



GEMEINDE KRANZBERG

Einbeziehungssatzung „Thalhausen Wirtsangerstraße“ Begründung



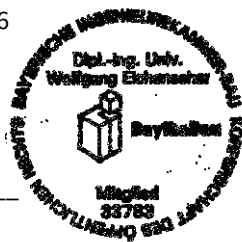
Übersichtslageplan, o. M.

(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planungsstand: Entwurf vom 24.03.2026

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 24.03.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	5
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	5
2.	Planungsgebiet.....	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	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Planungsalternativen.....	11
3.5	Hochwassergefahren	11
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	12
3.7	Trinkwasserschutzgebiet.....	13
4.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	13
4.1	Erneuerbare Energien	13
4.2	Flächensparender Umgang mit Grund und Boden.....	14
5.	Erschließungskonzept.....	14
5.1	Verkehrskonzept	14
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr.....	14

5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	14
5.1.3	Fuß- und Radwege	14
5.1.4	Ruhender Verkehr	14
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	15
5.3	Technische Infrastruktur.....	15
6.	Planungskonzept.....	16
6.1	Städtebauliche Ordnung	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.2	Bauweise und bauliche Gestaltung	16
6.3	Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen/Ladeinfrastruktur	17
6.3.1	Nebenanlagen.....	17
6.3.2	Stellplätze und Garagen	17
6.4	Städtebauliches Konzept/Geländeschnitt.....	18
7.	Grünordnungskonzept	21
8.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	22
8.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	22
8.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	22
8.1.2	Schutzgut Boden und Fläche	23
8.1.3	Schutzgut Wasser.....	23
8.1.4	Schutzgut Klima und Luft	23
8.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	23

8.2	Eingriffsermittlung - Vereinfachte Vorgehensweise	24
8.3	Artenschutz.....	27
8.4	Umweltprüfung.....	27
9.	Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler	27
10.	Planungsstatische Zahlen	28

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 166 und 166/18, Gemarkung Thalhausen, beabsichtigen eine Bebauung der Grundstücke am Ende der Wirtsangerstraße. Im Zuge der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wurde festgestellt, dass die Grundstücke nicht dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zugeordnet werden können und eine Genehmigung nach § 34 BauGB somit nicht möglich ist. Da das Vorhaben jedoch grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist, soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Einbeziehungssatzung gemäß § 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 vorliegend erfüllt. Die Einbeziehung der Flächen beeinträchtigt weder die Erhaltungsziele noch den Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten. Zudem werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist maßgeblich, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich aus der näheren Umgebung die maßgeblichen Kriterien für die Bebaubarkeit, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksflächen, ableiten lassen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung im Umfeld ist dies hier gegeben.

Die anhaltende Wachstumsdynamik in der Gemeinde Kranzberg und der Region führt weiterhin zu einem erhöhten Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot. Vor diesem Hintergrund leistet die vorliegende Einbeziehungssatzung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf.

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. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Thalhausen der Gemeinde Kranzberg umfasst die Fläche mit der Fl.-Nr. 166/18 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 166 der Gemarkung Thalhausen. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 75/1, 75/2 und 76/1 der Gemarkung Thalhausen
- im Osten durch die Teilfläche der Fl.-Nrn. 166, 166/8, 166/11, 166/13 der Gemarkung Thalhausen
- im Süden durch die Teilflächen der Fl.-Nrn. 166 der Gemarkung Thalhausen
- im Westen durch die Teilfläche der Fl.-Nr. 166 der Gemarkung Thalhausen

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Teilbereiche sind eingefriedet und werden als Gehege genutzt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und bildet den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

2.3 Erschließungssituation

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Wirtsangerstraße. Die Anbindung der Grundstücke ist derzeit über den vorhandenen Wendehammer am Ende der Straße gesichert. Im Zuge der Umsetzung der Einbeziehungssatzung ist ein Flächentausch zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vorgesehen. Ziel ist es, die Erschließung künftig über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen. Der bestehende Wendehammer bleibt zur Sicherstellung der Erschließung zunächst erhalten. Für diesen wird zugunsten der Gemeinde ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen, um insbesondere die Befahrbarkeit und die Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dauerhaft zu gewährleisten. Ein Entfall des Wendehammers ist erst vorgesehen, wenn durch eine zukünftige Weiterführung der Erschließung oder eine alternative verkehrliche Lösung eine ausreichende Wendemöglichkeit nachgewiesen werden kann.

