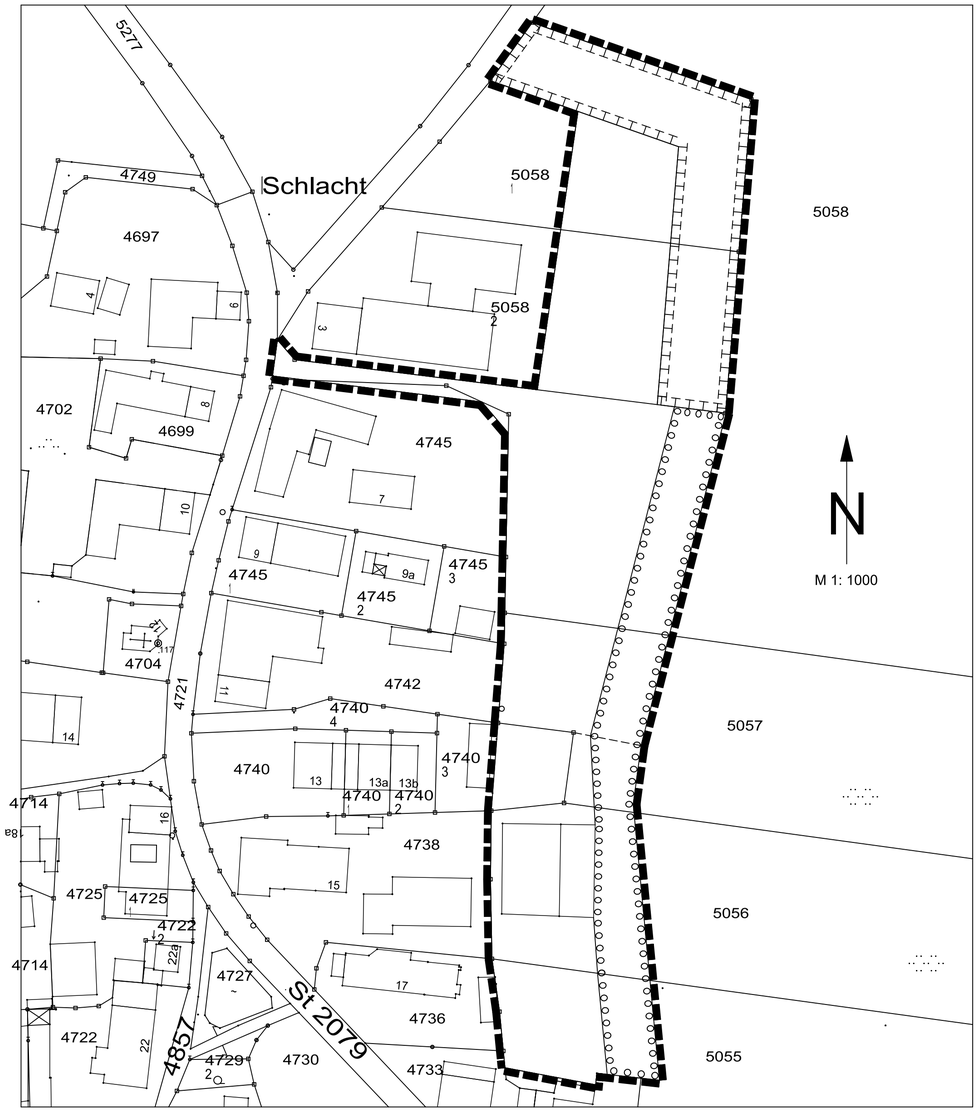
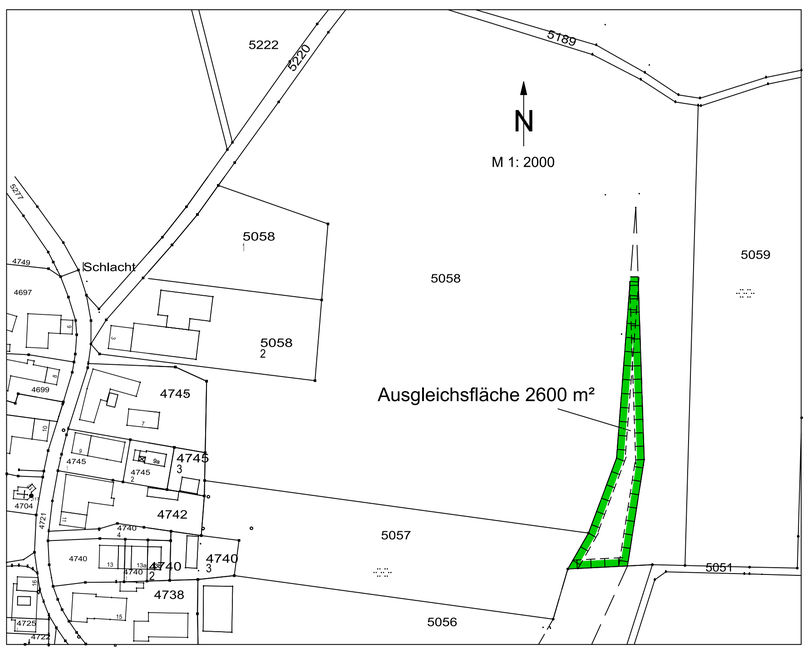
Erweiterungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung)

