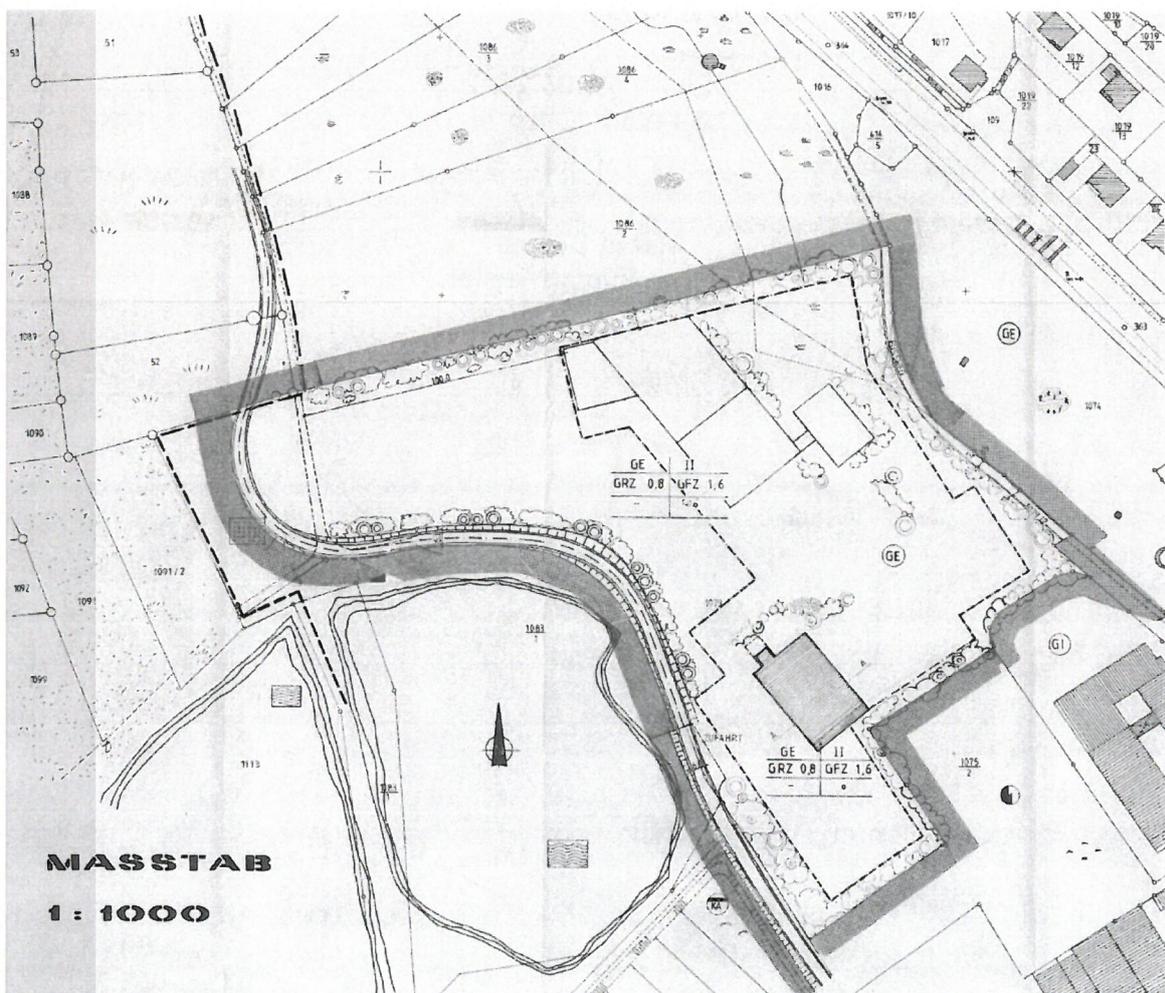


Stadt Cham



Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei der Kläranlage“ (B.Nr. 04.01.12)



Satzung über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei der Kläranlage“

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 24.03.2022 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei der Kläranlage“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Die Aufhebung des seit 14.01.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei der Kläranlage“ (B.Nr. 04.01.12) ist beschlossen.