Die konkrete Ausgestaltung und der Ausbaustandard der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Satzung und werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

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 - Anbindebot (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

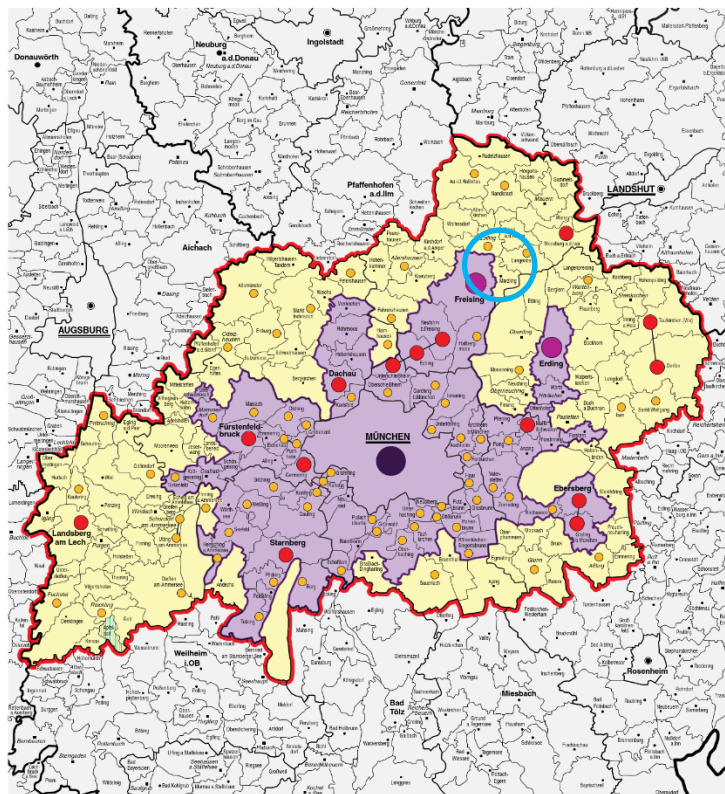
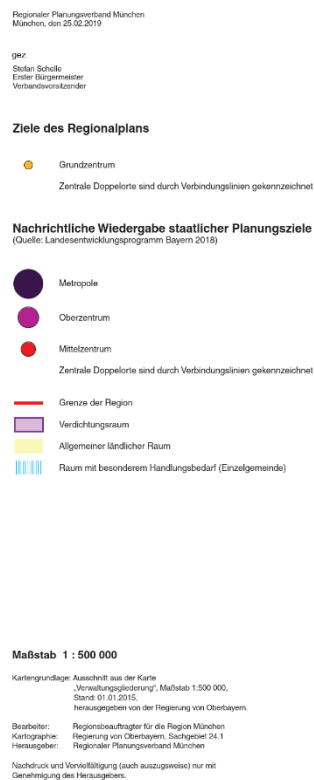


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan München (Region 14), Karte 1 - Raumstruktur

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 die Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht verbindlich, da Einbeziehungssatzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Maßgeblich ist vielmehr, dass die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg stellt die betroffenen Flächen (Fl.-Nrn. 166/18 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 166) als Wohnbaufläche (WA) dar. Durch die vorliegende Planung wird die Art der baulichen Nutzung nicht gesondert festgesetzt. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet dargestellt. Die Planung steht somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

