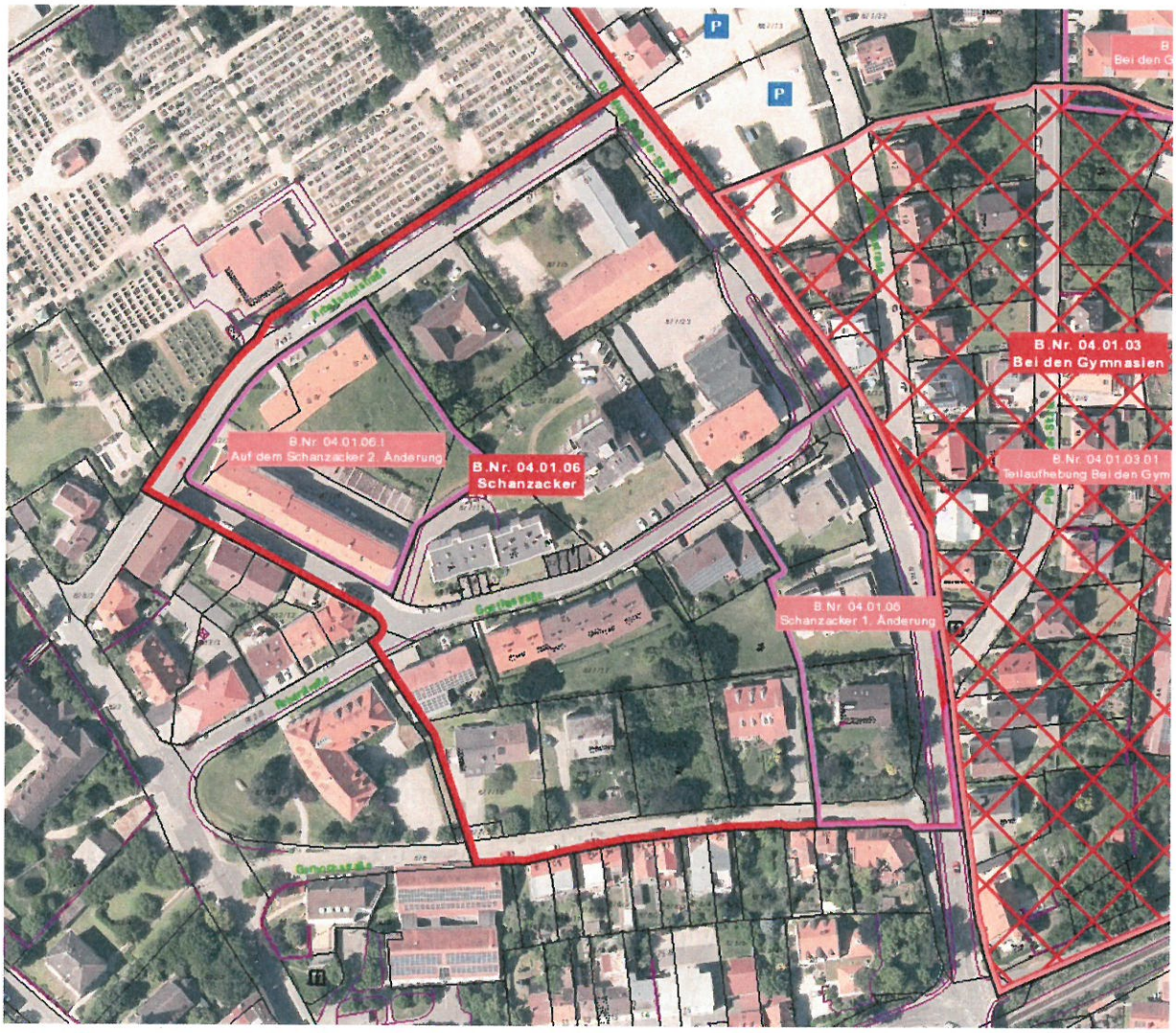
Stadt Cham

B. Nr. 04.01.06.01
Bestandskraft: 22.06.2020
Sg. 60

Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ (B.Nr. 04.01.06) mit dessen 1. Änderung (B.Nr. 04.01.06.I)



Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schanzacker“ mit dessen 1. Änderung

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ mit dessen 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

