakte Bauweise sichergestellt werden. Durch die Nutzung vorgestörter Flächen mit Anbindung an bestehende Siedlungszusammenhänge und deren Erschließung wird zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets ist der Verbrauch an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im vorliegenden Fall als sehr gering einzuschätzen.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über das Ruftaxi (Linie 6002) in den „Münchener Verkehrs Verbund“ eingebunden.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Im Ortsteil Giesenbach ist kein übergeordnetes Geh- und Radwegenetz vorhanden.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Kanalnetz entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbehälter sind zur Abholung straßennah an der Kreisstraße bereitzustellen.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Leitungen (Freileitung Niederspannung, Bayernwerk Netz GmbH) sind vor der geplanten Baumaßnahme in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber ebenfalls unterirdisch zu verlegen.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB. Der angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortsteil entspricht dem eines Dorfgebiets. Zulässig sind demnach allgemein Nutzungen die eines Dorfgebiets nach § 5 BauNVO entsprechen, wobei sich die Nutzung voraussichtlich auf das Wohnen beschränken wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Baugrenze wurde so angeordnet, dass eine sinnvolle Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks gewährleistet wird und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist in Meter über dem Bezugspunkt festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist in Meter über Normalhöhennull angegeben und entspricht der geplanten Höhe Rohfußboden des Erdgeschosses. Der festgesetzte Bezugspunkt zur

Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

Die sonstigen Punkte zum Maß der baulichen Nutzung, die nicht festgesetzt werden, orientieren sich an der umliegenden Bebauung gemäß § 34 BauGB.

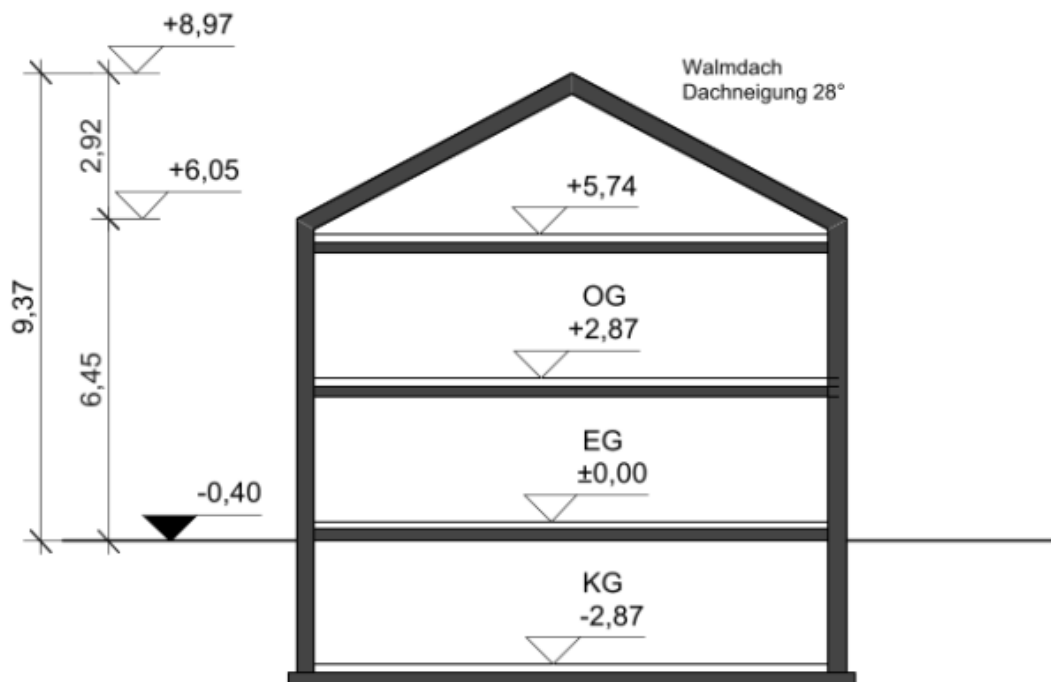


Abb.: Schnitt mit möglicher Bebauung

Zur Verdeutlichung der Einbindung der beabsichtigten Bebauung in das Gelände sind im Folgenden zusätzlich Geländeschnitte dargestellt.