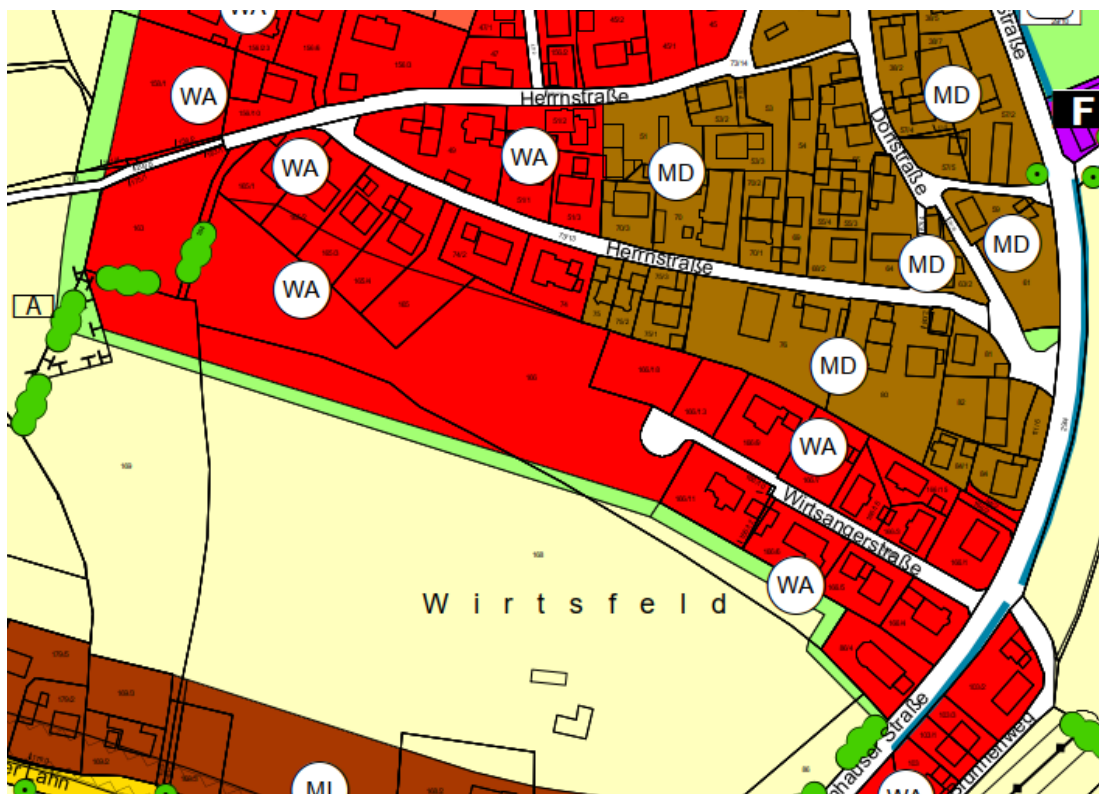


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Kranzberg – Teil Süd (Stand: 14.09.2021)

3.4 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Aufgrund dieser Lage stellt die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich eine abrundende städtebauliche Maßnahme dar, die die vorhandene Siedlungsstruktur in sinnvoller Weise ergänzt.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich Maß, Nutzung und Erschließung an der prägenden Umgebung und fügt sich in die vorhandene Ortsstruktur ein (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die bauliche Dichte bleibt dabei maßvoll, und es entsteht kein Siedlungssprung, sondern eine arrondierende Fortführung des Ortsteils entlang der bestehenden Erschließung.

Eine Zersiedelung des Außenbereichs wird durch die Maßnahme ausdrücklich nicht gefördert. Im Gegenteil: Die Einbeziehung erfolgt in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und vermeidet dadurch sowohl die Inanspruchnahme abgelegener Flächen als auch einen unnötigen Ausbau der technischen Infrastruktur.

Das Grundstück ist infrastrukturell bereits gut angebunden:

- Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die vorhandene Erschließung mit geringem Aufwand möglich.
- Die Versorgung mit Wasser, Abwasser und Strom kann ohne großen Aufwand über den Bestand sichergestellt werden.

Die Maßnahme steht somit im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß § 1a BauGB sowie mit dem Grundsatz der kompakten, flächensparenden Ortsentwicklung. Durch die Einbeziehung des Grundstücks wird ein bedarfsgerechter Wohnraum geschaffen, ohne neue Baugebiete auszuweisen oder zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich zu erzeugen.

