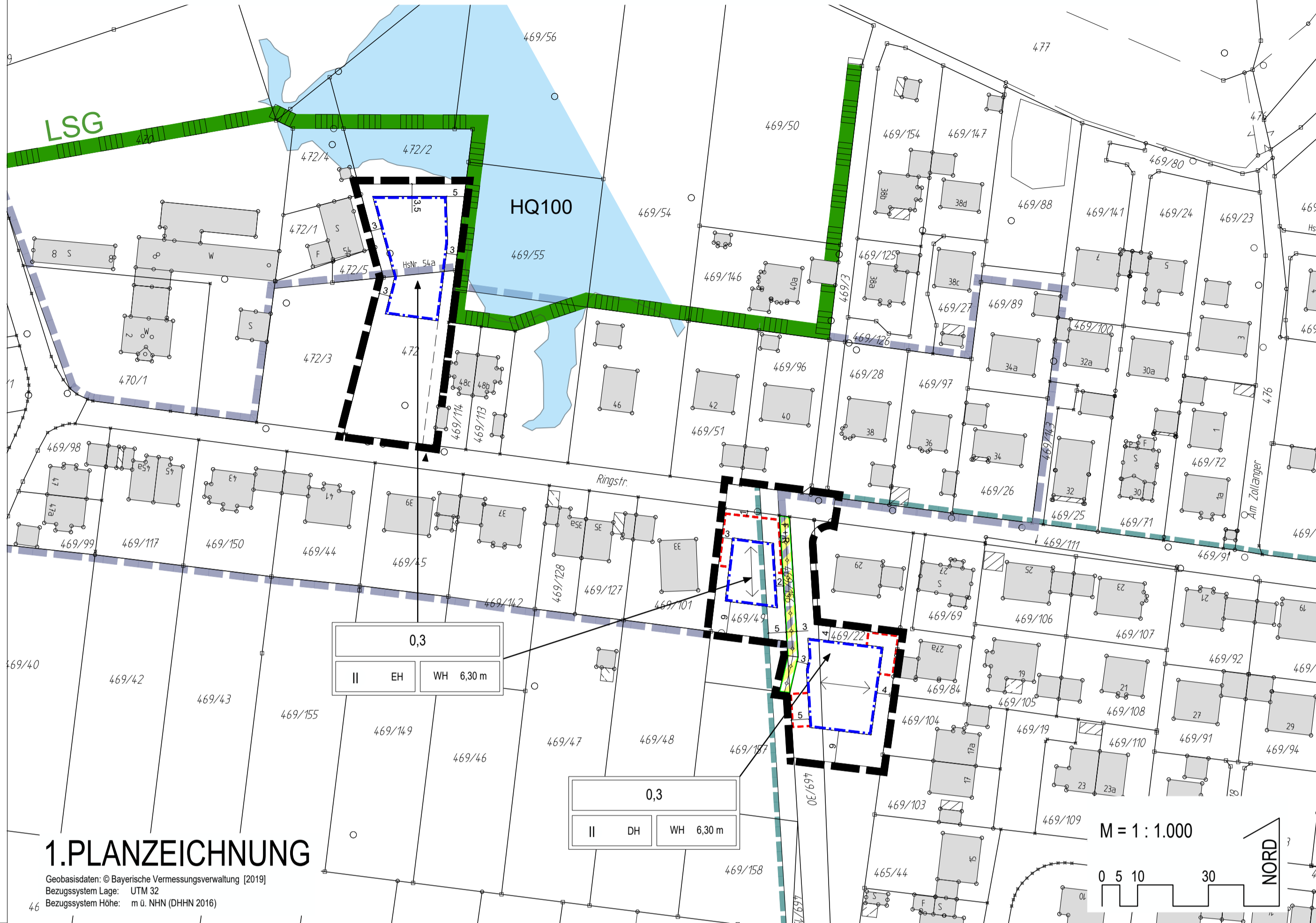


BEBAUUNGSPLAN "LINKS DER AMPER - WEST" - 1. ÄNDERUNG

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LINKS DER AMPER - MITTE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund
 - der §§ 1; 1a; 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)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
 - Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
 den Bebauungsplan "Links der Amper - West 1. Änderung" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans "Links der Amper - Mitte" als Satzung.
 Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" hebt den Bebauungsplan "Links der Amper - Mitte" in Teilen auf und bezieht die Teilflächen der Flurnummern 472/2, 469/22, 469/30 und 469/49 in den Bebauungsplan "Links der Amper - West" mit ein.
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Links der Amper - West":
 - 1.31 Grundflächenzahl (GRZ) - 1.52 Wand- und Sockelhöhen
 - 1.42 überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) - 1.61 Dachneigung
 - 1.32 Zahl der Vollgeschosse - 1.62 Garagendächer
 - 1.44 Umgrenzung von Flächen für Garagen - 1.64 Dachdeckung
 - 1.51 Firstrichtung
 Darüber hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Links der Amper - West" unverändert fort.
 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" gelten weiterhin die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Links der Amper - West" und "Links der Amper - Mitte" einschließlich der bisherigen Änderungen.

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 der BauNVO)
 - 2.1 0,3 Grundflächenzahl = 0,3
 - 2.2 II maximal zwei Vollgeschosse
 - 2.3 WH 6,30 Wandhöhe = max. 6,30 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen.
- 2.4 Pro Einzelhaus (EH) sind zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte (DH) ist eine Wohneinheit zulässig.
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenzen
 - 3.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den Umgrenzung der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m frei zu halten.

- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Verkehrsfläche Fuß- und Radweg mit Straßenbegrenzungslinie
- 5 Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Wasserleitung, unterirdisch
- 6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO)
- 6.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- 6.2 Höhenlagen von Gebäuden
Die OK des EG RFB darf max. 30 cm über dem der Gebäudemitte nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
- 6.3 Dachneigung
Es sind Dachneigungen von 15° bis 28° zulässig.
- 6.4 Dachdeckung
Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachstein in den Farben hellrot oder antrazit zulässig.
- 6.5 Firstrichtung