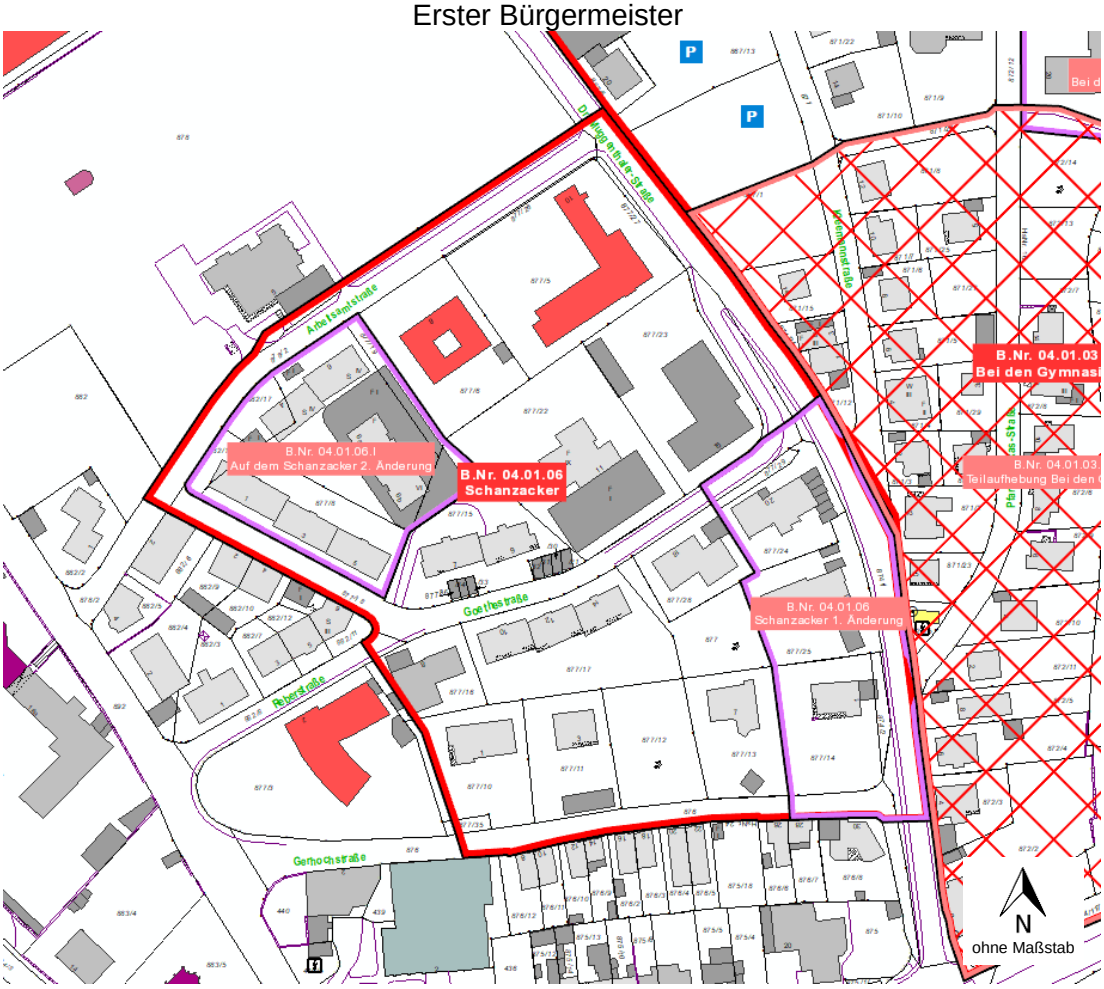
Die Aufhebung des seit 11.07.1969 rechtskräftigen „Auf dem Schanzacker“ (B.Nr. 04.01.06) und der seit 01.04.1975 rechtskräftigen 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (B.Nr. 04.01.06.I) ist beschlossen.

§ 2

Dieser Aufhebungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Cham, 19.06.2020
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