"Schlacht"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg





Erweiterungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung)

"Schlacht"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erweitert die Marktgemeinde Glonn die Satzung für den Bereich Schlacht aus dem Jahre 2001 wie folgt:

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Im Osten des Ortsgebietes Schlacht werden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Es handelt sich hierbei um Teilflächen aus den Fl. Nrn. 4745, 5058/1, 5058/2, 5058, 5057, 4740/3, 5056, 5055, die derzeit dem Außenbereich zugeordnet werden.

1.2 Eine Plandarstellung im Maßstab 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

1.3 Die Zulässigkeit der Bebauung wird nach § 34 BauGB beurteilt.

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1 Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

2.2 Private Ortsrandeingrünung als zweireihige Streuobstwiese mit heimischen Obst- oder Nussbäumen, Hochstamm

2.3 Ökologische Ausgleichsfläche Fl. Nr. 5058 Teilfläche, Gmkg. Glonn, als Feldgehölz aus heimischen Sträuchern und Bäumen

2.4 Private Zufahrt

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.2 Artenliste:
Sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen müssen der zum Zeitpunkt der Durchführung aktuellen Artenliste des Landratsamtes Ebersberg entsprechen.

4. Hinweise

4.1 Bestehende Flurstücksgrenzen

4.2 5058 Flurnummern, z. B. 5058

4.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.4 Bestehende bzw. genehmigte Gebäude

4.5 Bestehende Ausgleichsfläche aus Ursprungssatzung

4.6 Immissionen
Es ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen.

4.7 Wasserwirtschaft
4.7.1 Die neu zu errichtenden Gebäude sind an das vorhandene gemeindliche Wasserversorgungs- und Kanalsystem anzuschließen.

4.7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist großflächig zu versickern.

4.7.3 Mit der Eingabeplanung ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorzulegen.

4.8 Brandschutz
Der durch die Marktgemeinde Glonn sicherzustellende Brandschutz gem. Art. 1 BayFwG wird gewährleistet.
Die ordnungsgemäße Erstellung von Flächen für die Feuerwehr ist in den Bauanträgen nachzuweisen.

4.9 Denkmalschutz
Bei Realisierung der Bauvorhaben zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG.

4.10 Einfriedungen
Es wird empfohlen, die Zäune zu den Baugrundstücken hin zu setzen und die Ortsrandeingrünung einfriedungsfrei zu belassen.

5. Begründung

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die mit vorliegender Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Die überplante Fläche wurde bereits in der Ursprungssatzung im Jahre 2001 als optionale Erweiterungsfläche des bestehenden Dorfgebietes dargestellt.

