

Stadt Cham



Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenweg“ (B.Nr. 04.07.02) mit dessen 1. und 2. Änderung (B.Nr. 04.07.02.I/IV)



Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Höhenweg“ mit dessen 1. und 2. Änderung

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat Cham in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenweg“ mit dessen 1. und 2. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

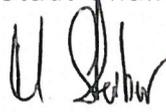
Die Aufhebung des seit 06.12.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenweg“ (B.Nr. 04.07.02), der seit 23.07.1982 rechtskräftigen 1. Änderung (B.Nr. 04.07.02.I) und der seit 28.09.1998 rechtskräftigen 2. Änderung (B.Nr. 04.07.02.IV) ist beschlossen.

§ 2

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

Cham, 16.09.2022

Stadt Cham



Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

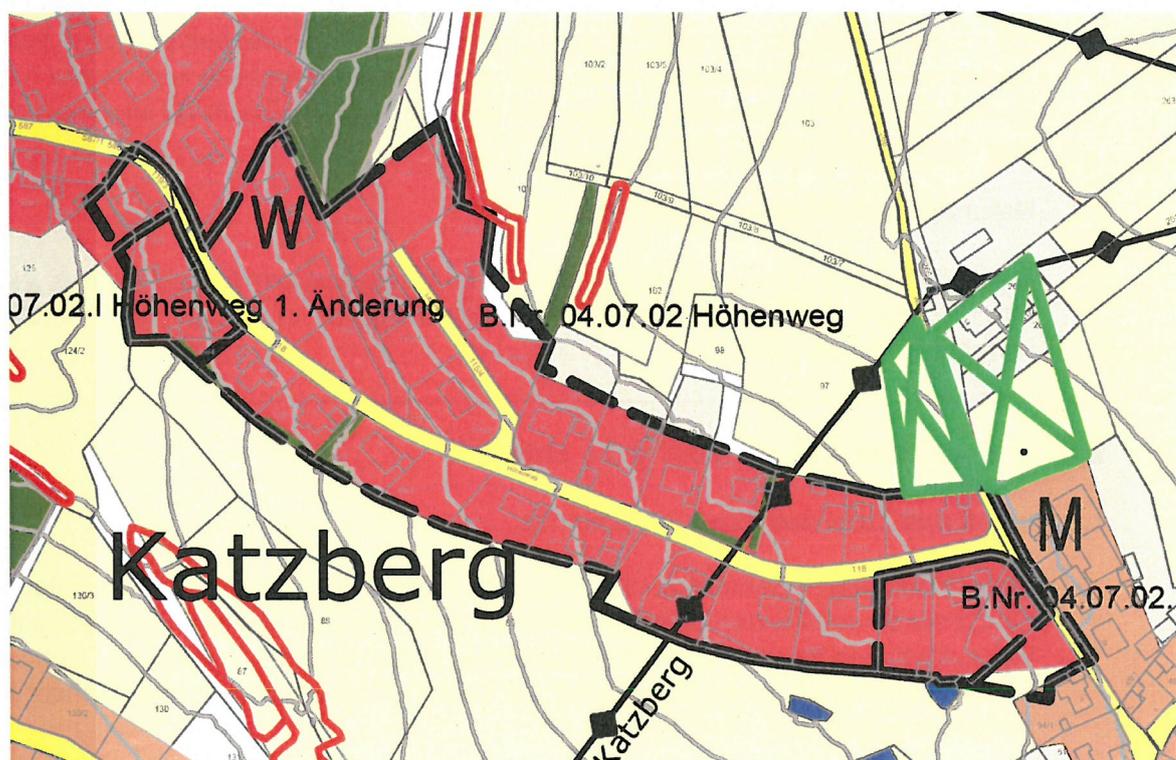


1. Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.



Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches die Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.

1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Grundlage

Am 06.12.1976 hat der Bebauungsplan „Höhenweg“, am 23.07.1982 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes und am 28.09.1998 die 2. Änderung Rechtskraft erlangt. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplanes 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 auf Grund des hängigen Geländes mit einer bis zu dreigeschossigen Bauweise festgelegt.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Für das in weiten Teilen baulich genutzte Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB und teilweise 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 1976, 1982 und 1998 sollen auf Grund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden. U. a. die engen Baugrenzen und das Verbot von Dachgauben stehen den Interessen der Eigentümer vor allem bei Um-/Anbauten und Nachverdichtungen entgegen.

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 zu beachten. Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt; ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht erforderlich.

2.3 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von den normalen Verkehrsimmissionen der vorbeiführenden Ortsstraße „Höhenweg“ als Verbindung zwischen den Ortsteilen Katzberg und Katzbach betroffen.

Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionsituation statt.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist fast 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 wohnbauliche Nutzung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt. Nördlich des „Leitenweges“ sind angrenzend an das Bebauungsplangebiet naturnahe Hecken und Feldgehölze mit den Biotopteilflächen Nrn. 6741-0089-008/014 kartiert. 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 1976, 1982 und 1998, 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 6 BauGB).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Cham hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenweg“ mit dessen 1. und 2. Änderung beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 27.05.2022 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 03.05.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 17.07.2022 stattgefunden.

Zugleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2022 mit Schreiben vom 24.05.2022 mit Fristsetzung bis zum 27.06.2022 frühzeitig beteiligt.

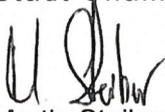
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2022 unter Fristsetzung bis zum 05.09.2022 beteiligt.

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.09.2022 den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 als Satzung beschlossen.

Cham, 16.09.2022
Stadt Cham




Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

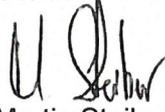
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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, 06.10.2022
Stadt Cham




Martin Stoiber
Erster Bürgermeister