3.5 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 HQ_{ext-rem}) Überschwemmungsgebiet und somit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Das Plangebiet liegt auch nicht 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.



Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Legende



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.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzt kein Bebauungsplan an das Plangebiet an. Der nächstgelegene Bebauungsplan Thalhausen „Ziegelbreite“ befindet sich ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Im Süden befindet sich die Abgrenzungs- u. Einbeziehungssatzung Thalhausen.

3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder planreifen Trinkwasserschutzgebieten.



Umränge der festgesetzten und planreifen Trinkwasserschutzgebiete in Bayern, der Erfassungsmaßstab sollte max. 1 : 5.000 betragen, kann jedoch abweichend bis 1 : 30.000 sein. Trinkwasserschutzgebiete umfassen den empfindlichen Teil des Grundwassereinzugsgebiets der Brunnen und Quellen oder das oberirdische Einzugsgebiet von Trinkwassertalsperren.

Legende

Trinkwasserschutzgebiete
festgesetzt
planreif

Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

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.

4.1 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.

4.2 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 gering einzuschätzen.

5. Erschließungskonzept

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die beiden Buslinie 616 und 619 in den „Münchener Verkehrs Verbund“ eingebunden. Die Linie 616 verbindet Thalhausen mit Freising und Allershausen. Buslinie 619 beginnt an der Haltestelle Freising Bahnhof und fährt mit insgesamt 24 Haltepunkten zur Haltestelle Petershausen.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

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

5.1.3 Fuß- und Radwege

Thalhausen ist in das Radwegenetz des Landkreises Freising eingebunden. Der Landkreis hat ein umfassendes Radwegkonzept entwickelt, das verschiedene Radrouten umfasst.

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Anzahl

der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird planmäßig über einen Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz erschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, sofern eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht möglich ist. Die Versickerung hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Weiter wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kranzberg in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Außerdem wird die Speicherung von Niederschlagswasser zur Nutzung als Gießwasser oder zur Verwendung in Grauwasseranlagen empfohlen.

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 am Wendehammer in der Wirtsangerstraße 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.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliche Ordnung

6.1.1 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 Allgemeinen Wohngebiets bzw. Dorfgebiets. Zulässig sind demnach allgemein Nutzungen die einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO entsprechen, wobei sich die Nutzung voraussichtlich auf das Wohnen beschränken wird.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt. Im Geltungsbereich der Satzung wird die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen, um eine der umgebenden Bebauung entsprechende aufgelockerte Siedlungsstruktur zu sichern. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Dadurch wird eine maßvolle bauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig ein ausreichender Anteil unversiegelter Freiflächen sichergestellt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. In Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe wird eine der umgebenden Bebauung entsprechende Höhenentwicklung sichergestellt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses in Meter über Normalhöhennull (NHN). Der festgesetzte Bezugspunkt gilt als eingehalten, wenn er um bis zu 0,5 m über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung und sichern eine angemessene Stellung der Baukörper im Grundstück. Nebenanlagen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung und gewährleisten eine Einfügung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB. Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Zur Verdeutlichung der Einbindung der geplanten Bebauung in das Gelände sind in der Begründung ein städtebauliches Konzept sowie ein Geländeschnitt dargestellt.

6.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, insbesondere zu Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, wurden so getroffen, dass sich die geplante Bebauung in die bestehende, ländlich geprägte

Siedlungsstruktur entlang der Wirtsangerstraße einfügt. Durch die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° wird ein ortstypisches Erscheinungsbild gesichert und gleichzeitig eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude unterstützt. Die Vorgabe roter bis rotbrauner Dacheindeckungen trägt zusätzlich zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Für Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen zulässig. Flachdächer sind hierbei ausschließlich in begrünter Ausführung zulässig, um eine gestalterisch verträgliche Einbindung zu gewährleisten und gleichzeitig ökologische Funktionen wie die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu unterstützen. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zielen auf ein ruhiges und ortsverträgliches Erscheinungsbild ab. Durch die Beschränkung auf helle Fassadenfarben wird eine übermäßige Aufheizung der Baukörper reduziert und eine gestalterische Einheitlichkeit im Plangebiet gefördert. Dunkle Fassadenmaterialien sind daher unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um den Einsatz erneuerbarer Energien weiterhin zu ermöglichen. Die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen, insbesondere zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Zufahrten, Stellplätzen und nicht unterbauten Wegeflächen, dienen der Reduzierung der Flächenversiegelung und fördern die Versickerung von Niederschlagswasser. Insgesamt tragen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen dazu bei, eine ortsbildverträgliche und zugleich zeitgemäße Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen.

