

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Am Postgarten"**

**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

In seiner Sitzung vom 04.05.2001 beschloss der Marktgemeinderat den Erlass einer Ergänzungssatzung für den Bereich „Am Postgarten“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, um das neue Baugebiet um die Straße „Am Postgarten“ bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuführen. Dieses Verfahren wurde nie beendet und final mit Beschluss vom 22.08.2022 eingestellt.

Um alle an die Ortsstraße „Am Postgarten“ angrenzenden Grundstücke klar dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist ein neues Verfahren zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan weit überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung für die Grundstücke Fl.Nrn. 564/5 und 564/4 sowie 33 (Teilfläche) erfolgt derzeit nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden auf diesen Grundstücken werden mit dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nunmehr geschaffen.

Die bestehende Bebauung entlang der Ortsstraßen Am Postgarten wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt und die Grundstücke der Gemarkung Lam

- Am Postgarten 1, Fl.Nr. 555/5 (Teil)
- Am Postgarten 3, Fl.Nr. 556/5
- Am Postgarten 5, Fl.Nr. 556/7
- Am Postgarten 7, Fl.Nrn. 556/8 und 557/1
- Am Postgarten 12, Fl.Nr. 564/7
- Am Postgarten 10, Fl.Nr. 564/6
- Am Postgarten 8, Fl.Nr. 564/5
- Am Postgarten 6, Fl.Nr. 564/4
- Am Postgarten 4, Fl.Nr. 564/2
- Am Postgarten 2, Fl.Nr. 564/1
- Fl.Nr. 30
- Fl.Nr. 33 (Teil)
- Fl.Nr. 556 (Teil), Zufahrt
- Ortsstraße Am Postgarten, Fl.Nr. 556/9

dem Innenbereich zugeordnet.

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

## **2. Erschließung**

### **Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße Am Postgarten 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 wird über die Kreiswerke Cham sichergestellt.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Gemeindewerke Lam sichergestellt.

### **Telekommunikation**

Ein Telekommunikationsnetz der Telekom ist vorhanden.

## **3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Die Flächen Fl.Nr. 555/5 (Teil), 556/5, 556/7, 556/8, 564/6, 564/2 Gemarkung Lam sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Auf Fl.Nr. 564/5 Gemarkung Lam steht ein Nebengebäude.

### **3.2. Planungsziel**

Es wird eine Klarstellungs- 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 werden nur drei neue Bauflächen ausgewiesen.

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 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.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder dem Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt, ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf insbesondere nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37WHG).

#### **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. Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise**

Die Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise konnte in allen Punkten mit „ja“ beantwortet werden. Es ist kein weiterer Ausgleichsbedarf vorhanden.

### **3.5 Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung**

Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung können auf den Baugrundstücken realisiert und durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid sichergestellt werden.

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

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird dadurch Rechnung getragen.

## **II. Satzung**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2020 (BGBl. I S. 674) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) erlässt der Markt Lam folgende Satzung:

## **§ 1 Geltungsbereich**

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

Der Lageplan (M 1:500) vom 17.10.2022 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 oder 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.

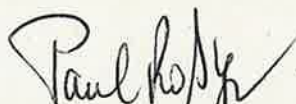
- e. Bei Einzäunungen muss auf Sockel verzichtet werden und die Umzäunung mit einem durchgängigen Mindestabstand zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante von mindestens 15 cm zu errichtet werden, um die ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

#### § 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 23. Dez. 2022

Markt Lam

  
Paul Roßberger



1. Bürgermeister

**III. Verfahren (vereinfachtes Verfahren)**

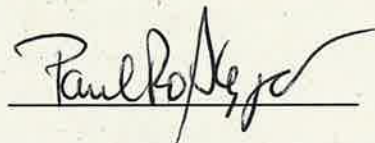
**1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

von 12.09.2022 bis 12.10.2022

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lam, 23. Dez. 2022



Roßberger, 1. Bürgermeister

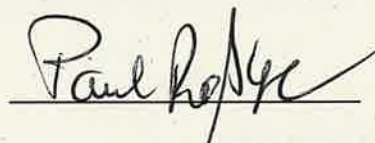
**2. Behördenbeteiligung**

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 12.09.2022 bis 12.10.2022

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lam, 23. Dez. 2022

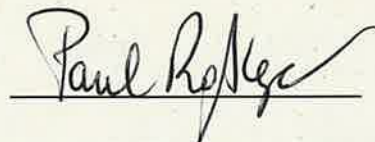


Roßberger, 1. Bürgermeister

**3. Satzung**

Der Markt Lam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.10.2022 die Satzung beschlossen.

Lam, 23. Dez. 2022



Roßberger, 1. Bürgermeister

**4. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lam, 23. Dez. 2022



Roßberger, 1. Bürgermeister







## Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen		ja	nein
0.1	Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit naturschutzfachlichen Festsetzungen zur Durchgrünung	✗	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabentyp		ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	✗	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li>■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li>■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	✗	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern</u>	✗	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche		ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: <u>Festsetzung GRZ &lt; 0,3</u>	✗	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser		ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✗	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✗	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <u>Verbot der Versiegelung</u>	✗	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	X	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Erhalt und Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern Art der Maßnahmen .....	X	<input type="checkbox"/>

↓            ↓

**Sind alle  
Fragen mit „ja“  
beantwortet,  
besteht kein  
weiterer Aus-  
gleichsbedarf!**

- 564
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
  -  Hecke aus standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste, Breite 3 m
  -  zu erhaltende Bäume
  -  zu erhaltende sonstige Bepflanzung (Bäume/Sträucher)
- Gemeinde  
372138 Lam  
Gemarkung  
5116 Lam



Lam, den 23.12.2022

*Paul Rößler*  
Paul Rößler 1. Bürgermeister

Lageplan zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Am Postgarten"

1:500