

BEBAUUNGSPLAN "KRANZBERG - LINKS DER AMPER -MITTE-", 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kranzberg im Landkreis Freising erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-", 2. Änderung und Erweiterung

als

SATZUNG

Mit beigefügt ist eine Begründung in der letztgültigen Fassung.

2 FESTSETZUNGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-" gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-".

Davon abweichend ersetzt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-" innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich

- die Festsetzungen Pkt. 1.20 zur Art der baulichen Nutzung
- die Festsetzungen Pkt. 1.30 zum Maß der baulichen Nutzung
- die Festsetzungen Pkt. 1.40 zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- die Festsetzungen Pkt. 1.60 zur Stellung der baulichen Anlagen und
- die Festsetzung Pkt. 1.71, Pkt. 1.72, Pkt. 1.73, Pkt. 1.74 und Pkt. 1.75 zur äußeren Gestaltung

des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-".

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

Hinweis: ersetzt vollinhaltlich die Festsetzungen Pkt. 1.20 des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-"

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: ersetzt vollinhaltlich die Festsetzungen Pkt. 1.30 des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-"

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: GRZ 0,4

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Hinweis: ersetzt vollinhaltlich die Festsetzungen Pkt. 1.40 des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-"

4.1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.3 Baugrenze
 Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
 Eingangsüberdachungen, Dachüberstände sowie Terrassen mit einer Tiefe von maximal 3,0 m sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) i.V.m. der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Kranzberg einzuhalten.

5 Stellung der baulichen Anlagen

Hinweis: ersetzt vollinhaltlich die Festsetzung Pkt. 1.60 des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-"

5.1 Firstrichtung der Hauptgebäude bindend

5.2 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,3 m
 Sockelhöhe maximal 0,35 m

6 Äußere Gestaltung

Hinweis: ersetzt vollinhaltlich die Festsetzung Pkt. 1.71, Pkt. 1.72, Pkt. 1.73, Pkt. 1.74 und Pkt. 1.75 des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-"

6.1 Dachform/-neigung: bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 42° zulässig.
 Bei Garagen und Carports sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Satteldächer sind mit derselben Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 7° zulässig.

6.2 Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind mit Ziegel oder Betondachsteinen aus einem rot- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zulässig.

6.3 Dachbegrünung: Dachbegrünungen sind zulässig.

6.4 Dachüberstand: Dachüberstände bis maximal 0,6 m sind zulässig.

7 Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3 HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze Flurstücksnummer, z.B. 1354/7

Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude)

abzubrechende Gebäude

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-"

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-", 1. Änderung

Eigentümerweg im Bestand

Sichtdreieck kZ

2 Altlasten

Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Landratsamt Freising - Umweltschutz - unverzüglich einzuschalten und die ggf. erforderliche Sanierung unter Einbindung der Behörde und unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen.

3 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kranzberg ist in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

5 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kranzberg (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

4 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2023 bis 17.03.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kranzberg, den **03. MAI 2023**

Hermann Hammer, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Kranzberg, den **03. MAI 2023**

Hermann Hammer, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am **04. MAI 2023** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hermann Hammer, den **04. MAI 2023**

Hermann Hammer, Erster Bürgermeister



GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN "KRANZBERG - LINKS DER AMPER -MITTE-", 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 14.02.2023
 REDAKTIONELL ERGÄNZT, 25.04.2023

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3243.040



GEMEINDE KRANZBERG

Landkreis Freising

Bebauungsplan "Kranzberg - Links der Amper -Mitte-", 2. Änderung u. Erweiterung

Begründung

zur Planfassung vom 14.02.2023

redaktionell ergänzt 25.04.2023

Projekt-Nr.: 3243.040

Auftraggeber:

Gemeinde Kranzberg

Untere Dorfstraße 3

85402 Kranzberg

Telefon: 08166 68960

Fax: 08166 689625

E-Mail: info@kranzberg.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanverfahren	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	Ziele und Zweck der Planung	8
6	Planerisches Konzept	8
7	Festsetzungen	9
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
9	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	10
9.1	Umweltschutz.....	10
9.2	Artenschutz	10
10	Belange des Denkmalschutzes	11
11	Belange des Klimaschutzes	11
12	Belange des Bodenschutzes	12
13	Ver- und Entsorgung	12
14	Flächenbilanz	12
15	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanumgriffs, o.M.	5
Abb. 2:	Auszug aus dem RP14, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	7
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg (i.d.F. von 18.09.1997) mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	12
---------	--	----

1 Anlass der Planung

Der Rat der Gemeinde Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 17.01.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " gemäß § 13a BauGB gefasst.