Der First muss längs zum Baukörper verlaufen.
- 6.6 Dachform Garagen und Carports
Es sind Satteldächer in der Neigung des dazugehörigen Wohngebäudes oder begründete Flachdächer zulässig.
- 3. HINWEISE
 - 1 Räumlicher Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans "Links der Amper - West"
 - 2 Räumlicher Geltungsbereich des tlw. aufgehobenen Bebauungsplans "Links der Amper - Mitte"
 - 3 Zufahrt
 - 4 Bemaßung
 - 5 HQ100 Hochwasserrisikogebiet HQ100 / berechnetes Überschwemmungsgebiet
 - 6 Landschaftsschutzgebiet 00546.01 Ampertal im Landkreis Freising
- 7 Aktuell (seit 2017) befindet sich das berechnete Überschwemmungsgebiet im Festsetzungsverfahren. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen, z. B. Zäune, Wälle oder Veränderungen der Geländeroberfläche grundsätzlich verboten und bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben.
- 8 Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist im Plangebiet möglichst zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sollten Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen.
- 9 Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, während der Ernte- und Stoßzeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht.
- 10 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2022 bis 08.08.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis 16.08.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Kranzberg, den 16.11.2022

Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister



Siegel

Kranzberg, den 16.11.2022

Hermann Hammerl
Erster Bürgermeister



Siegel

GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN LINKS DER AMPER - WEST

1. ÄNDERUNG

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS LINKS DER AMPER - MITTE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

PFaffenhofen, DEN 10.06.2021
GEÄNDERT, DEN 26.04.2022
GEÄNDERT, DEN 18.10.2022





GEMEINDE KRANZBERG

Landkreis Freising

Bebauungsplan-Änderung „Links der Amper – West“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Links der Amper – Mitte“

Begründung

zur Planfassung vom 18.10.2022

Projekt-Nr.: 3243.028

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

Bearbeitung:

Ursula Burkart, Architektin, Stadtplanerin

Jennifer Spilsbury, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	11
6	Planerisches Konzept	11
7	Festsetzungen	11
7.1	Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	12
7.4	Gestalterische Festsetzungen	12
7.5	Infrastrukturelle Anlagen.....	12
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
9	Belange des Umweltschutzes	13
10	Belange des Artenschutzes	13
11	Weitere Belange	14
11.1	Denkmalschutz.....	14
11.2	Lärmschutz.....	14
11.3	Klimaschutz	14
11.4	Bodenschutz.....	15
11.5	Hochwasserschutz	16