6.3 Nebenanlagen, Stellplätze/Stellplatzsatzung/Garagen/Ladeinfrastruktur

6.3.1 Nebenanlagen

Um für die Nutzung erforderliche und der Eigenart nicht widersprechenden Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme der privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung - allgemein zulässig. Bei diesen Nebenanlagen kann es sich z. B. um Einhausungen für Gartenhäuschen, Fahrradstellplätze, Mülltonnenhaus, o. ä. handeln.

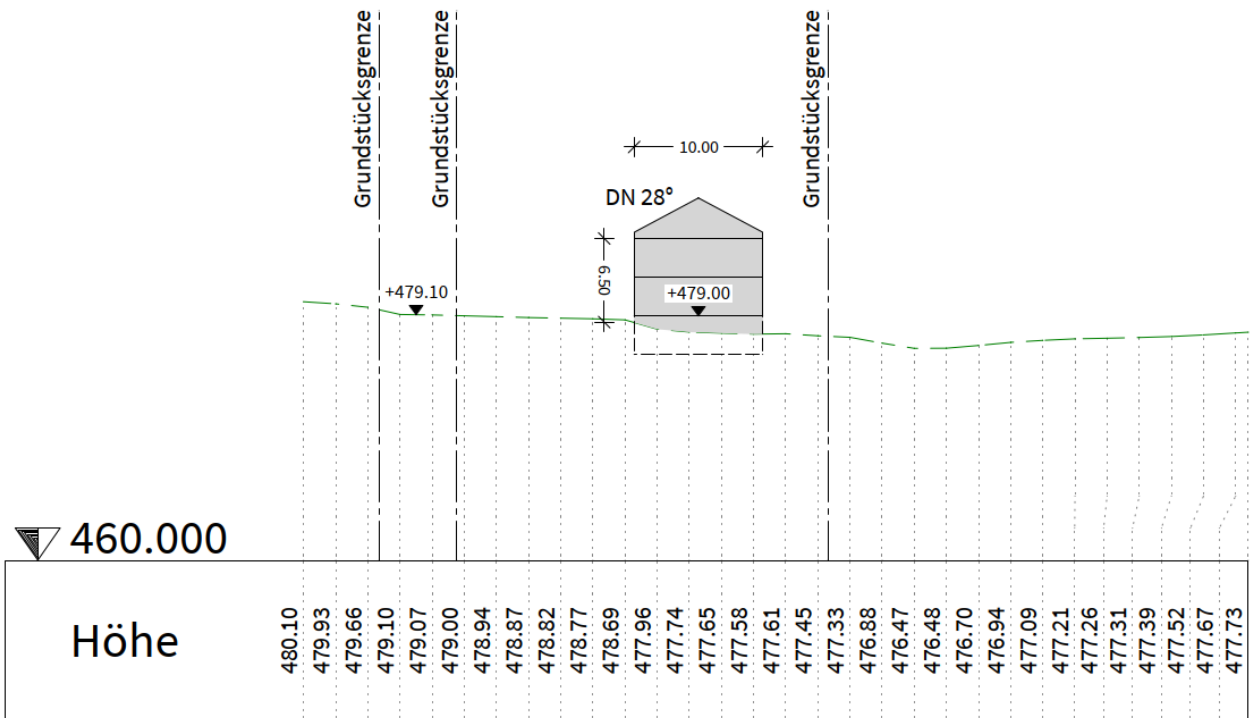
6.3.2 Stellplätze und Garagen

Für den Stellplatzbedarf findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kranzberg in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Struktur sichergestellt und eine ungeordnete Verteilung größerer Nebenanlagen im Grundstück vermieden. Die Begrenzung der Garagen auf eine maximale Länge von 8,0 m je Baukörper dient der Vermeidung überdimensionierter Baukörper und trägt zu einer maßstäblichen Einfügung in die umgebende Bebauung