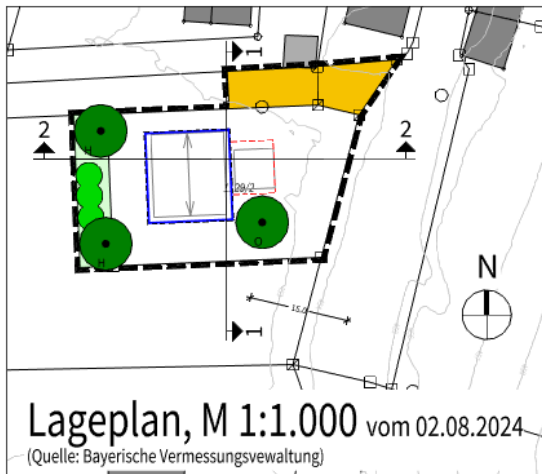


Abb.: Übersicht Schnittführung

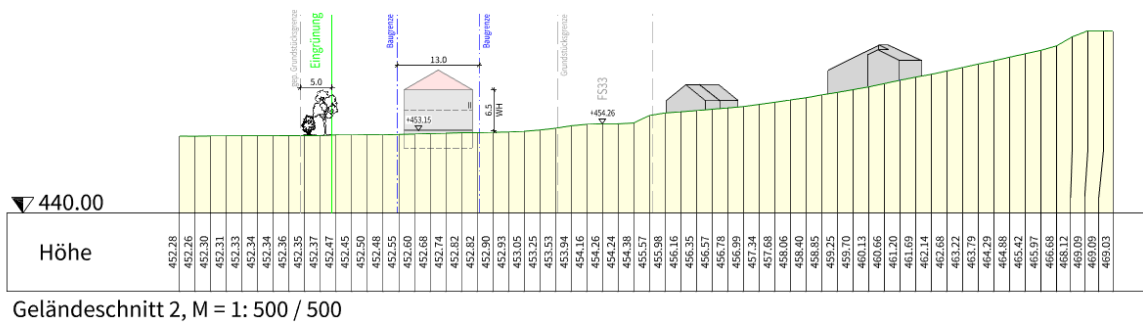
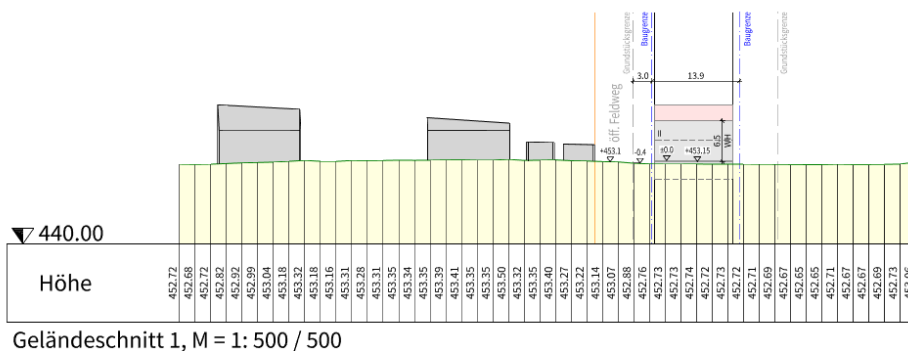


Abb.: Schnitte (hier: ohne Maßstab)

6.3 Nebenanlagen

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garage und Stellplätze zulässig. Ergänzend wurden die Nebenanlagen in Ihrer Höhe und Ausführung begrenzt. Bei diesen Nebenanlagen kann es sich z. B. um Einhausungen für Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhaus, o. ä. handeln.

6.4 Stellplätze/Garagen

Es findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kranzberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Stellplätze und Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze angeordnet werden. Zusätzlich ist ein nicht überdachter Stellplatz auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -deckung wurden so gewählt, dass sich die bauliche Gestaltung in die bestehende ländliche Gebäudestruktur einfügt, aber auch einer klimaangepassten Bauweise gerecht werden kann.

Dunkle Fassadenmaterialien sind aufgrund der überhöhten Wärmeaufnahme explizit ausgeschlossen. Diese sind nur zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) zulässig, um auch hier den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Aus baurechtlicher Sicht sind versickerungsfähige Beläge im Bebauungsplan festsetzbar (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1 Satz 20 BauGB). Die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung „versickerungsfähig“ ist durch die im ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ genannte Bemessungsregenspende von 270 l/(s*ha) gegeben. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist mit keiner über das Normalmaß aufkommenden Verkehrsbelastung und damit verbundenen Verschmutzung von Verkehrsflächen zu rechnen.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grünordnung

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf (vgl. dazu die Ausführungen unter 8. „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen

- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung/Erhalt von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets)

Folgende grünplanerische Maßnahmen werden hierzu festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung, sowie zur Durchgrünung des Baugebietes

Mit der vorliegenden Satzung wird die bauleitplanerische Voraussetzung zur Errichtung eines Wohnhauses als Einzelhaus geschaffen, das im Norden an vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Westlich und südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an, die als Grünland und im Anschluss intensiv als Acker genutzt werden.