Anlass für das Bauleitplanverfahren sind zwei bei der Gemeinde vorliegende Anfragen für den Bau von jeweils einem Einfamilienhaus auf den benachbarten Grundstücken Fl.Nrn. 465/30 und 465/101 der Gemarkung Kranzberg. Beide Grundstücke wären nach aktuellem Baurecht nach § 34 BauGB - entsprechend der umliegenden Bebauung - eingeschossig bebaubar. Um auf beiden Grundstücken eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen, werden diese in den Umgriff des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " einbezogen.

Die Gemeinde Kranzberg möchte mit der vorliegenden Planung die Innenentwicklung fördern und den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung tragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

2 Bauleitplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Dies gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Nachdem der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eine Fläche von rund 935 m² umfasst liegt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3 Beschreibung des Plangebiets

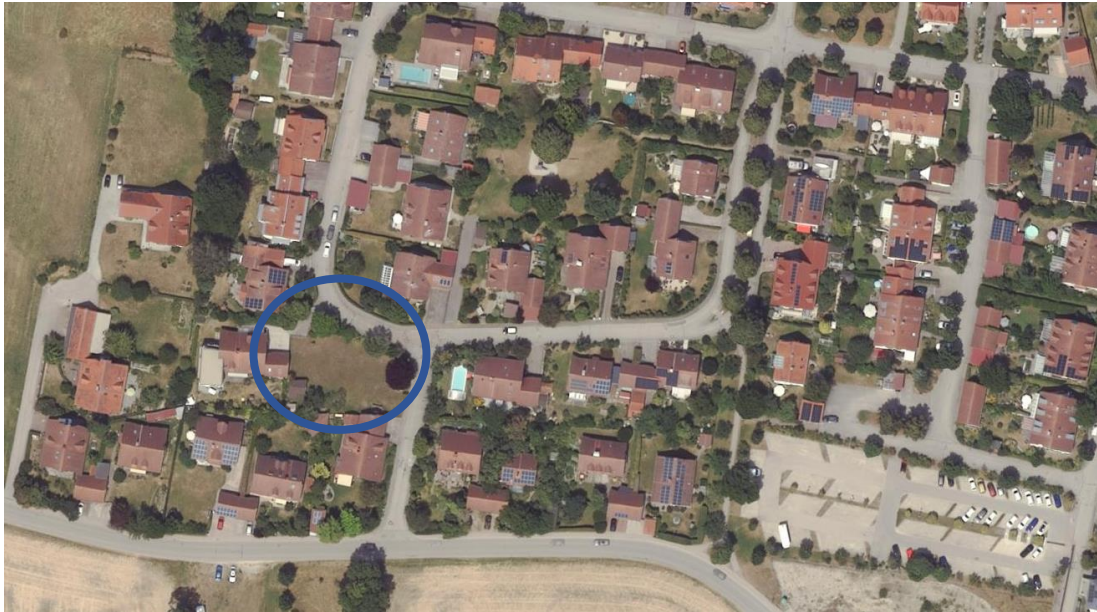


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Bebauungsplanumgriffs, o.M.¹

3.1 Lage

Die Gemeinde Kranzberg liegt in der Region München, im östlichen Bereich des Landkreises Freising. Durch das Gemeindegebiet fließt die Amper, welche den Ort in zwei Siedlungsbereiche gegliedert. Die Ortsmitte befindet sich östlich der Amper. Der Planumgriff liegt westlich der Amper und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 465/30, 465/101 (Baugrundstücke) sowie 465/51 (Eigentümerweg) der Gemarkung Kranzberg.

