Gemeinde	**Markt Markt Schwaben** Lkr. Ebersberg
Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung	betreffend die Fl. Nr. 1137, 1140 und 1136 (TF) der Gemarkung Markt Schwaben an der Finsinger Straße

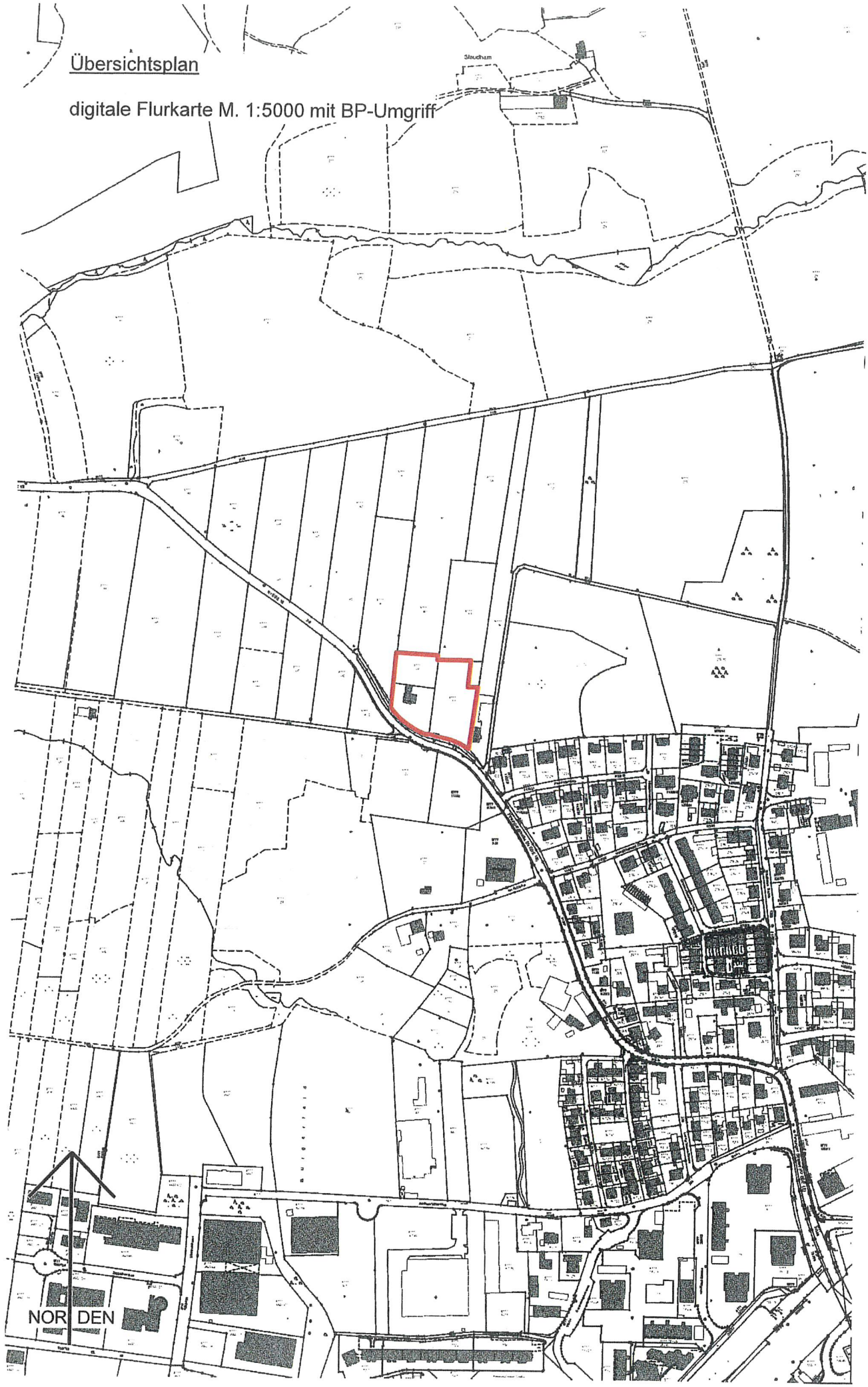
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
	Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Ma/Mü/Dö
Plandatum	12.06.2012

Der Markt Markt Schwaben erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie § 9 Baugesetzbuch –BauGB–, in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Plan als

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung.