Die geplante Eingrünung des Baugrundstückes wird durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Strauchhecken und Einzelbäumen am westlichen Rand des Baugrundstückes sichergestellt. Die geplanten Strauchpflanzungen weisen unregelmäßige Lücken auf, um zum einen ein natürliches Erscheinungsbild zu erzeugen und zum anderen Ausblicke aus den Baugrundstücken in die Landschaft zu ermöglichen.

Zur zusätzlichen Durchgrünung wurde für das Baugrundstück die Pflanzung von mindestens einem weiteren Baum zeichnerisch festgesetzt.

Mit dem geplanten Bauvorhaben kann Wohnraum angrenzend an vorhandene Wohnbebauung geschaffen werden. Aufgrund der Nutzung der vorhandenen Kreisstraße und dem öffentlichen Weg im Norden kann auf den Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße verzichtet werden und der Flächenverbrauch damit minimiert werden.

7.2 Umweltprüfung

Die Satzung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

8.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Das gesamte Grundstück ist frei Baum- und Strauchbewuchs. Der bestehende Gehölzbestand südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 15 m Entfernung.



Abb: Blick von Norden Richtung Südwesten,
Aufnahmedatum 12.08.2024



Abb: Blick von Osten Richtung Westen,
Aufnahmedatum 12.08.2024

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen.

Demnach ist das Plangebiet insgesamt folgendermaßen zu bewerten:

intensiv bewirtschaftetes Grünland = Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der westliche Teil des Plangebietes (Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Grundstücks bzw. Ortsrandeingrünung), für den auf Basis der vorliegenden Planung keinerlei Eingriff in den Bestand zu erwarten ist, wird nicht gewertet.

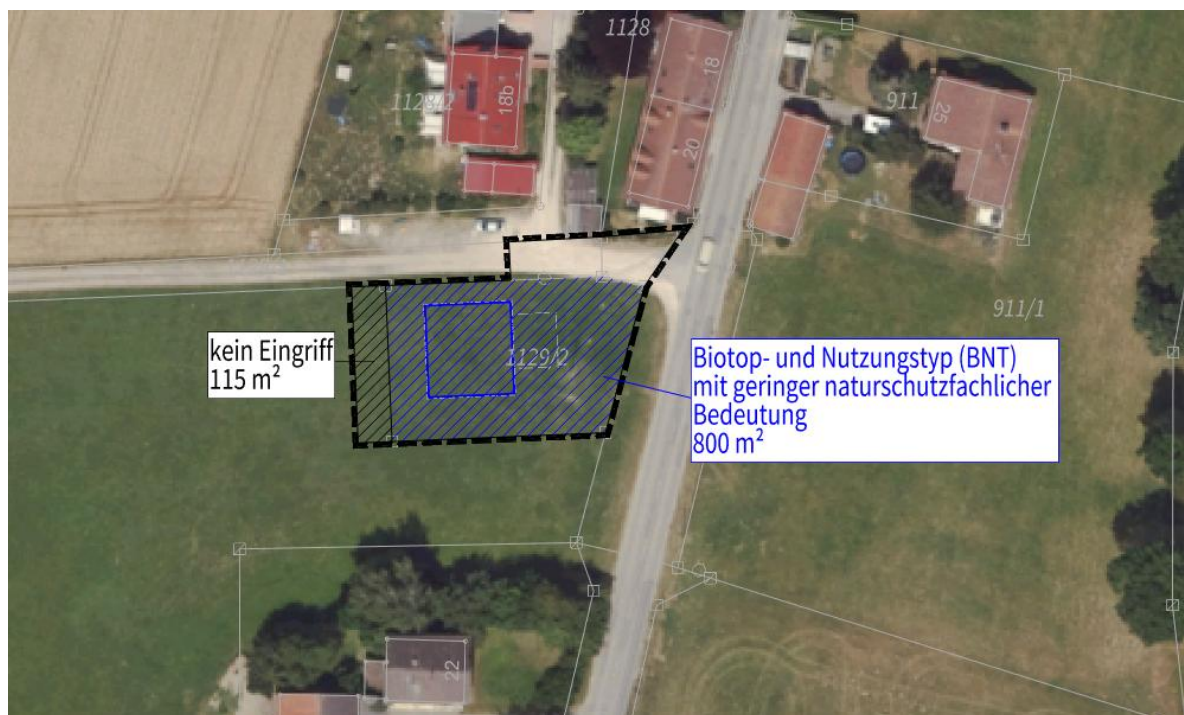


Abb: Vorgehen und Ergebnis der BNT-Beurteilung

8.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet werden als „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung“ als **Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung** bewertet.

