

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

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



Gemeinde:

Markt Lam

Landkreis:

Cham

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"

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

### 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 Verkehrswegeflächen 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

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

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

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.

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

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

### **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 Biotop- 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 Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) 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.

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

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

### 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 Biotope 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. Das Mahdgut muss entfernt werden. Auf eine Düngung der Fläche wird verzichtet. Der Unterhaltungszeitraum wird mit 25 Jahren festgesetzt.
- 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.

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

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

Der Herstellungs- und Entwicklungszeitraum für die Hecke wird mit 10 Jahren festgesetzt. Der Unterhaltungszeitraum mit 25 Jahren. Die Flächen müssen zur Verfügung stehen solange der Eingriff wirkt.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dadurch Rechnung getragen.

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"

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

### 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*)

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"

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

- 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 09.02.2022

Markt Lam

  
Paul Roßberger, 1. Bürgermeister





**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

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

**III. Verfahren (vereinfachtes Verfahren)**

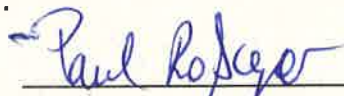
**1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

von 30.12.2021 bis 31.01.2022

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lam, 09.02.2022

  
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 30.12.2021 bis 31.01.2022

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.


Lam, 09.02.2022

  
Roßberger, 1. Bürgermeister

**3. Satzung**

Der Markt Lam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.02.2022 die Satzung beschlossen.

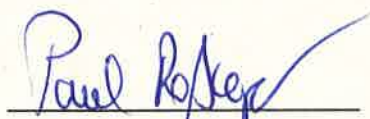
Lam, 09.02.2022

  
Roßberger, 1. Bürgermeister

**4. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lam, 09.02.2022

  
Roßberger, 1. Bürgermeister

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Osserstraße"**

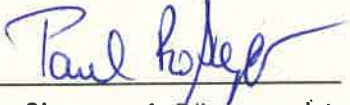
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

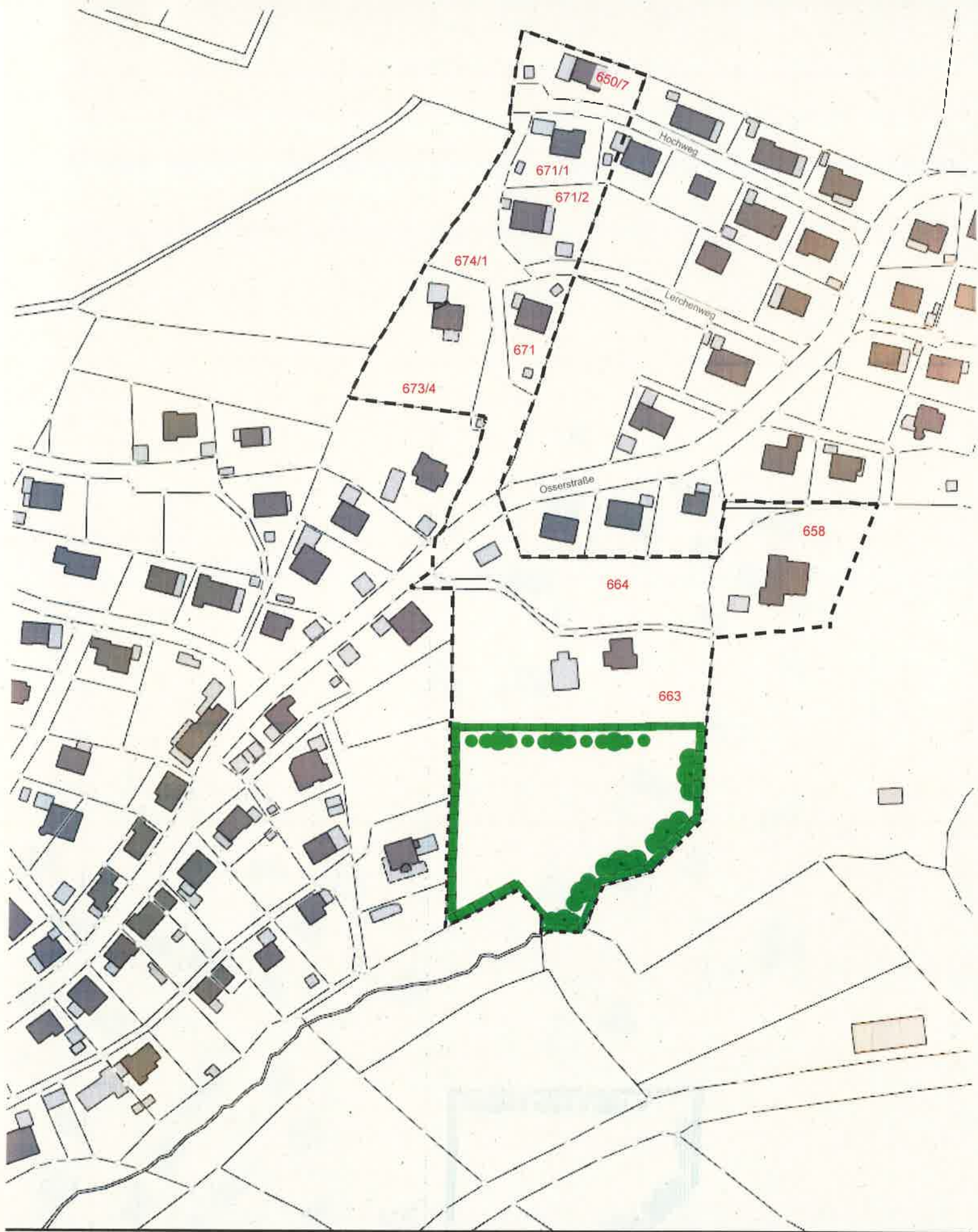
**5. Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Lam, 15.02.2022

  
Roßberger, 1. Bürgermeister



Anlage zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Osserstraße nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Bau

Lam, den 09.02.2022

*Paul Roßberger*  
Paul Roßberger, 1. Bürgermeister Markt Lam