3.2 Erschließung

Die Gemeinde Kranzberg liegt ca. 15 Minuten Fahrzeit von der Großen Kreisstadt Freising entfernt. Die Autobahn A9 „Nürnberg-München“ ist über die Anschlussstelle Allershausen in rund 6 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über mehrere Regionalbuslinien (Anbindung zum S-Bahn- und Regionalhaltepunkt Freising, in Richtung Allershausen-Hohenkammer sowie in Richtung Garching-Hochbrück).

Die Erschließung des Plangebiets selbst erfolgt über die Fritz-Bender-Straße, wobei das westliche der beiden Grundstücke über einen weiterführenden Eigentümerweg erschlossen wird.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Die umliegende Wohnnutzung zeichnet sich durch eine lockere Einzelhausbebauung mit Satteldach und

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, Stand Februar 2023

offener Bauweise aus. Die beiden Grundstücke sind derzeit mit Ausnahme von einem Nebengebäude ungenutzt. Einzelne Gehölze befinden sich entlang der Fritz-Bender-Straße.

4 Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Kranzberg als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

4.2 Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Region München (RP14 in der Fassung vom 01.04.2019) wird die Gemeinde Kranzberg dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet. Das Oberzentrum Freising grenzt direkt an das Gemeindegebiet von Kranzberg an.

Folgenden wesentlichen Grundsatz nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- B III 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Durch das Vorhaben sollen innerörtliche Flächenpotenziale baulich genutzt und so die Innentwicklung gefördert werden. Die angestrebte bauliche Nachverdichtung sowie die bereits vorhandene Erschließung tragen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Von einer Übereinstimmung mit dem vorangegangenen Grundsatz der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für den Planumgriff keine Aussagen. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kranzberg wird zum großen Teil von dem Landschaftsschutzgebiet LSG "Ampertal im Landkreis Freising" umschlossen. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

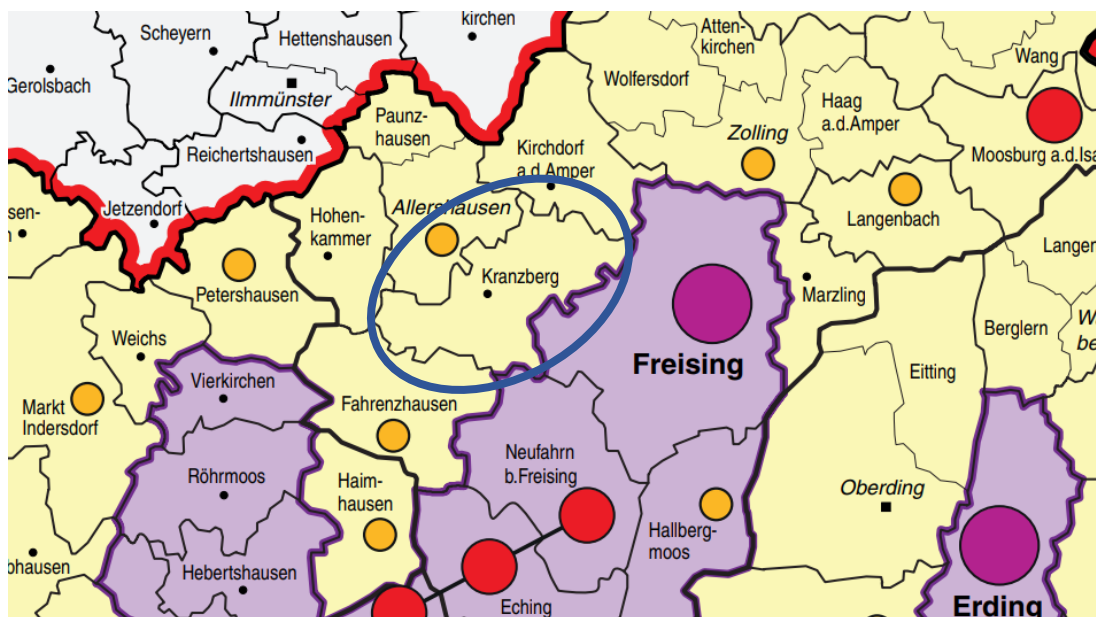


Abb. 2: Auszug aus dem RP14, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