bei. Zusätzlich wird ein nicht überdachter Stellplatz außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Garagen zugelassen, um eine ausreichende Flexibilität bei der Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Die Festsetzung, Zufahrten, offene Stellplätze und Wegeflächen ohne

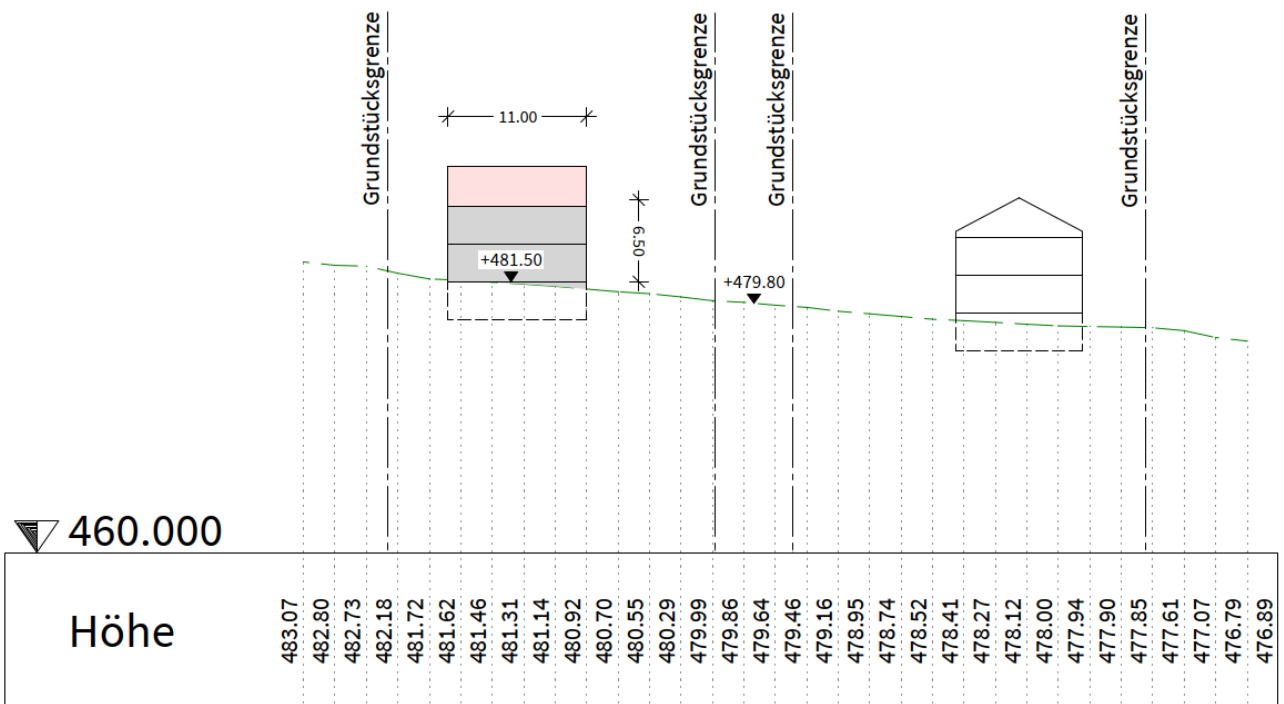
Unterbau mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, dient der Reduzierung der Flächenversiegelung und unterstützt die Versickerung von Niederschlagswasser. Insgesamt wird durch die getroffenen Regelungen eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei gleichzeitiger Berücksichtigung ökologischer Belange sichergestellt.

6.4 Städtebauliches Konzept/Geländeschnitt





Schnitt 1 - 1



Schnitt 2 - 2

7. Grünordnungskonzept

Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung bauen auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf (vgl. Kapitel 8 „Naturschutzfachliche Eingriffsregelung“).

