

Festlegungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"

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 zusätzlichen Einfamilienwohnhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 663 Gemarkung Lam. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan des Marktes Lam bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Dieser Bauwunsch veranlasste den Markt Lam die folgende Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Osserstraße“ aufzustellen. Mit der Satzung werden alle bereits bebauten Flächen zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Buchet“ und „Am Himmelreich“, sowie der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung „Siedlerweg“ als Innenbereichsflächen festgelegt bzw. einbezogen.

Die im Flächennutzungsplan weitgehend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellten Flächen, werden in den Innenbereich einbezogen. Alle Flächen, mit Ausnahme der gemeindlichen Flächen und der Verkehrswegefächen sind bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Lam werden dem Innenbereich zugeordnet:

Fl.Nr.	Einbeziehung	Vorhandene Bebauung oder Nutzung	Darstellung im Flächennutzungsplan
640/4	Teilfläche	Öffentliche Verkehrsfläche (Hochweg)	Verkehrsfläche
650/7	voll	Wohn- und Nebengebäude	WA
658	Teilfläche	Wohngebäude	WA
663	Teilfläche	Wohn- und Nebengebäude	WA
664	voll	Nebengebäude	WA
664/8		Nein	WA
666	voll	Öffentliche Verkehrsfläche (Osserstraße)	Verkehrsfläche
669/14	Teilfläche	Öffentliche Verkehrsfläche (Lerchenweg)	Verkehrsfläche
669/15	Teilfläche	Nebengebäude	WA
671	voll	Wohn- und Nebengebäude	WA
671/1	voll	Wohn- und Nebengebäude	WA
671/2	voll	Wohn- und Nebengebäude	WA
673/4	voll	Wohngebäude	Landwirtschaftliche Fläche
674/1	voll	Öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche	Grünfläche

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

2. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die an die Baugrundstücke angrenzenden Gemeindestraßen Osserstraße, Lerchenweg und Hochweg, sowie über die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nrn. 674/1 und 666 Gemarkung Lam gesichert.

Wasser

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

Abwasser

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

Abfall

Die Abfallbeseitigung ist über die Kreiswerke Cham sichergestellt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Gemeindewerke Lam sichergestellt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1. Beurteilung des Ausgangszustandes

Die einbezogenen Flächen (siehe Tabelle unter 1.) sind alle bereits, mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der Fl.Nr. 664/8 Gemarkung Lam mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

3.2. Planungsziel

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

Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,3 festgesetzt.

3.3. Auswirkungen der Planungen auf Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im festzusetzenden WA-Bereich 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 weitere Nachverdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken Fl.Nr. 664 und 663 Gemarkung Lam möglich.

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 Grundstückseinfahrten 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 und Ausgleichsfläche

Erweiterungen der vorhandenen Bebauung sind durch in der Baugenehmigung festgelegte Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durch Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen über Auflagen in der jeweiligen Baugenehmigung auszugleichen.

Der Ausgleich für die zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ermöglichte Bebauung von Teilflächen der Fl.Nrn. 664 und 663 Gemarkung Lam ist auf dem südlichen, in diese Satzung einbezogenen Bereich der Fl.Nr. 663 Gemarkung Lam zu schaffen.

Die auf Fl.Nr. 663 vorhandenen kartierten Biotopie werden durch die Bebauung des nördlichen Grundstückteils nicht beeinträchtigt. Die Ausgleichsfläche ist eine extensiv genutzte Wiese, die an den Grundstücksrändern bereits mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist.

Durch den Eigentümer der Fl.Nr. 663 Gemarkung Lam werden folgende Maßnahmen als naturschutzfachlicher Ausgleich umgesetzt:

- Erhalt der in der Satzung als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellten Fläche und der als Bestand dargestellten Bäume und Sträucher. Die Wiesenfläche wird ab In-Kraft-Treten der Satzung ein- bis zweimalig pro Jahr gemäht. Auf eine Düngung der Fläche wird verzichtet.
- Abgrenzung dieser Fläche zum festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) wird durch Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke und/oder durch Pflanzung von Laubbäumen gemäß der unter § 3 Buchstabe d) der Satzung aufgeführten Pflanzenliste. Ein den Festsetzungen entsprechender Eingrünungsplan ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dadurch Rechnung getragen.

II. Satzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 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

Bei den Baugrundstücken sind immer mindestens zwei standortheimische Bäume oder drei heimische Sträucher je Wohngebäude zu pflanzen.

Zulässig sind folgende Arten von Laubgehölzen:

- Obstbäume heimischer Arten und Sorten
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Moor-Birke (*Betula pubescens*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- alle Nussbäume
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Zitter-Pappel/Aspe/Espe (*Populus tremula*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Zulässig sind folgende Arten von heimischen Sträuchern:

- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus leavigata* agg.)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* agg.)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Alpen-Rose (*Rosa pendulina*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Öhrchenweide (*Salix aurita*)
- Kätzchen-Weide (*Salix caprea*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)

- Bruchweide (*Salix fragilis*)
 - Purpurweide (*Salix purpurea*)
 - Mandelweide (*Salix triandra*)
 - Korbweide (*Salix viminalis*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- e. Bei Bauvorhaben ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Eingrünung- bzw. Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- f. Bei Einzäunungen soll auf Sockel verzichtet werden und die Umzäunung mit einem durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von mindestens 15 cm errichtet werden, um die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

§ 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

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. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Lam, _____

Roßberger, 1. Bürgermeister