Der östliche Grenzverlauf der Ergänzungssatzung entspricht dem in der Ursprungssatzung dargestellten Umgriff einschließlich der Ortsrandeingrünung. Der Pflanzstreifen wurde von 20.00 auf 15.00 m reduziert und wird nicht mehr als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche angerechnet.

Für einzubeziehende Flächen im Sinne der Ergänzungssatzung sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden und ein entsprechender ökologischer Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Umgriffes der Ergänzungssatzung erbracht und dargestellt.
Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 nicht erforderlich.

5.2 Ortsplanerisches Konzept

Mit der Satzung wird der bebaute Bereich nach Osten hin erweitert. Die zusätzliche Bebauung ist von Norden und Osten her frei einsehbar, weshalb hier eine landschaftstypische Eingrünung in Fortführung der nördlich anschließenden Streuobstwiese festgesetzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus der vorliegenden Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet.

5.3 Erschließung

Die straßenmäßige Anbindung der Baugrundstücke erfolgt über private Erschließungsstiche von der Staatsstraße St 2079 her. Die Erschließung ist jeweils im Zuge der Eingabeplanung nachzuweisen.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die gemäß der Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen stellt sich wie folgt dar:

Einstufung der Eingriffsfläche:
analog dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
(intensiv genutzte Grünflächen) **Kategorie I**
Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad entspricht > GRZ 0,35 **Typ A**
Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6
Ausgleichsfaktor angesetzt **0,35**

In der Ursprungssatzung war aufgrund der Tatsache, dass sowohl die einzubeziehenden Baugrundstücke als auch die Erweiterungsflächen mit ihrer gesamten Fläche als Eingriff gerechnet wurden, der Kompensationsfaktor relativ niedrig mit 0,35 angesetzt worden.

An diesem Faktor soll festgehalten werden, da in der vorliegenden Ergänzungssatzung die 15.00 m breite Ortsrandeingrünung der Eingriffsfläche zugeschlagen und somit auch ausgeglichen werden soll.

Berechnung der Ausgleichsflächen:
Eingriffsfläche (Bauflächen und Eingrünung) 7435 m²
Die Erweiterung der ursprünglichen Einbeziehungsfläche (nördlicher Teil) bleibt unberücksichtigt, da hierfür der naturschutzrechtliche Ausgleich bereits in Form der 20 m breiten Ortsrandeingrünung im Norden und Osten erbracht wurde.

Ausgleichsfläche 7435 m² x Faktor 0,35 2602 m²

Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 5058 Teilfläche, Gmkg. Glonn:
Von Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - oberer Wert (intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche)
in Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - oberer Wert (standortgemäße Erstaufforstung als Feldgehölz)
Die detaillierte Gestaltung der Ausgleichsfläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg festzulegen und mittels Grunddienstbarkeit mit Reallast dinglich zu sichern.

Vermeidungsmaßnahmen:
Die Vermeidungsmaßnahmen entsprechen denen aus der Ursprungssatzung und werden wie folgt ergänzt:

Schutzgut Landschaftsbild:
- Landschaftstypische Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten

6. Verfahrensvermerke

6.1 Aufstellungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat Glonn hat in der Sitzung vom 26. 01. 2010 die Erweiterung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Schlacht" beschlossen.

6.2 Behördenbeteiligung:
Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26. 01. 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 02. 2010 bis 23. 03. 2010 beteiligt.

6.3 Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26. 01. 2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 02. 2010 bis 23. 03. 2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12. 02. 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

6.4 Satzungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 29. 03. 2011 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 29. 03. 2011 verbindlich festgestellt.

Glonn, den ..... (Siegel) .....
Esterl, 1. Bürgermeister

6.5 Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung i. d. F. v. 29.03. 2011 wurde am ..... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Über den Inhalt der Ergänzungssatzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Die Ergänzungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

Glonn, den ..... (Siegel) .....
Esterl, 1. Bürgermeister

Erweiterungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung)

"Schlacht"

Marktgemeinde Glonn, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Fassung vom 26. 01. 2010
Fassung vom 29. 03. 2011

Falkenberg, 29. 03. 2011

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

.....
Hans Baumann, Architekt