12	Flächenbilanz	16
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: www. geoportal.bayern.de/bayernatlas.de , aufgerufen am 21.05. 2021)	6
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region München, i.d.F. vom 01.01.2015, ohne Maßstab	7
Abb. 3:	Auszug aus dem festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Kranzberg (i.d.F. von 18.09.1997) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	8
Abb. 4:	Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Kranzberg (i.d.F. von 06.11.2019) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab	9
Abb. 1:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Links der Amper – Mitte“ i.d. Fassung vom 20.08.1984, ohne Maßstab	10
Abb. 2:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Links der Amper - West“ i.d. Fassung vom 21.12.2000, ohne Maßstab.....	10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	14
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	15
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	16

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Geotechnischer Bericht, EFUTECH GmbH, Deutldorf, den 01.10.2019
Anlage 2:	Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, den 05.11.2020

1 Anlass der Planung

Der Gemeinde liegen für drei Grundstücke Anfragen mit Bebauungsabsichten vor. Ein Grundstück befindet sich angrenzend an den Bebauungsplan „Links der Amper – West“. Ein weiteres Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Links der Amper – West“, das dritte Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Links der Amper – Mitte“. Baurecht existiert aufgrund der Festsetzungen nicht.

Die Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage und ihrer Beschaffenheit für die gewünschte Bebauung. Um für diese Grundstück Baurecht zu schaffen, hat der Gemeinderat Kranzberg in seiner Sitzung am 07.04.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Links der Amper - West“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Links der Amper – Mitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2 Bauleitplanung

Es handelt sich um eine Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Links der Amper – West“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Links der Amper – Mitte“. Die Grundstücke aus dem Bebauungsplan „Links der Amper – Mitte“ werden in den Bebauungsplan „Links der Amper – West“ mit einbezogen.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke mit frei stehenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach zu bebauen. Stellplätze sollen oberirdisch bzw. in Garagen/Carports untergebracht werden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zudem werden die sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Folgende Voraussetzungen hierfür wurden geprüft:

1. Es werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zugelassen.
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes: Vogelschutz- und FFH-Gebiete).
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Außerdem ist eine Überwachung der wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde nicht erforderlich.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Kranzberg liegt im östlichen Bereich des Landkreises Freising im Ampertal, im Nordosten der Region München. Neben dem Hauptort gibt es 25 amtlich benannte Gemeindeteile mit insgesamt über 4.150 Einwohnern.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Kranzberg. Durch Kranzberg fließt die Amper von Süden nach Norden, wodurch der Ort in zwei Siedlungsbereiche gegliedert ist. Die Ortsmitte befindet sich östlich der Amper, das Plangebiet liegt westlich der Amper inmitten des bebauten Siedlungsbereiches, dem sogenannten „Harrerhof“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes hat einen Umgriff von ca. 4.320 qm und umfasst Teilflächen der Flurnummern 472/2, 469/22, 469/30 und 469/4 Gemarkung Kranzberg, Gemeinde Kranzberg.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Die Gemeinde Kranzberg liegt ca. 10 km westlich des Mittelzentrums Freising (mögliches Oberzentrum). Östlich des Hauptortes Kranzberg verläuft die A9 (München – Ingolstadt). Bis zur nächsten Autobahnauffahrt Allershausen sind es ca. 10 Pkw-Minuten. Zwei MVV-Regionalbuslinien ermöglichen eine ÖPNV-Verbindung zum S-Bahn- und Regionalhaltepunkt Freising und in Richtung Allershausen-Hohenkammer. Eine weitere ÖPNV-Anbindung besteht in Richtung Garching-Hochbrück. Die Haltestelle „Untere Dorfstraße“

Plangebiet:

Das Planungsgebiet selbst wird über die bestehende Ringstraße erschlossen und an die örtliche Hauptverbindungsstraße „Untere Dorfstraße“ angeschlossen. Von dort ist das überörtliche Straßennetz in wenigen Minuten zu erreichen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf ca. 445 m ü. NHN.

Gemäß dem geotechnischen Bericht für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Westliche Ringstraße“ wurde im Zeitraum Juni-Oktober 2019 ergiebiges Grundwasser ab ca. 1,0 m unter GOK (Entspricht ca. 444 m ü.NN) festgestellt. Das Hauptgrundwasserstockwerk liegt nach Literaturangaben in den quartären Flusskiesen im Mittel bei ca. 444,5 m ü.NN vor und reicht somit bis ca. 1 m unter die Geländeoberkante.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Siedlungsstruktur stellt sich als Wohnnutzung dar. Die Wohnformen zeichnen sich durch Einzel- und Doppelhausbebauung mit geneigtem Satteldach in offener Bauweise aus.

