

**Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Buchet"**

**nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**



Gemeinde:

Markt Lam

Landkreis:

Cham

## **I. Begründung**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 655 Gemarkung Lam. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Lam als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird erfolgen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt der Markt Lam eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Die bestehende Bebauung entlang der Ortsstraßen Osserstraße und Buchet wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt und die Grundstücke Fl.Nr. 654 (Teil), 654/2, 654/1 798 (Teil), 798/4, 798/3, 797/1, 794/1 (Teil), 786/1, 798/15, 798/13 798/7, 798/6 (Teil), 801/3 und 655 (Teil) Gemarkung Lam dem Innenbereich zugeordnet. Die Grenze des Innenbereichs ist weitgehend mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans, mit Ausnahme der Fl.Nr. 655 (Teilfläche) Gemarkung Lam.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerischer vertretbar und weitgehend bereits vorhanden.

Mit der Einbeziehungssatzung kann insbesondere Baurecht für das o.g. Einfamilienhaus geschaffen werden.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraßen Osserstraße und Buchet gesichert.

#### **Wasser**

Die Grundstücke sind alle von der Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Lam erschlossen.

Über die in die Satzung einbezogene Teilfläche aus Fl.Nr. 655 Gemarkung Lam verläuft eine Trinkwasserleistung des Wasserbeschaffungsverbandes Lam. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Eine Verlegung auf Kosten des Bauherrn ist,

wenn die zum Zeitpunkt des Bauantrags für den Wasserleitungsbau einschlägigen gesetzlichen Regelungen und technischen Regelwerke eingehalten werden, zulässig.

#### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Lamer Winkel.

#### **Abfall**

Die Abfallbeseitigung wird über die Kreiswerke Cham sichergestellt.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Gemeindewerke Lam sichergestellt.

### **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **3.1. Beurteilung des Ausgangszustandes**

Die einbezogenen Flächen Fl.Nr. 654 (Teil), 654/2, 654/1 798 (Teil), 798/4, 798/3, 797/1, 794/1 (Teil), 786/1, 798/15, 798/13 798/7, 798/6 (Teil), 801/3 Gemarkung Lam sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Die Fl.Nr. 655 (Teil) Gemarkung Lam ist landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt und noch nicht bebaut. Diese Fläche liegt unmittelbar am Siedlungsrand zur bestehenden Bebauung.

#### **3.2. Planungsziel**

Es wird eine Festlegungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt. Ziel ist die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 4 BauNVO.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

#### **3.3. Auswirkungen der Planungen auf Schutzgüter**

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im festzusetzenden Innenbereich liegen nur Flächen, die keine oder geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, weil die Flächen bereits bebaut sind oder unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen (Siedlungsrand). Durch die Ortsabrundungssatzung wird nur eine neue Baufläche ausgewiesen.

Flächen mit höherer Bedeutung wie z.B. Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten, sind nicht betroffen.

Zudem werden in der Satzung geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen, z.B. durch das Gebot zur Verwendung von standortgerechten Baum- und Straucharten.

#### **Schutzgut Boden**

Der Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen begegnet. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Stellplätze wird festgesetzt.

#### **Schutzgut Wasser**

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser ein.

Die Bauflächen liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Zudem werden in der Satzung geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Grundstückeinfahrten und Stellflächen vorgeschrieben.

#### **Schutzgut Luft/Klima**

Das Schutzgut Luft/Klima wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die überplanten Flächen grenzen an die bestehende Bebauung an.

Die Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Pflanzung von Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen vorgesehen.

### **3.4. Kompensation auf den Baugrundstücken**

Der durch die ermöglichte Bebauung erforderliche Ausgleich ist auf dem Baugrundstück zu schaffen und hat durch die Antragsteller bzw. die Bauherren zu erfolgen.

Im Rahmen der jeweiligen Einzelbaugenehmigung durch das Landratsamt Cham ist durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid der erforderliche Ausgleich auf dem Baugrundstück durch Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen sicherzustellen.

Durch welche gezielten Maßnahmen die Ausgleichsflächen ökologisch aufgewertet werden, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dadurch Rechnung getragen.

## **II. Satzung**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erlässt der Markt Lam folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Buchet" werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung

### **§ 2 Zulässigkeit**

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

- a. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung festgelegt,
- b. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgesetzt.
- c. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- d. Festsetzungen zur Grünordnung

Sofern im Planteil die Pflanzung einer Hecke festgesetzt ist gilt:

- Die Pflanzweite in der festgesetzten Hecke beträgt 1,0 – 1,5m.
- Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen.

Bei den künftigen Baugrundstücken sind immer mindestens zwei standortheimische Bäume und drei heimische Sträucher je Hausgrundstück zu pflanzen. Zulässig sind folgende Arten von Bäumen:

- Obstbäume heimischer Arten und Sorten
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Apfel-Dorn (*Crataegus carrierei*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), auch in Sorten
- alle Nussbäume

Zulässig sind folgende Arten von heimischen Sträuchern:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Kätzchen-Weide (*Salix caprea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Öhrchenweide (*Salix aurita*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Lam, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Markt Lam

Siegel

Paul Roßberger

1. Bürgermeister



Stand: 21.10.2020 (Markt Lam)

Lageplan zur  
Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Buchet"

1:1.000

Gedrucktes: © Bayerische Vermessungsverwaltung [www.vermessung.bayern.de](http://www.vermessung.bayern.de)  
 Geodaten: © Landesvermessungsamt [www.lvm.bayern.de](http://www.lvm.bayern.de)

Für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.  
 Aus den Kartendaten können Hochauflöserdarstellungen erzeugt werden.  
 Für Bearbeitungen und Spartenänderungen sind Einverständnisse mit dem zuständigen Verwalter einzuholen.  
 Die Darstellung der Punkte ist als Eigenvermessung nicht geeignet.



### **III. Verfahren (vereinfachtes Verfahren)**

#### **1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit

von \_\_\_\_\_ bis

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lam, \_\_\_\_\_

Roßberger, 1. Bürgermeister

#### **2. Behördenbeteiligung**

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit

von \_\_\_\_\_ bis

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lam, \_\_\_\_\_

Roßberger, 1. Bürgermeister

#### **3. Satzung**

Der Markt Lam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Satzung beschlossen.

Lam, \_\_\_\_\_

Roßberger, 1. Bürgermeister

#### **4. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lam, \_\_\_\_\_

Roßberger, 1. Bürgermeister



**5. Ausfertigung**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Lam, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Roßberger, 1. Bürgermeister