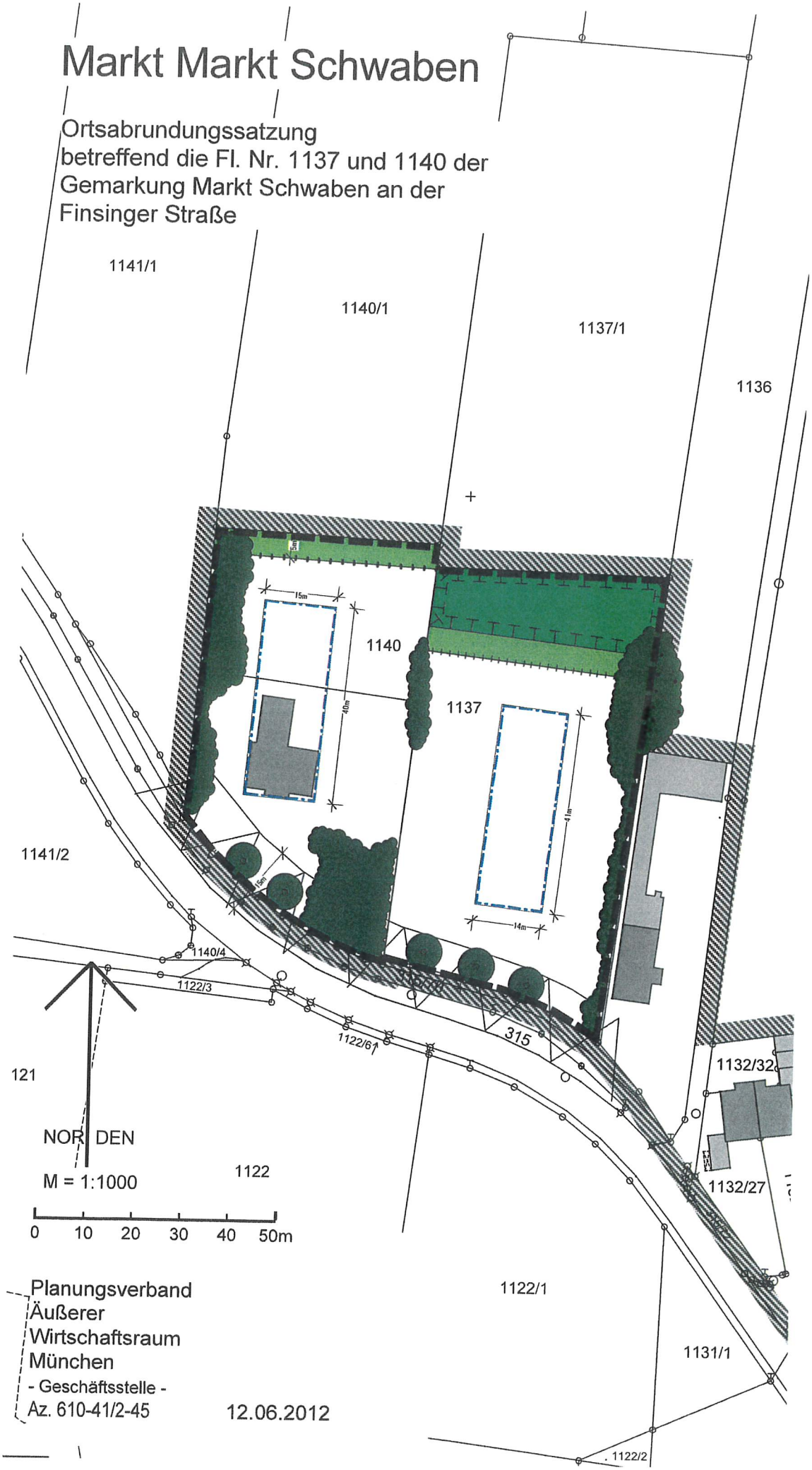
Übersichtsplan

digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



Markt Markt Schwaben

Ortsabrundungssatzung
betreffend die Fl. Nr. 1137 und 1140 der
Gemarkung Markt Schwaben an der
Finsinger Straße



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-45

12.06.2012

A Festsetzungen

1 Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ortsabrundung)

2 Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan M 1:1.000 festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

3 Innerhalb der im Lageplan festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Feststetzungen.

4 Grenze des Geltungsbereichs für die Festsetzungen 5-9

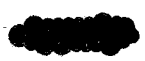
5 Überbaubare Grundstücksfläche

6 Pro Baugrundstück ist die Errichtung von 2 Einzelhäusern mit einer Grundfläche von je 140 qm zulässig. Die zulässige Grundfläche darf eine Grundflächenzahl inkl. der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,35 nicht überschreiten.