Im Osten schließt die noch frei bleibende innerörtliche Ackerfläche an das Planungsgebiet an, wobei in 150 m wiederum die Siedlungsfläche beginnt.

Südlich der Ringstraße befindet sich das Kinderhaus Kleeblattl.

Die Siedlungsfläche von Kranzberg wird vom Landschaftsschutzgebiet LSG 00546.01 „Amperetal im Landkreis Freising“ umschlossen. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Abb. 1: Umgebende Bebauung und Landschaftsstruktur mit Darstellung des Planungsgebiets (Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas.de, aufgerufen am 21.05. 2021)

4 Übergeordnete 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.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (LEP 2013, 2. 2. 5 G)

Laut Raumordnungskataster der Regierung von Oberbayern liegt das Planungsgebiet in der geplanten Erweiterung des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG des Flughafen Münchens.

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region 14 München wird Kranzberg im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt und besitzt keine zentralörtliche Funktion. Das Oberzentrum Freising grenzt direkt an das Gemeindegebiet von Kranzberg an.

Folgende maßgebliche Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“. (B III 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.“ (B III 1.1.1 G)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (B III 1.2 Z)

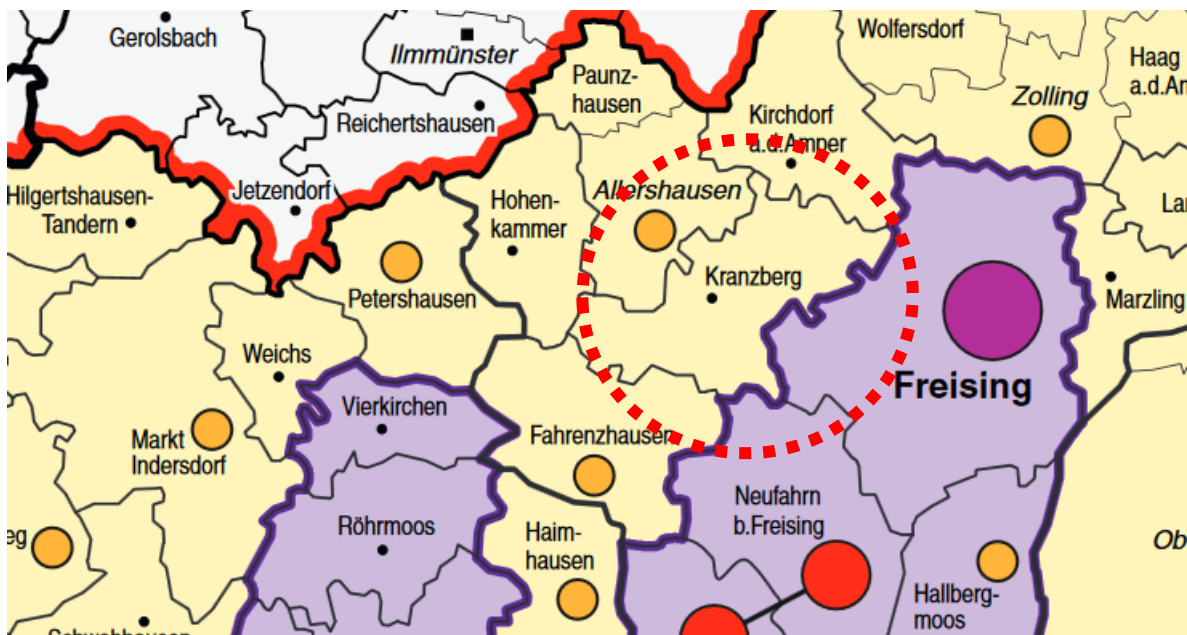


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Region München, i.d.F. vom 01.01.2015, ohne Maßstab

Folgende maßgebliche Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsentwicklung:

- „Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.“ (B II Z 2.2)
- „Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.“ (B II Z 2.2)

An das Siedlungsgebiet Kranzbergs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Ampertal“, ein Biotopverbund, der Regionale Grünzug Ampertal (3) sowie ein Landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Zudem liegt Kranzberg im Erholungsraum „Hallertau mit Ampertal bei Kranzberg, Kirchdorf und Haag a.d. Amper“.

