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 (zwischenzeitlich Fl.Nr. 655/1 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, 668 (Teilfläche, Osserstraße), 668/1 (Teilfläche, Osserstraße) 794/2 (Teilfläche, Ortsstraße Buchet), 798 (Teil), 798/4, 798/3, 798/14, 798/16, 797/1, 794/1 (Teil), 786/1, 798/15, 798/13 798/7, 798/6 (Teil), 801/3 und 655/1 Gemarkung Lam dem Innenbereich zugeordnet. Die Grenze des Innenbereichs ist weitgehend mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans, mit Ausnahme der Fl.Nr. 655/1 Gemarkung Lam übereinstimmend.

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 maximal 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. 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
   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 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)

Bei Bauvorhaben ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Eingrünungs- bzw. Freiflächengestaltungsplans vorzulegen.

e. Bei Einzäunungen soll auf Sockel verzichtet werden und die Umzäunung mit einem durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von mindestens 15 cm zu 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 20.12.2021

Markt Lam

Siegel

Paul Roßberger

1. Bürgermeister