4.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan von 1997 sowie in der aktuell in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

² Regionalplan der Region München in der Fassung vom 01.04.2019, Karte 1 „Raumstruktur“

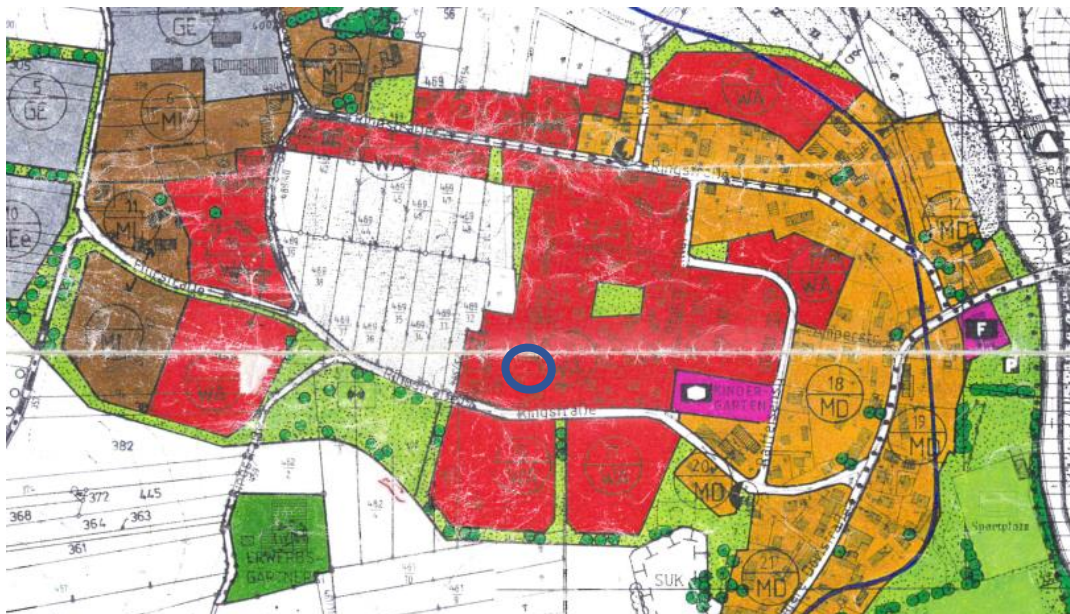


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg (i.d.F. von 18.09.1997) mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " wurden die hier gegenständlichen Plangrundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen.

Mit dem nun vorliegenden Bauleitplanverfahren sollen die beiden Grundstücke als Wohnbauflächen wieder in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5 Ziele und Zweck der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, vorhandene Baulücken nach § 34 BauGB baulich zu nutzen. Die im Umfeld vorhandene eingeschossige Bebauung entspricht nicht mehr den heutigen Nutzungsvorstellungen und den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Daher soll durch die Planung eine städtebauliche Nachverdichtung der Plangrundstücke in Form einer zweigeschossigen Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll den Grundstückseigentümern als Anreiz für die bauliche Entwicklung ihrer Grundstücke eine zeitgemäße Bebauung eingeräumt werden.

6 Planerisches Konzept

Die Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " werden für den geplanten Erweiterungsbereich angeordnet und zugunsten einer Nachverdichtung und zeitgemäßen Bebauung geändert.

7 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und dem direkten baulichen Umfeld ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als unzulässig erklärt, da diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Baurechtsschaffung für den Bedarf des Gebiets nicht zweckdienlich sind. Ebenfalls unzulässig sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Es handelt sich hierbei um keine „wohnnähnlichen Nutzungen“ bzw. ebenfalls um keine Nutzungen, welche für den Bedarf des Gebiets zwingend erforderlich sind.