8.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, liegt jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche.

Höhenlage des bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes:

ca. 452,0 – 453,0 m.ü.NN

Grundwasser (Tertiärgrundwasser) gemäß digitaler hydrogeologischer Karte M 1:100.000 ca. 448,0 m.ü.NN (Quelle: Umwelt-Atlas Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

Die interpolierten Daten des o.g. Grundwasservorkommens lassen eine gewisse Unschärfe erwarten und korrelieren nicht mit den Höhen des bestehenden Geländes. Es wird jedenfalls davon ausgegangen, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich der geplanten Baufläche relativ gering ist, ein Auenstandort liegt nicht vor. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper werden aufgrund der geplanten Nutzung und des kleinflächigen Baukörpers nicht erwartet.

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung** bewertet.

8.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet wird als „Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

8.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an einen öffentlichen Feldweg und im Anschluss an vorhandene Bebauung an. Weiter im Süden befindet sich ebenfalls eine Bebauung. Hinsichtlich des oben genannten Schutzgutes wird die Grünlandlücke als **Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung** bewertet.

8.2 Eingriffsregelung im Regelverfahren

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr:

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist davon auszugehen, dass künftige Baukörper in das Grundwasser eindringen werden, weshalb nicht auf die Vereinfachte Vorgehensweise zurückgegriffen werden kann. Da außerdem Schutzgüter mit geringer und mittlerer Bedeutung betroffen sind, wird das Regelverfahren gem. o.g. Leitfaden angewendet.

Bestandserfassung und -bewertung:

Für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ werden pauschal die mittleren Werte der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen (BNT) angesetzt (vgl. o.g. Leitfaden Seite 15):

3 WP (Wertpunkte, pauschal) = BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste

Eingriffsschwere:

Bei Eingriffen in die Gruppe BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ).

Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Bei Eingriffen in die Gruppe BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der festgelegten Grundflächenzahl (GRZ).

	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichflächenbedarf [WP]
Flächen ohne Eingriff	115	0	0,3	0
Intensivgrünland	800	3	0,3	720
Summe				
Ausgleichsbedarf	915			720

Da der südliche und östliche Teil des Plangebietes (Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Grundstücks) nicht als Eingriff gewertet wird, erfolgt keine Reduktion durch Vermeidungsmaßnahmen.

Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung im Umfang von 720 Wertpunkten wird über das private Ökokonto auf Fl.Nr. 1082 Gemarkung Gremertshausen nachgewiesen.

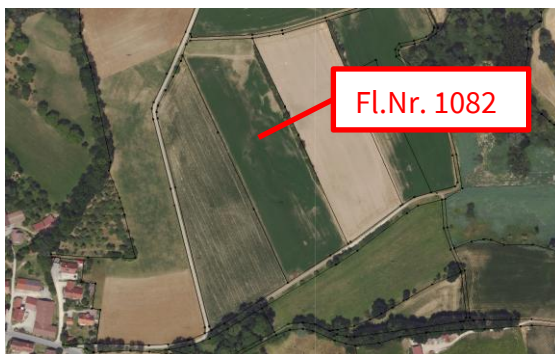
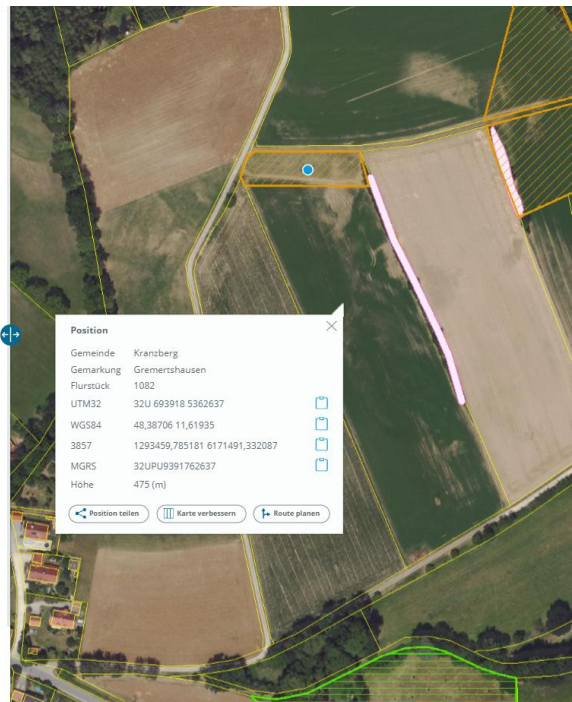