7 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8 Die Wandhöhe darf max. 4,50 m, gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, betragen. Die Dachneigung darf max. 35°-45° betragen.

9 Grünordnung

9.1  Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten

zu pflanzende Bäume

9.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ortsrandeingrünung

Innerhalb dieser Fläche werden insgesamt ca. 470 m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen auf der gesamten Länge eine Breite von 5,0 m auf und werden mit einer Reihe Obstbäume alter heimischer Sorten bepflanzt.

Der Abstand der Obstbäume untereinander beträgt ca. 8m. Zu benachbarten Ackerflächen ist ein Abstand von 4m einzuhalten.

Die Gehölzflächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden. Es gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäß Ausgleichsfläche.

zur nördlichen Grundstücksgrenze hin sind die Einfriedungen auf die so gekennzeichnete Linie zurückzusetzen. Zäune sind zur freien Landschaft als Staketen- oder Hanichelzäune auszubilden. Zäune sind außerhalb der Eingrünung, dem Baugebiet zugewandt zu erstellen, das heißt: im Norden an der südlichen Seite der Eingrünung. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein. Einfriedungen aus Mauerwerk und Betonelementen sind unzulässig.

9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt ca. 677 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Fl.nr. 1137). Zusätzlich werden 490 m² Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 716, Gemarkung Markt Schwaben festgesetzt.

Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist in der Begründung erläutert.

Ziel ist auf Fl.nr. 1137 die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (ca. 12 Obstbäume in zwei Reihen), auf Fl.nr. 716 die Entwicklung von extensivem Grünland mit einer Reihe Obstbäume.

Verwendet werden nach Möglichkeit alte heimische Obstsorten wie z.B. "Goldparmäne", "Geflammter Kardinal", "Prinzenapfel", "Jakob Fischer", "Rote Sternrenette", „Bunte Julibirne", „Clapps Liebling", „Madame Verte", „Hauszwetschge", Berecziquitte". Die Obstbäume sind als Hochstämme (mind. 1,60 m) zu pflanzen.

Die Gehölzflächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden. Die Durchgängigkeit zur freien Landschaft muss gewährleistet sein.

Durch die Umsetzung folgender Maßnahmen soll die Entwicklung der Ausgleichsfläche zu einer extensiven Streuobstwiese gewährleistet werden.

- Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut für mittlere Standorte (Fl.nr. 1137)
- Mahd mindestens einmal jährlich ab 15. Juni
- Abtransport des Mähgutes
- kein Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- keine Rindenkalkung und -säuberung
- keine Beseitigung von Totholz
- Ersatz bei Verlust von Obstbäumen
- Unzulässigkeit von baulichen Anlagen auf der Ausgleichsfläche

- keine Freizeitnutzung

- Es ist verboten:
  - Drainagen neu anzulegen oder bestehende Drainagen zu unterhalten
  - standortfremde Pflanzen einzubringen
  - Aufschüttungen und Abgrabungen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung vorzunehmen
  - Grünland umzubrechen
  - die Fläche zwischen dem 20.03. und dem 15.06. eines jeden Jahres zu befahren bzw. zu bewirtschaften

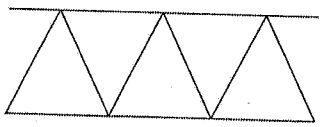
Die Ausgleichsfläche Flurnummer 1137 befindet sich in Privateigentum und ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Ebersberg, sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB für die Gültigkeit des Bebauungsplans zu sichern.

Die Ausgleichsfläche Flurnummer 716 ist Eigentum des Marktes Markt Schwaben.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

10 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus bedürfen Bodeneingriffe aller Art der Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

11  Anbauverbotszone

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung wurde vom Gemeinderat am 13.09.2011 gefasst und am 10.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Der von der Änderung der Ortsabrundungssatzung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde zuletzt auf der Grundlage des Entwurfs der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 07.02.2012 in der Zeit vom 10.04.2012 bis 24.04.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss über die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 12.06.2012 wurde vom Germeinderat am 12.06.2012 gefasst (§ 34 Abs. 4 BauGB).