4.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan von 1997 wird das westlich gelegene Flurstück als Mischgebiet und Grünfläche dargestellt. Die östlich gelegenen Flurstücke als Allgemeines Wohngebiet und als Grünfläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

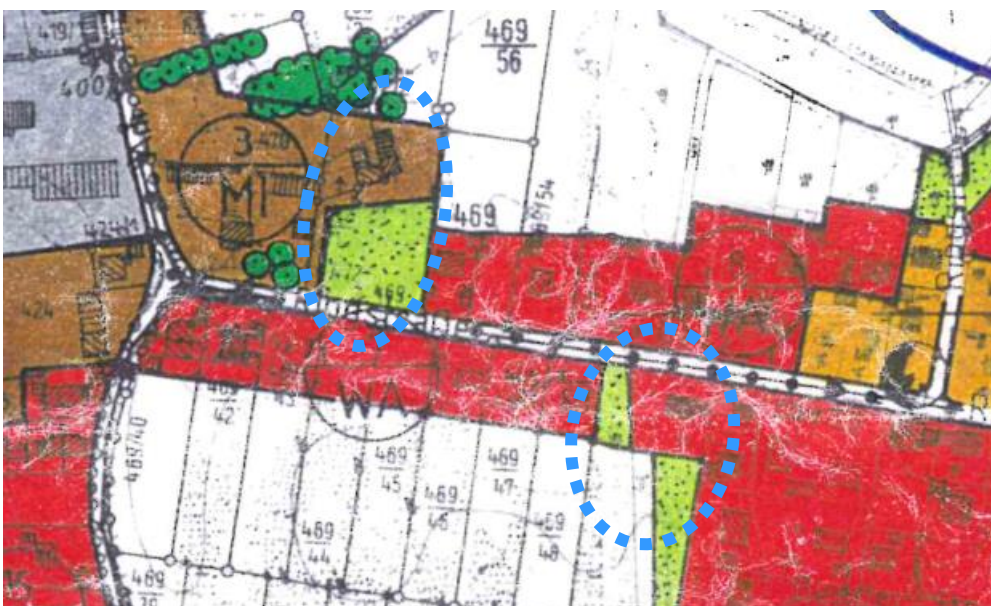


Abb. 3: Auszug aus dem festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Kranzberg (i.d.F. von 18.09.1997) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Kranzberg wurden die Bestrebungen nach Ergänzungen des bestehenden Wohngebiets an der Ringstraße bereits berücksichtigt. So wird der westliche und der südöstliche Bereich der Fläche bereits als mögliche Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich das mittig gelegene Grundstück ist als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dargestellt.