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es insbesondere, eine wirksame Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicherzustellen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie kleinklimatisch wirksame Strukturen zu erhalten und neu zu schaffen. Darüber hinaus wird durch die Maßnahmen die Durchgrünung des Plangebiets gefördert und ein Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen geleistet.

Zur Umsetzung dieser Ziele werden im Plangebiet private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese dienen der Ausbildung eines klar definierten und landschaftsverträglichen Siedlungsrandes gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Süden. Die Ortsrandeingrünung wird durch die Festsetzung von Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Arten sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen ergänzt. Die Strauchpflanzungen sind dabei als lockere, strukturreiche Hecken mit abschnittswisen Lücken auszubilden, um sowohl eine landschaftsgerechte Gestaltung als auch Blickbeziehungen in die freie Landschaft zu ermöglichen. Ergänzend werden innerhalb der Baugrundstücke Baumstandorte festgesetzt, um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen. Je festgesetztem Baumstandort ist wahlweise die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums oder eines Obstbaums zulässig. Dadurch wird eine gewisse gestalterische Flexibilität ermöglicht, ohne die grünordnerische Zielsetzung zu beeinträchtigen. Die festgesetzten Pflanzqualitäten sowie die Verwendung standortgerechter und überwiegend heimischer Arten gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung der Vegetationsstrukturen und tragen zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei.

Mit der vorliegenden Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Einzelhäusern geschaffen, die an bestehende Wohnbebauung im Norden anschließen. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen stellen sicher, dass sich die Bebauung insbesondere zum offenen Landschaftsraum hin verträglich einfügt. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließung über die Wirtsangerstraße kann der zusätzliche Flächenverbrauch für Verkehrsflächen minimiert werden. Insgesamt wird damit eine flächensparende und landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung gewährleistet.

8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Grunde gelegt.