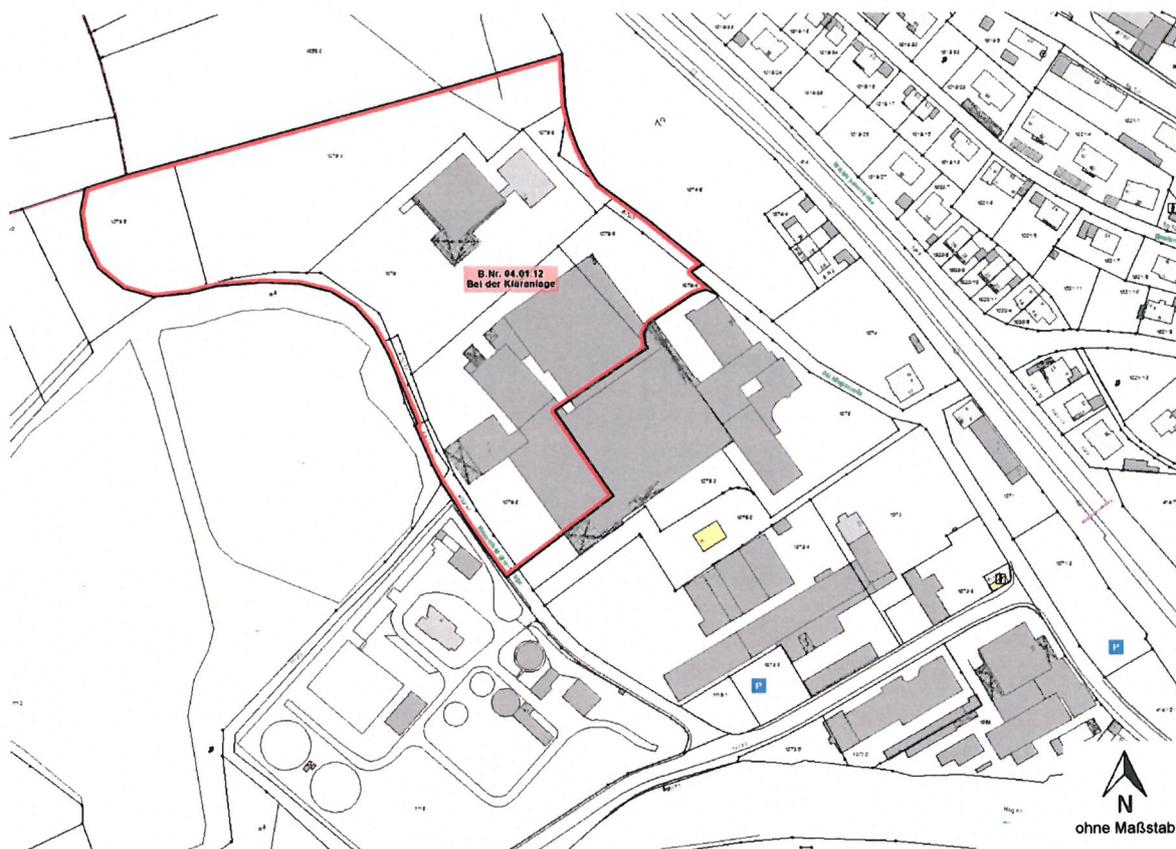
§ 2

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



Cham, 25.03.2022
Stadt Cham


Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

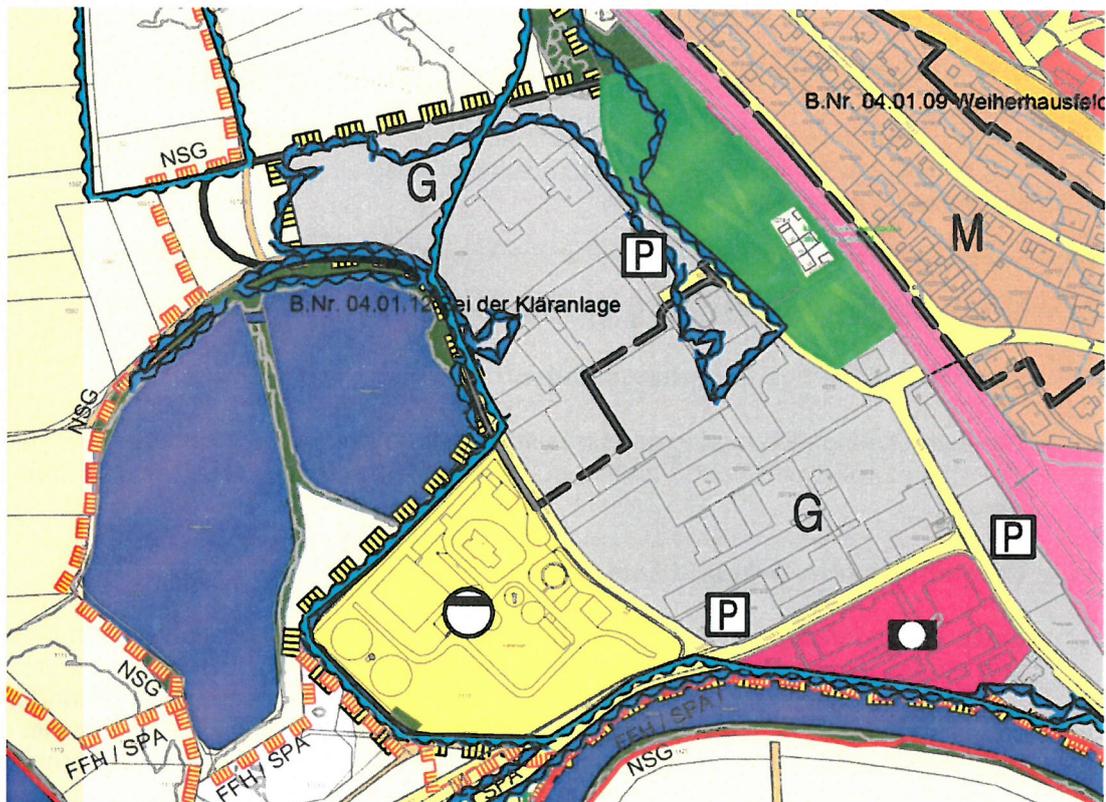


1. Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend als gewerbliche Baufläche, in der nordwestlichen Ecke als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Grundlage

Am 14.01.1988 hat der Bebauungsplan „Bei der Kläranlage“ Rechtskraft erlangt. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für gewerbliche Bauvorhaben. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgelegt.

Ziele der Bebauungsaufhebung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bei der Kläranlage“ sind als Wandhöhe nur 7,90 m bei eingeschossigen Gebäuden und 6,90 m bei Zweigeschossigkeit zulässig. Die Verwendung von Sonnenkollektoren ist auf lediglich 1/3 der Dachfläche begrenzt. Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Regens. Die Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen ist nur unter den in § 78 WHG normierten Bedingungen zulässig. Die nordwestliche „Ecke“ liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayer. Wald“.

Der Bebauungsplan sollte deshalb aufgehoben werden.

1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung des Bauleitplans 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

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 soll 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. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

2.3 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von Verkehrsimmissionen durch die angrenzenden Erschließungsstraßen, vor allem der Westumgehung, und der Bahnstrecke Schwandorf-Furth im Wald 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 mit Ausnahme des nördlichen Bereichs vollständig 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 gewerbliche Nutzung 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 des rechtskräftigen Bebauungsplans, 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

1. Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 17.11.2021 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei der Kläranlage“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 04.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2021 hat in der Zeit vom 13.12.2021 bis 30.12.2021 stattgefunden.
3. Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2021 mit Schreiben vom 03.12.2021 mit Fristsetzung bis zum 07.01.2022 frühzeitig beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2022 unter Fristsetzung bis zum 11.03.2022 beteiligt.
6. Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.03.2022 den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2021 als Satzung beschlossen.



Cham, 25.03.2022

Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Stoiber'.

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **26.03.2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Cham, 28.03.2022

Stadt Cham

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin Stoiber'.

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister