

Stadt Cham



Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“ (B.Nr. 04.13.01)



Satzung über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 23.02.2022 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“ als Satzung beschlossen.

§ 1

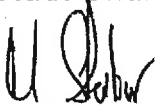
Die Aufhebung des seit 09.03.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“ (B.Nr. 04.13.01) ist beschlossen.

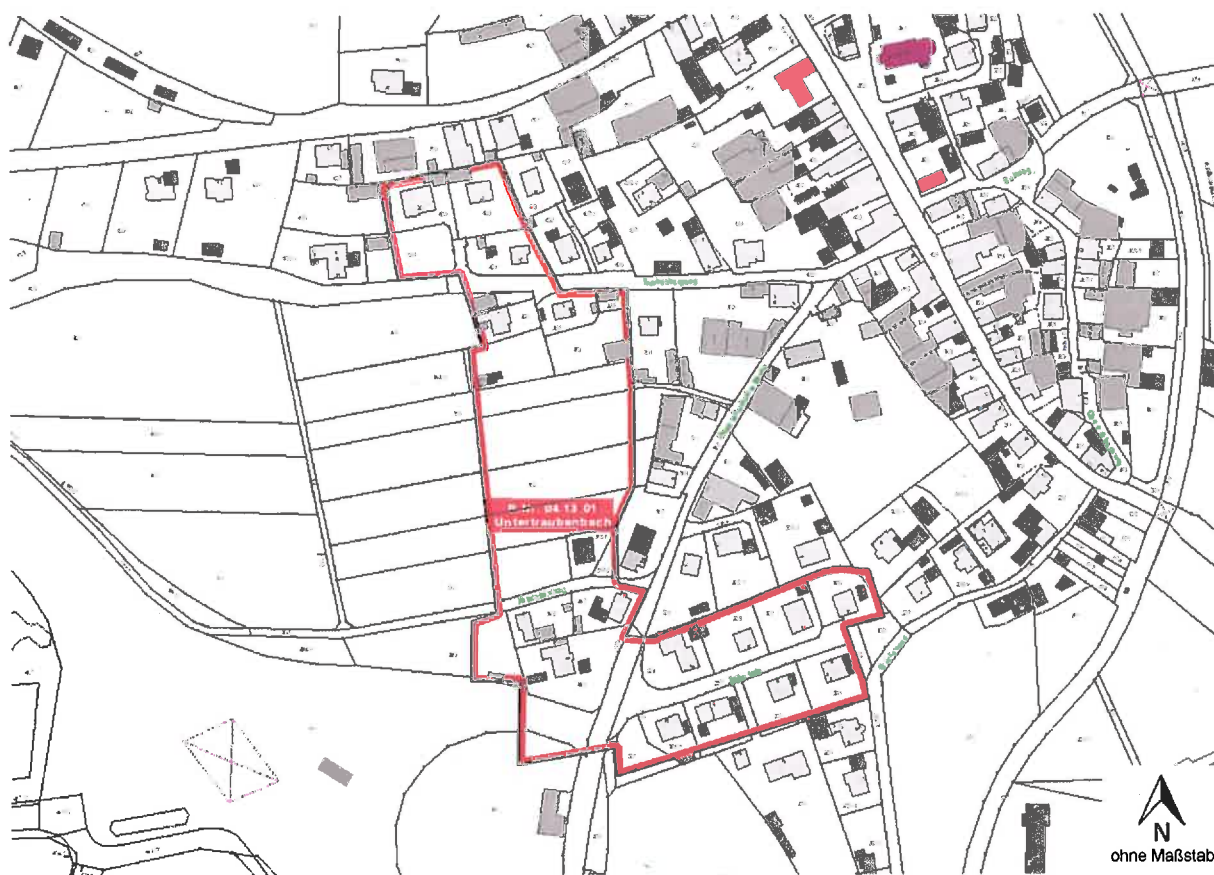
§ 2

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



Cham, 06.04.2022
Stadt Cham


Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

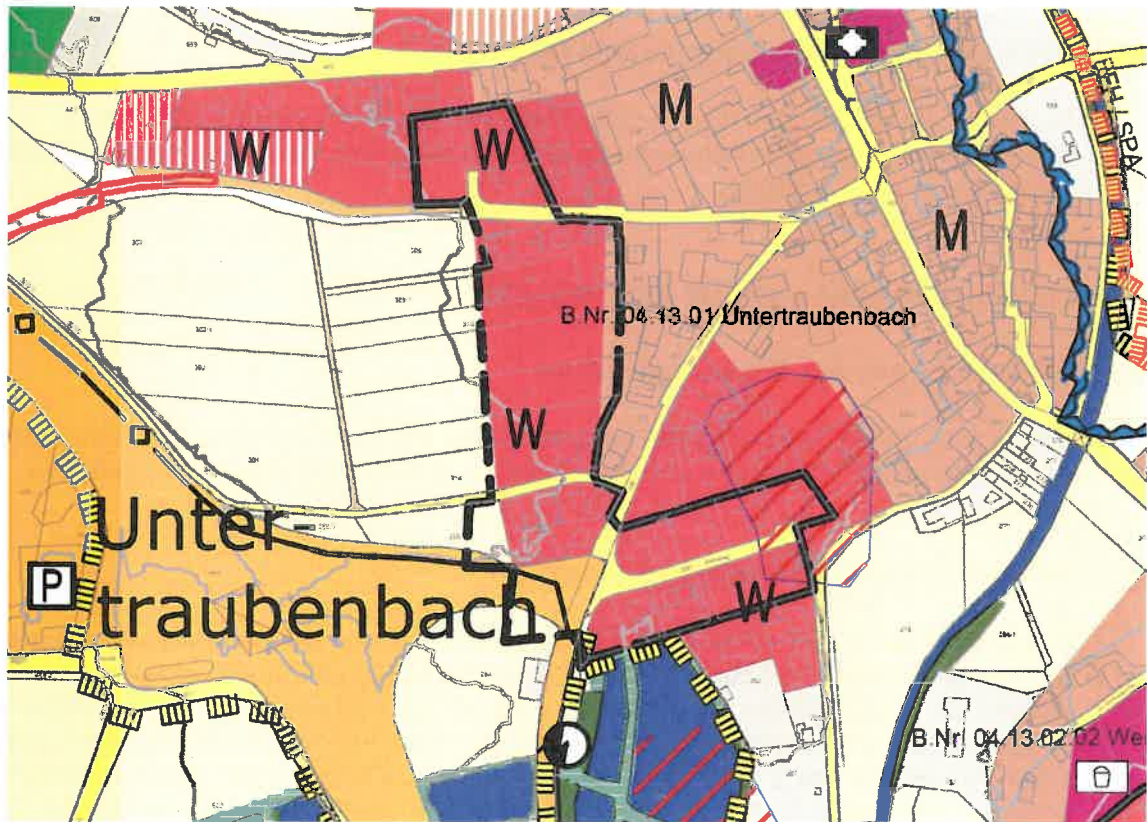


1. Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche, im Bereich der Zufahrt zur Bundesstraße B 85 als landwirtschaftliche bzw. Straßenfläche 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 09.03.1964 hat der Bebauungsplan „Untertraubenbach“ Rechtskraft erlangt. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgelegt.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Untertraubenbach“ sind enge Baugrenzen und sogar Baulinien festgesetzt, an die gebaut werden müsste. Auch ist die Festlegung einer zweigeschossigen E+D-Bauweise mit einer Dachneigung von 38 - 42° nicht mehr zeitgemäß, so dass der Bebauungsplan aufgehoben werden sollte. Der südliche und nördliche Bereich ist bereits vollkommen bebaut. Gegenüber dem Zellhutweg überlagert die neue Abfahrt der Bundesstraße B 85 das bestehende Bebauungsplangebiet. Für den mittleren Bereich soll ein neuer Bebauungsplan „Untertraubenbach-West“ aufgestellt 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 1964 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 § 1 a 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 wesentlich von Verkehrsimmissionen durch die angrenzenden Erschließungsstraßen und die Bundesstraße B 85 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 in weiten Teilen bebaut bzw. versiegelt; der westliche Bereich dagegen fast vollständig un bebaut bzw. unversiegelt. 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 Grundstücke im mittleren Bereich haben aufgrund ihrer vorwiegend als Grünland bzw. intensiven ackerbaulichen Nutzung eine untergeordnete Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna.

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

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untertraubenbach“ beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 30.06.2021 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 15.06.2021 hat in der Zeit vom 01.07.2021 bis 16.07.2021 stattgefunden.

Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2021 mit Schreiben vom 28.06.2021 mit Fristsetzung bis zum 30.07.2021 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis 25.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2021 unter Fristsetzung bis zum 17.01.2022 beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.02.2022 den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.06.2021 als Satzung beschlossen.



Cham, 06.04.2022
Stadt Cham

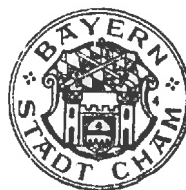
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Stoiber'.

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.05.2022 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, 30.05.2022
Stadt Cham

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

Martin Stoiber
Erster Bürgermeister