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

8.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

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

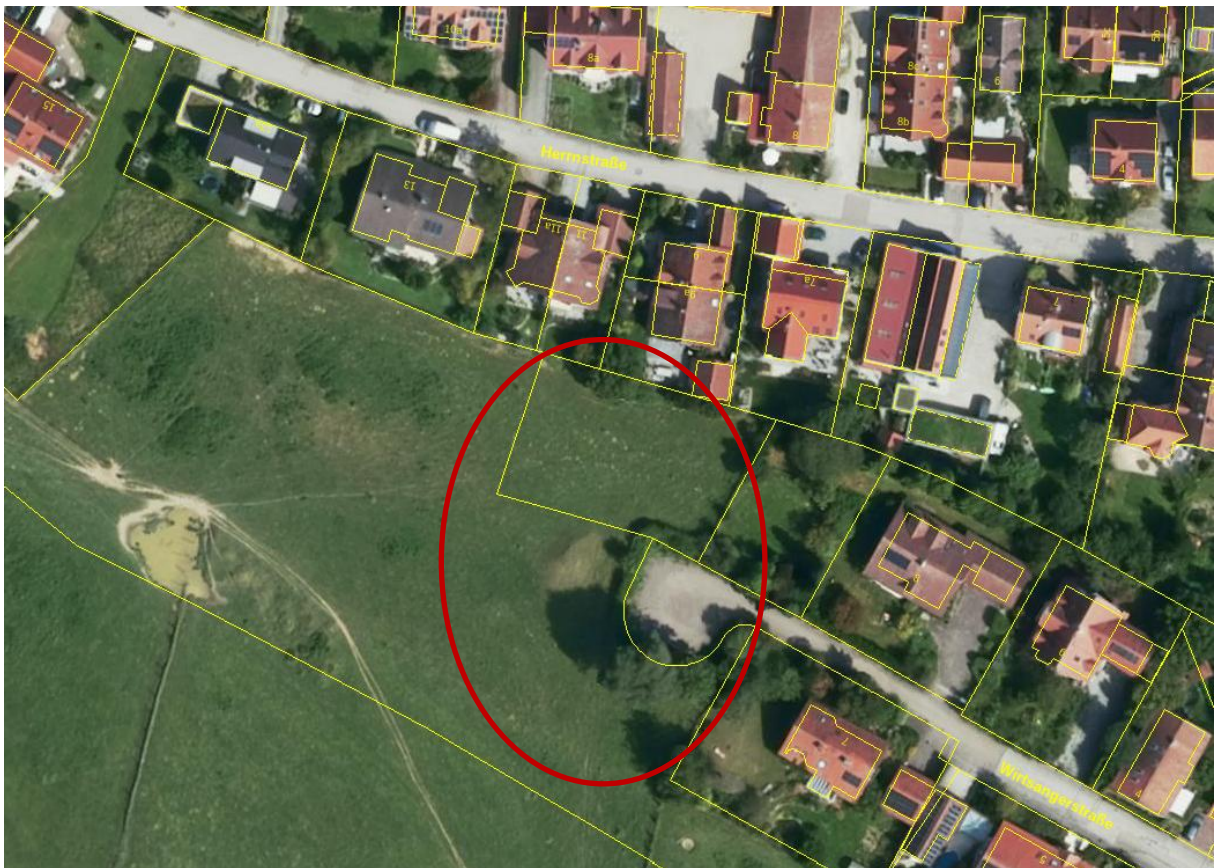


Abb.: Luftbild Lage Plangebiet (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Geltungsbereich ist weitestgehend frei Baum- und Strauchbewuchs. Lediglich im Süden am Wendehammer der Wirtsangerstraße befindet sich Strauchbewuchs. Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs im Osten und Norden stockt überwiegend auf den Nachbargrundstücken und

bleiben demnach von der vorliegenden Planung unberührt.

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

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 Bedeutung bewertet.

8.1.3 Schutzgut Wasser

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

Höhenlage des bestehenden Geländes im Bereich des geplanten Gebäudes:

ca. 480,0 – 483,0 m.ü.NN

Grundwasser (Tertiärgrundwasser) gemäß digitaler hydrogeologischer Karte M 1:100.000

ca. 440,0 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 entsprechend hoch ist. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper können ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als Gebiet mit geringer 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 vorhandene Bebauung an. Im Norden und Osten befindet sich ebenfalls eine Bebauung. Hinsichtlich des oben genannten Schutzgutes wird die

Grünlandfläche als Gebiet mit geringer Bedeutung bewertet.

8.2 Eingriffsermittlung - Vereinfachte Vorgehensweise

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Aufgrund folgender Voraussetzungen wird für die Eingriffsregelung die vereinfachte Vorgehensweise gem. Pkt. 3.2 des o.g. Leitfadens angewendet (vgl. Abb. 5 des Leitfadens, sowie die entsprechende Checkliste in Folgenden)

- Da es sich um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt, sondern lediglich um eine Einbeziehungssatzung, wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist als Wohngebiet einzuordnen. Die geplante Bebauung auf Basis der vorliegenden Satzung stellt ebenfalls ein Wohnhaus dar, so dass die Art der geplanten baulichen Nutzung einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzen ist.
- Die Grundflächenzahl wird in der Satzung mit 0,3 festgelegt.
- Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt mit 2.575 m² deutlich unter 2 ha.
- Die Beurteilung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter (siehe oben und vgl. Checkliste Punkte 2 – 6) lässt eine Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise zu

Einbeziehungssatzung „Thalhausen Wirtsangerstraße“ der Gemeinde Kranzberg
Begründung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens:	X	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen:	X	<input type="checkbox"/>

3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen	X	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen	X	<input type="checkbox"/>
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	X	<input type="checkbox"/>
↓ ↓		
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung:

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartendem Eingriff,
- 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.

8.4 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.

9. Denkmalschutz – Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. In Thalhausen befinden sich Bau- und Bodendenkmäler, insbesondere im Bereich von Schloss Thalhausen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 450 m.

10. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich Satzung **ca. 2.575 m²**

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

./.. öffentliche Verkehrsfläche ca. 302 m²

./.. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung ca. 270 m²