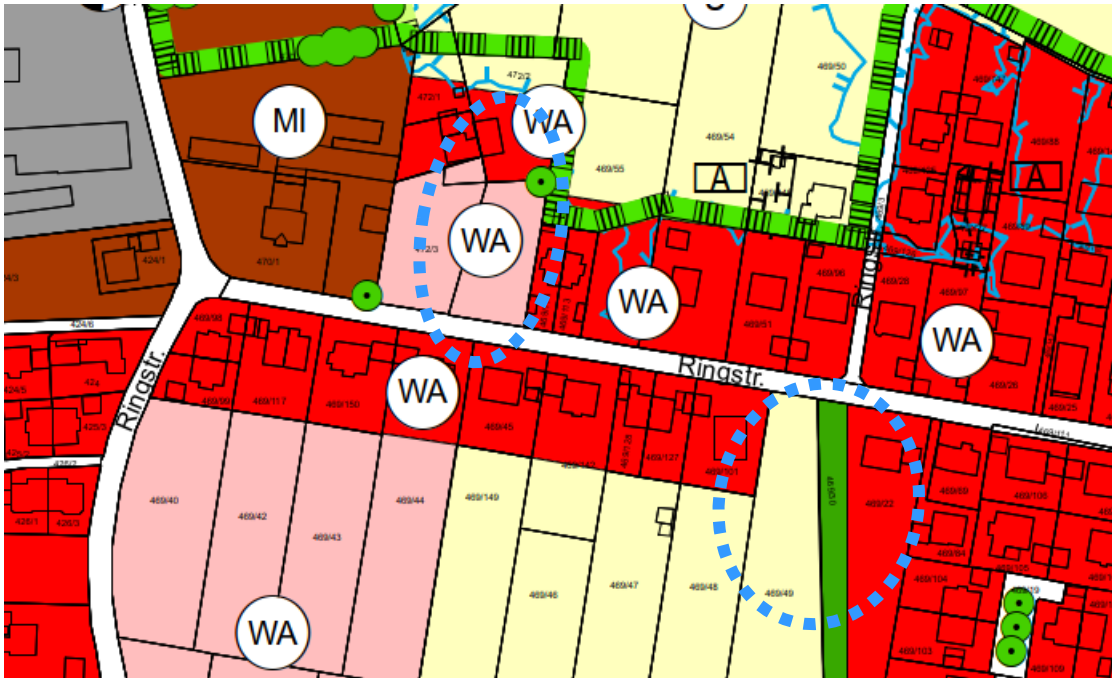


Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Kranzberg (i.d.F. von 06.11.2019) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Links der Amper – Mitte“ wird das Grundstück Flurnummer 469/22 und 469/30 zwar als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, enthält jedoch keine Bau-räume für die hier gegenständlichen Grundstücksteile. Westlich angrenzend wurde eine Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof festgesetzt. Dieser wurde jedoch nicht verwirklicht. Der Bebauungsplan wurde geändert, um auch an dieser Stelle Wohnbebauung unterzubringen.

Die angrenzenden Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet mit Einfamilienhausbebauung in offener zweigeschossiger Bauweise mit gleichgeneigten Satteldächern festgesetzt.

Auf dem Flurstück 469/49 wird eine oberirdische Wasserableitung festgesetzt. Diese wurde nicht verwirklicht. Jedoch ist eine Wasserableitung für das in Planung befindliche Baugebiet „Westliche Ringstraße“ erforderlich, so dass diese Festsetzung mit einer Dienstbarkeit gesichert wird.

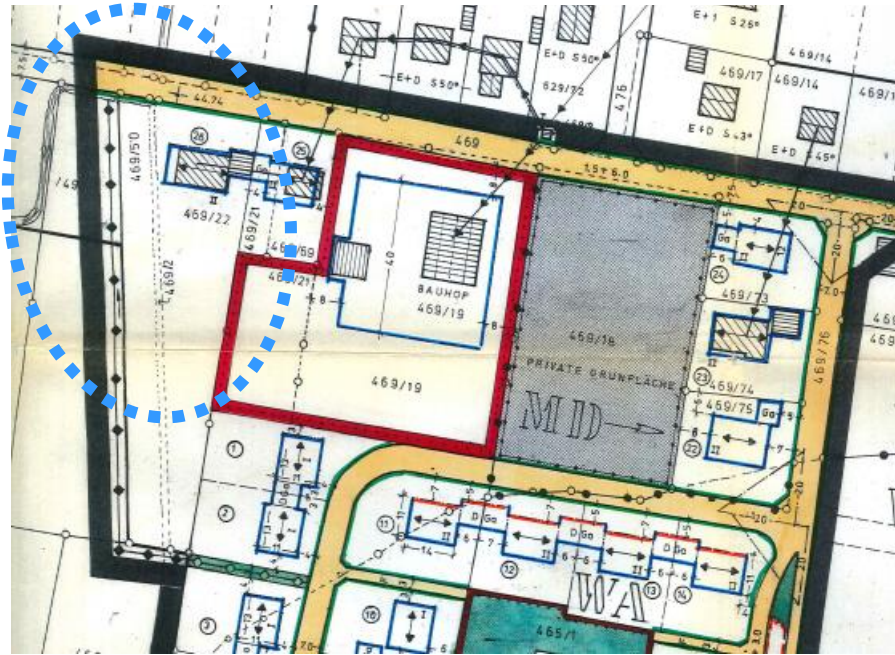


Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Links der Amper – Mitte“ i.d. Fassung vom 20.08.1984, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 741 „Links der Amper - West“ vom 04.03.1988 wird das westliche Grundstück, Fl.Nr. 472, und das mittig gelegen Grundstück, Fl.Nr. 469/49 als private Grünfläche festgesetzt. Die Flurstücke Nrn. 471/2, 469/22 und 469/30 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die angrenzenden Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung in offener I+D-Bauweise mit gleichneigten Satteldächern festgesetzt.



Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Links der Amper - West“ i.d. Fassung vom 21.12.2000, ohne Maßstab

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel für vorhandene Baulücken, die sich innerhalb oder angrenzend rechtskräftiger Bebauungspläne befinden, Baurecht zu schaffen und somit dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

Die Wohnbauflächen sollen sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen und neben der vorhandenen klassischen Einfamilien- und Doppelhausbebauung auch Mehrfamilienhäuser ermöglichen.

Zudem sollen bestehende Dienstbarkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

6 Planerisches Konzept

Aufbauend auf den oben genannten Zielen und Zwecken der Planung und unter Berücksichtigung bereits vorhandener Planungen der Eigentümer werden den Grundstücken die gleichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan „Links der Amper – West“ zugeführt. Zudem werden für die jeweiligen Grundstücke Bauräume für die Hauptbaukörper und die Garagen vorgesehen, unter Berücksichtigung des planerischen Konzepts des Ursprungsbebauungsplans.

7 Festsetzungen

7.1 Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Es werden überwiegend die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Links der Amper – West“ übernommen. Diese bestimmen die Art der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen, Einfriedungen und die Grünordnung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und einer maßvollen Verdichtung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Vollgeschosse bestimmt. So werden maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Ziel hierbei ist die Einfügung in das umgebende Baugebiet sowie die Schaffung kompakter energetisch sinnvoller Bauformen.

Zur Bestimmung der Wandhöhe wird ein oberer und unterer Bezugspunkt definiert.

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, der Gebäudemitte nächstgelegenen Straßenniveau liegen, um einen ebenen (barrierefreien) Zugang zu den Häusern zu erzielen. Die Gebäudemitte ist die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

Zahl der Wohnheiten

Die maximal zulässige Zahl der Wohnheiten wird im Bebauungsplan geregelt um die Belegungsdichte an die bestehende Umgebung anzupassen.

Pro Einzelhaus sind max. zwei, pro Doppelhaushälfte eine Wohnheit zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauräume

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan werden für die einzelnen Grundstück Bauräume festgesetzt, die jedoch im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan mehr Spielraum und Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Lage und Ausrichtung der Baukörper haben.

Zudem werden, wo erforderlich und städtebaulich verträglich, Bauräume für Garagen festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Um einen reibungslosen verkehrlichen Ablauf zu gewährleisten, ist ein Stauraum von 5,0 m vor Garagenzufahren frei zu halten.

Mit untergeordneten Bauteilen und Terrassen darf der Bauraum überschritten werden.

Abstandsflächen

Da es kein städtebauliches Erfordernis gibt, welches andere Abstandsflächen als die regulären Abstandsflächen begründe, wird Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) angeordnet. Demnach sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild und der Nutzung angepasste Baukörper entstehen zu lassen. So sollen die Firste entsprechend der Längsseite der Gebäude ausgerichtet sein. Zudem wird eine Dachneigung vom 15° bis 28° festgesetzt, um bei einer zweigeschossigen Bauweise die Höhenentwicklung entsprechend zu regeln.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer in der gleichen Neigung wie das zugehörige Hauptgebäude zulässig, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen. Zugunsten des Naturschutzes und des Klimawandels sind zudem begrünte Flachdächer zulässig.

7.5 Infrastrukturelle Anlagen

Bereits im Bebauungsplan „Links der Amper – Mitte“ wurde auf Flurnummer 469/49 eine Trasse für die Wasserableitung vorgesehen. Diese wird zwar erst mit vollständiger Bebauung der noch un bebauten Flächen im Innenbereich benötigt, soll jedoch zum jetzigen Zeitpunkt bereits gesichert werden.

Um eine adäquat Grundstücksnutzung der Flurnummer 469/49 zu ermöglichen, wird die Trassen auf einer Länge von ca. 40 m versetzt und verläuft somit auf Flurnummer 469/30, um dann im hinteren Bereich wieder auf der ursprünglich angedachten Trasse zu verlaufen. Die Erschließung des hinterliegenden Grundstücksteils ist weiterhin gewährleistet. Gleichzeitig wird hier ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine spätere Durchwegung des Wohngebietes zu sichern.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Aufgrund der in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, indem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll.

Die Gemeinde Kranzberg kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Änderung des Bebauungsplanes eine angemessene Erweiterung bzw. Verdichtung der bestehenden Wohnbausiedlung ermöglicht. Dabei werden vorhandene Erschließungen sinnvoll genutzt.

9 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

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 sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vor. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher privat genutzten Grünflächen zur Folge. Insgesamt betrachtet haben diese eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die geplanten baulichen Anlagen führen zwar zu einer dauerhaften Versiegelung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sowie zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird diesen Beeinträchtigungen jedoch entgegengewirkt. So sind die durch das Vorhaben zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte aufgrund der Lage im ländlichen Umfeld und im bereits bebauten Gebiet von geringer Bedeutung. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Wasserhaushaltes können sich im Bereich der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen wiedereinstellen.

Insgesamt betrachtet werden die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben so gering wie möglich gehalten und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten.

10 Belange des Artenschutzes

Die Planungsfläche grenzt überwiegend an eine bestehende Bebauung an und liegt innerorts. 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.

Durch das Vorhaben treten somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein.

11 Weitere Belange

11.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie dessen direktem Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern sind nicht betroffen.

11.2 Lärmschutz

Die Autobahn A 9 befindet sich ca. 900 m vom Planungsgebiet entfernt. Gemäß den Darstellungen des BayernAtlas – Lärm an Hauptverkehrsstraße (Pegelraster LDEN) ist das Plangebiet gemäß DIN 18005 nicht durch Lärm ausgehend von der A 9 belastet (Pegel unter 55 dB(A)).

11.3 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung geringer GRZ, um Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten - Festsetzung Pflanzgebot auf privaten Flächen - Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Garagen und Carports
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung geringer GRZ, um Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung angepasster Pflanzen auf privaten Flächen

<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung geringer GRZ, um Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten - Nutzung der vorhandenen Infrastruktur - Festsetzung angepasster Pflanzen auf privaten Flächen - Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Garagen und Carports
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung angepasster Pflanzen auf privaten Flächen

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zulässigkeit von Nutzung solarer Strahlungsenergie - Kurze Wege durch Nähe zum örtlichen Kindergarten
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kurze Wege durch Nähe zum örtlichen Kindergarten - Festsetzung Pflanzgebot auf privaten Flächen - Zulässigkeit begrünter Flachdächer bei Garagen und Carports

11.4 Bodenschutz

Altlasten und Kampfmittel

Gemäß dem geotechnischen Bericht¹ und der Kampfmittelvorerkundung² des angrenzenden in Planung befindlichen Baugebiets „Westliche Ringstraße“ sind keine relevanten Schadstoffgehalte und Flächen, die mit Kampfmitteln belastet sind, bekannt.

Grundwasser und Versickerung

Der geotechnische Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswässern - vorzugsweise über Mulden - möglich ist. Dies erfordert allerdings den

¹ Geotechnischer Bericht, EFUTECH GmbH, Deutldorf, den 01.10.2019

² Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, den 05.11.2020

Austausch der bindigen Schichten gegen versickerungsfähiges Bodenmaterial bis zu den durchlässigen Kiesen in ca. 2 m uGOK.

Die jeweiligen Bauinteressenten sind verpflichtet auf ihrer privaten Fläche den Baugrund und das Versickerungspotential in Eigenverantwortung untersuchen zu lassen.

11.5 Hochwasserschutz

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich das Hochwasserrisikogebiet HQ 100 sowie auf der gleichen Fläche ein berechnetes Überschwemmungsgebiet. Das berechnete Überschwemmungsgebiet wurde noch nicht amtlich festgesetzt, ein Festsetzungsverfahren läuft seit 2017.

Um einen Eingriff in das Hochwasserrisikogebiet bzw. das faktische Überschwemmungsgebiet zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich außerhalb dieser gezogen. Weiterhin wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zu dem faktischen Überschwemmungsgebiet gezogen.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		4.175 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.040 m ²
2.	Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	135 m ²
3.	Mögliche Grundfläche bei GRZ 0,3	1.210 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Kranzberg beabsichtigt mit der Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen im Umfang von ca. 4.320 m² bereit zu stellen.

Da in der Gemeinde eine überaus hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht und für die Grundstücke bereits konkrete Bauwünsche bestehen, wird von einer raschen Bebauung der Grundstücke ausgegangen.