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.07.2012 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.06.2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Markt Schwaben, den 11.07.2012

.....

Georg Hohmann
Erster Bürgermeister

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung

betreffend die Fl. Nr. 1137, 1140 und 1136 (TF) der Gemarkung Markt Schwaben an der Finsinger Straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Ma/Mü/Dö

Plandatum

12.06.2012

Begründung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Markt Schwaben sind die Fl. Nrn. 1136 / 1137/1 und 1140/1 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für den südlichen Teil der Fl. Nr. 1136 das mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut ist, hat das Landratsamt festgestellt, dass es zu dem nach § 34 BauGB zusammenhängenden Ortsbereich zu zählen ist.

Fl. Nr. 1140 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, steht aber im Außenbereich. Durch vorliegende Satzung soll für das zwischen den beiden Gebäuden liegende Grundstück Fl. Nr. 1137 ebenfalls eine Bebauung geringen Umfangs ermöglicht werden.

Aus diesem Grund werden beide Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB einbezogen und der Umfang der beabsichtigten Bebauung durch einige Festsetzungen geklärt.

Beabsichtigt ist für die beiden Grundstücke eine Bebauung mit 2 freistehenden Einzelhäusern mit je 140 qm Grundfläche zuzulassen, die von Süden aus über die bestehende Staatsstraße erschlossen werden.

Hinsichtlich der Grünordnung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird zum einen der vorhandene Baum- und Strauchbestand im vollen Umfang erhalten, zum anderen durch ergänzende, straßenbegleitende Bepflanzung und weitere Bepflanzung an den Grundstücksrändern die Einbindung in die Landschaft verbessert. Durch zurückversetzen des Zauns am nördlichen Ortsrand um 5 m wird somit auch erreicht, dass die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen für die Tierwelt auf den angrenzenden Ackerflächen als Rückzugsort dienen können.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Eingriff erfolgt auf Flächen unterschiedlicher Ausprägung:

- Teilfläche 1: Garten (Flurnummer 1140, Gmkg. Markt Schwaben)
- Teilfläche 2: Acker (Flurnummer 1137, Gmkg. Markt Schwaben)

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (BayStMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

– Teilfläche 1: Garten (Flurnummer 1140, Gmkg. Markt Schwaben) ca. 1.400 m²

Schutzgut	**Auswirkung**	
Arten und Biotope Gärten	gering - mittel (I - II):	relativ strukturreiche
Boden mit on	mittel (II):	anthropogen überprägter Boden hoher natürlicher Ertragsfunkti-
Wasser	mittel (II):	Gebiet mit relativ hohem Grundwasserflurabstand
Klima	gering (I):	Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung
Landschaftsbild	mittel (II)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** auf. Aufgrund des niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades liegt der Kompensationsfaktor in diesem Bereich zwischen 0,5 und 0,8

– Teilfläche 2: Acker (Flurnummer 1137, Gmkg. Markt Schwaben) ca. 3.385 m²

Schutzgut	**Auswirkung**	
Arten und Biotope	gering (I):	Ackerfläche
Boden mit on	mittel (II):	anthropogen überprägter Boden hoher natürlicher Ertragsfunkti-
Wasser	mittel (II):	Gebiet mit relativ hohem Grundwasserflurabstand
Klima	gering (I):	Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarme Ackerfläche

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** auf. Aufgrund des niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrades liegt der Kompensationsfaktor in diesem Bereich zwischen 0,2 und 0,5

Konfliktminimierung

- geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ weit unter 0,35)
- Eingrünung des Grundstücks im Süden, entlang der Straße, und im Norden, im Übergang zur freien Landschaft, durch Baumpflanzungen.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen

Erfassen des Eingriffs

Die Überbauung und Versieglung von Flächen stellt nach §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Aufgrund des geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrades, der Gestaltung des Übergangs zwischen geplanter Siedlungsfläche und freier Landschaft durch Baumpflanzungen und aufgrund des Erhaltes bestehender Gehölzstrukturen wird zum Ausgleich des Eingriffs auf Flurnummer 1140 gemäß Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ebersberg vom 13.Feb.2012 ein Kompensationsfaktor von 0,35 angesetzt. Zum Ausgleich des Eingriffs auf Flurnummer 1137 wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Als Eingriffsfläche werden der nördliche Teil des Flurstücks 1140 (1.400 m²) und das Flurstück 1137 (3.385 m²) ausgenommen der Ausgleichsfläche gewertet.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft" (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Eingriffsschwere**	**Ausgleichsfläche**
Gebiete mittlerer Bedeutung: Relativ strukturreicher Garten, eingewachsener Ortsrand (Flnr. 1140)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: Erweiterung Wohngebäude	
Fläche: ca. 1.400 m²	Kompensationsfaktor: 0,35	1.400 m² x 0,35 = **490 m²**
Gebiete geringer Bedeutung: Ackerfläche (Flnr. 1137)	Niedriger Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: Errichtung Wohngebäude	
Fläche: 3.385 m²	Kompensationsfaktor: 0,2	3.385 m² x 0,2 = **677 m²**

Zur Kompensation des Eingriffs niedriger Schwere auf Flurnummer 1137 ist eine Ausgleichsfläche von 677 m² erforderlich. Zur Kompensation des Eingriffs niedriger Schwere auf Flurnummer 1140 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 490 m².

Ausgleichsmaßnahmen

Derzeitiger Zustand der Ausgleichsfläche (Fl.nr.1137)

Zur Erbringung des Ausgleichs für den Eingriff auf Flurnummer 1137 wird die nördliche Teilfläche des Flurstücks 1137, Gemarkung Markt Schwaben, herangezogen. Derzeit besteht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche. Das unten eingefügte Foto vom 27.01.2012 dokumentiert den Zustand der Fläche.

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche: Acker mit Zwischenbegrünung Senf (Blick nach Süden)

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs auf Fl.nr. 1137

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt ca. 677 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, auf der Ausgleichsfläche eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Hierdurch können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden. Durch Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel sowie die Herstellung einer geschlossenen Grünfläche werden die Funktionen von Boden und Wasserhaushalt verbessert. Beeinträchtigte Biotopstrukturen werden durch die neu geschaffene Artenvielfalt kompensiert. Durch die Baumpflanzungen wird der Übergang zwischen Siedlung und Kulturlandschaft harmonisch gestaltet.

Zunächst soll auf der geplanten Ausgleichsfläche eine Ansaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut durchgeführt werden. Das Saatbeet ist dabei vorher zu pflügen und mit geeigneten Bearbeitungsschritten zur Ansaat herzurichten. Anschließend werden die Obstbäume in einem Abstand von ca. 8,0 m zueinander auf der Ausgleichsfläche gepflanzt.

Pflege der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 1137

Die Streuobstwiese soll mindestens einmal jährlich nach dem 15. Juni gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Derzeitiger Zustand der Ausgleichsfläche (Fl.nr. 716)

Zur Erbringung des Ausgleichs für den Eingriff auf Flurnummer 1140 wird die westliche Teilfläche des Flurstücks 716, Gemarkung Markt Schwaben, herangezogen. Die geplante Ausgleichsfläche wird derzeit als intensives Grünland (Frischwiese) bewirtschaftet.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs auf Fl.nr. 716

Auf Flurnummer 716, Gemarkung Markt Schwaben, werden insgesamt ca. 490 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, entlang des westlich gelegenen Feldweges auf einer Länge von etwa 70 m einen ca. 7 m breiten Streifen extensiver Frischwiese zu entwickeln.

Zusätzlich werden in einem Abstand von mindestens vier Metern zum Feldweg sieben Hochstämme alter, heimischer Obstbaumsorten (gem. Satzung, Pkt. 9.2) gepflanzt.

Hierdurch können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild kompensiert werden. Dem Ziel der Optimierung der Talräume der kleineren Bäche gem. ABSP wird entsprochen.

Die Maßnahme stellt auch als Ergänzung der im Süden und Osten (geplant) anschließenden Ausgleichsmaßnahmen dar.

Pflege der Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 716

Im ersten Jahr der Umsetzung der Maßnahme wird zunächst eine Aushagerung der Fläche durch dreimalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes vorgenommen. In den anschließenden Jahren soll die Frischwiese mindestens einmal jährlich nach dem 15. Juni gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Ausführungsfrist und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen müssen spätestens im darauf folgenden Jahr nach Baubeginn der Wohngebäude durchgeführt werden.

Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen trägt der Vorhabensträger.

Markt Schwaben, den 12.06.2012

.....

(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)