Um eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen (410 m² und 460 m² - Größenangaben gerundet) zu ermöglichen wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zugelassen. Es werden maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 6,3 m festgesetzt und so energetisch kompakte Bauformen ermöglicht.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Um mehr Spielraum hinsichtlich der Lage und Ausrichtung der Baukörper zu erhalten dürfen Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ebenfalls sind Eingangsüberdachungen, Dachüberstände sowie Terrassen mit einer Tiefe von maximal 3,0 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und erzielt ein Einfügen in die umgebende Bebauung.

Damit nachbarschützende Belange (Belichtung, Belüftung und Besonnung) der Planung nicht entgegenstehen, wird die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) i.V.m. der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Gemeinde Kranzberg angeordnet.

Hauptgebäude prägen maßgeblich das Erscheinungsbild einer Siedlung. Daher sind entsprechend dem baulichen Umfeld bei Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer festgeschrieben. Dachneigungen werden von mindestens 20° bis maximal 42° zugelassen und so neben klassischen steilen Satteldächern auch zeitgemäße flach geneigte Dächer ermöglicht. Bei Garagen und Carports sind Satteldächer mit derselben Dachneigung wie das zugehörige Hauptgebäude auszuführen. Auch sind Flachdächer zulässig. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise werden Dachbegrünungen explizit zugelassen. Neben dem klassischen rotfarbenen Farbspektrum werden auch Ziegel oder Betondachsteine in einem anthrazitfarbenen Farbspektrum als Dacheindeckung zugelassen. Des Weiteren wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " die Firstrichtung der Hauptgebäude bindend festgesetzt. Diese ergibt sich zugunsten einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Gemeinde Kranzberg kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper- Mitte - " die bauliche Nutzung vorhandener innerörtlicher Bauflächen fördert und eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht. Flächensparende Erschließungsformen finden durch die Anbindung an das bestehende Straßennetz Anwendung.

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper - Mitte - " erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es liegen keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie vor. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine amtlich karierte Biotopflächen vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt. Das Vorhaben liegt weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch ein faktisches Überschwemmungsgebiet ist dort nicht bekannt. Die betroffenen Grundstücke liegen innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Kenntnisse, dass dadurch HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Es ist daher von keiner Betroffenheit wasserrechtlicher Belange auszugehen. Eine Eignung für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung ist bei beiden Plangrundstücken nicht gegeben.

9.2 Artenschutz

Die Plangrundstücke liegen innerorts und sind zu allen Seiten von Bebauung umgeben. Nachdem Bodenbrüter zu vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann ein Vorkommen dieser Arten aufgrund der Kulissenwirkung mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Vorhabenbedingt kann es zur Entfernung von Gehölzstrukturen kommen. Sofern die Gehölzbeseitigung außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelbrutzeit erfolgt,

sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

10 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Holzpelletkessel, Wärmepumpen oder Solaranlagen geschehen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1165 - 1179 kW/m².³ Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarenergie. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation

³ Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand Februar 2023

von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

12 Belange des Bodenschutzes

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, ist das Landratsamt Freising - Umweltschutz - unverzüglich einzuschalten und die ggf. erforderliche Sanierung unter Einbindung der Behörde und unter Aufsicht eines Sachverständigen durchzuführen.

Die Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung für die geplante Nutzung (Wohnbebauung) sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Oberboden möglichst im Plangebiet zu verwerten ist und nicht beanspruchter Boden zu schonen ist.

13 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz gesichert.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser: Die Gebäude sind an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Niederschlagswasser: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kranzberg (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

14 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		935 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet davon überbaubare Grundstücksfläche	805 m ² 365 m ²
2.	Eigentümerweg	130 m ²

15 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kranzberg - Links der Amper - Mitte -" wird die Innentwicklung gefördert und eine behutsame Nachverdichtung geschaffen. Nachbarschützende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Da für die betroffenen Grundstücke bereits konkrete Bauwünsche bestehen, wird von einer raschen Bebauung der Grundstücke ausgegangen.