Abb: Blick auf die Ausgleichsfläche,
Aufnahmedatum 12.08.2024

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ökoflächenkataster (Ökokonto) (Ökoflächenkataster - WMS)	
ÖFK-Lfd-Nr.	1005675
Auswahl des Flächentyps	Ökokonto
Flur-Nr.	8310/1079/0, 8310/1078/0, 8310/1082/0, 8310/1088/0, 8310/1084/0
Gemarkung	Gremertshausen 8310
Gemeinde	Kranzberg 178137
Landkreis	Freising 178
Regierungsbezirk	Oberbayern 11
Naturraum	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten D65
Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag	1,9049
Hauptausgangszustand	A - Acker/Felder, G - Grünland
Entwicklungsziel	G - Grünland
Name des Vorhabens	Ökokonto Moßmer; privat
genehmigt/beschlossen von	Landratsamt Freising
Datum der Genehmigung/des Bescheids	04.04.2023
Datum der Anordnung	
Eintritt des neuen Rechtszustands	
Ökokonto nach	Bay/NatSchG
Maßnahmenpool/Flächenpool	Flächenpool
Anschrift des Ökokontoinhabers (-Maßnahmenträger)	Moßmer, Julia, Dorfstraße 1, 85777 Fahrenzhausen
Ökokonto ist für Dritte verfügbar	ja
Wird das ÖK gewerblich betrieben	ja
Abschluss aller aufwertenden Maßnahmen (Jahr)	
Prognostizierte/verbleibende Wertpunkte	188,484
Noch abzubuchende Fläche (ha)	1,9038
Verbalargumentatives Aufwertungspotential	



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr gilt (vgl. Seite 20):

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.“

Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und des Ausgangszustandes der überplanten Fläche, sowie auf Basis der getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung für das Schutzgut Landschaftsbild kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbilds erforderlich ist.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass mit dem oben errechneten Ausgleichsbedarf der Eingriff in sämtliche Schutzgüter abgedeckt wird.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft, der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs, der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten

Belange wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

8.3 Artenschutz

Weitreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. In Giesenbach selbst sind ebenfalls keine Baudenkmäler verzeichnet.

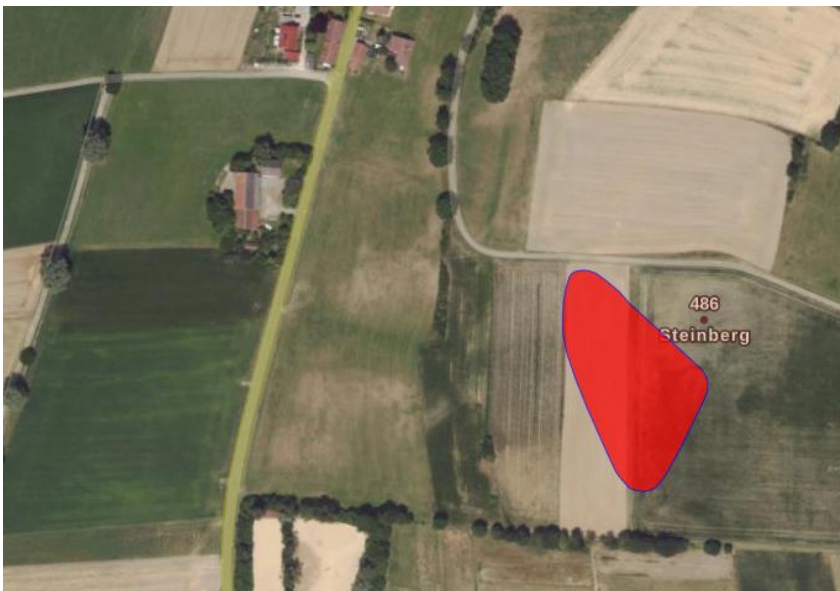
Das nächstgelegene verzeichnete Denkmal ist ein Bodendenkmal. Es befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße (Kr FS 33).

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer D-1-7635-0173

Kurzbeschreibung Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Verfahrensstand Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.



Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich Satzung 1.058 m²

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

./ Grundfläche innerhalb Baugrenze - 181 m²

./ Umgrenzung für Garagen und Stellplätze - 51 m²

./ öffentliche Straßenverkehrsfläche - 123 m²

./ Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung - 115 m²

Nicht überbaubare Grundstücksfläche 588 m²