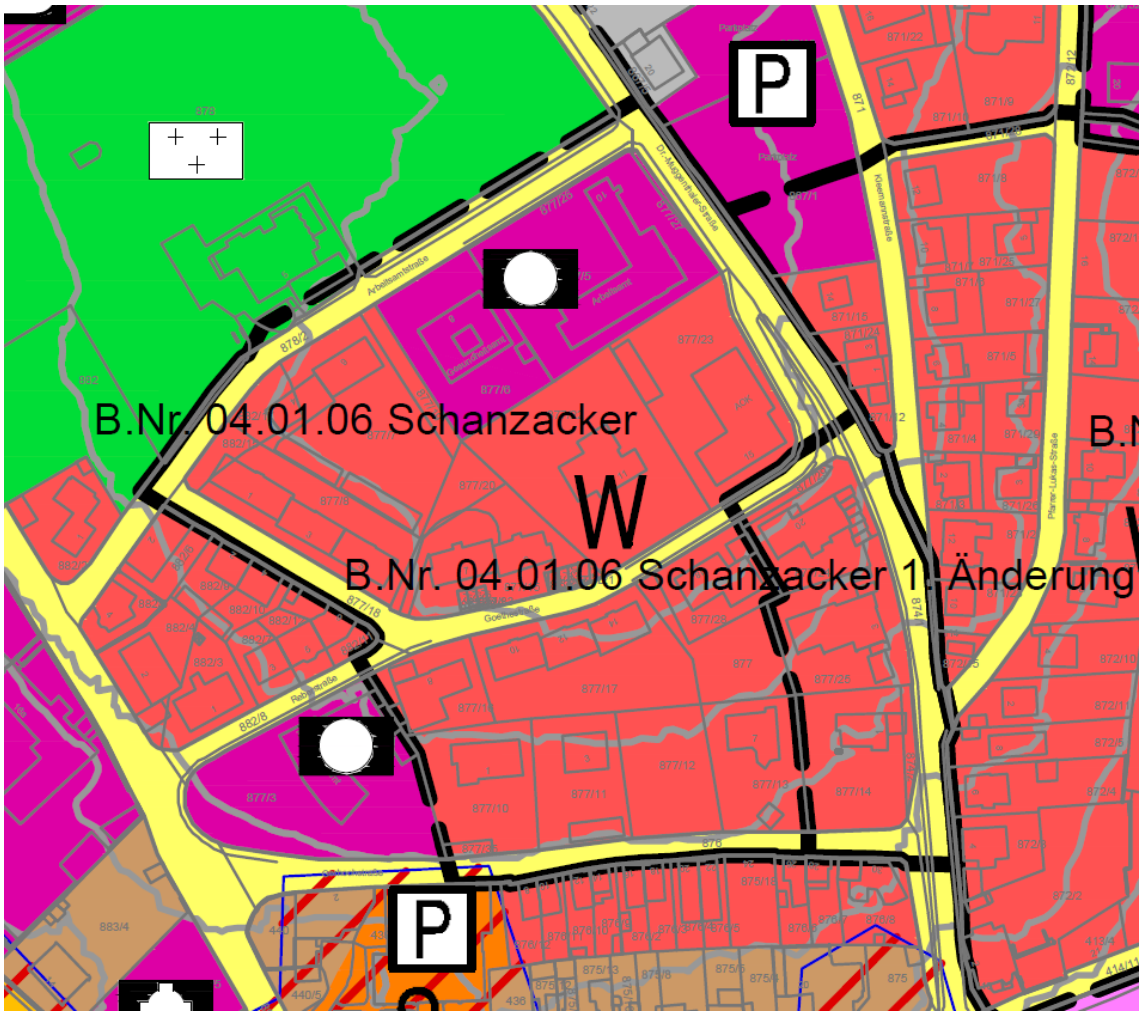


1. Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, im Bereich der Bundesagentur für Arbeit als Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) dargestellt.



Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest.

1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Grundlage

Am 11.07.1969 hat der Bebauungsplan „Schanzacker“ und am 01.04.1975 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit einer maximal achtgeschossigen Bauweise festgelegt.

Hinweis:
Von der Aufhebung ist nicht das Gebiet der 2. Änderung betroffen. Die seit 15.12.2017 rechtskräftige Bebauungsplanänderung hat eigenständige Festsetzungen und kann unabhängig vom ursprünglichen Bebauungsplan bestehen bleiben.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Für das fast gänzlich baulich genutzte Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung deshalb gemäß § 34 BauGB als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Soweit Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung kein Vorbild haben, können diese - unter Beachtung von § 15 BauNVO - nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein.

1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung der Bauleitpläne findet im Plangebiet kein Eingriff statt.
Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1969 und 1975 sollen auf Grund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden.

2.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

2.3 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von den üblichen Verkehrsimmissionen der angrenzenden Erschließungsstraßen betroffen.
Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bis auf ein Grundstück bebaut bzw. versiegelt. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende wohnbauliche Nutzung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt, kartierte Biotope sind nicht vorhanden.
Die Lage des Plangebietes und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf dem Plangebiet ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1969 und 1975, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

2.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

2.6 Zusammenfassung

Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff. BauGB besteht.
Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Schanzacker“ mit dessen 1. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 22.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2020 hat in der Zeit vom 26.02.2020 bis 11.03.2020 stattgefunden.

Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2020 mit Schreiben vom 24.02.2020 mit Fristsetzung bis zum 27.03.2020 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2020 bis 08.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2020 unter Fristsetzung bis zum 03.06.2020 beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.06.2020 den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2020 als Satzung beschlossen.

Cham, 19.06.2020
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Aufhebungsbebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Cham, 23.06.2020
Stadt Cham

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister