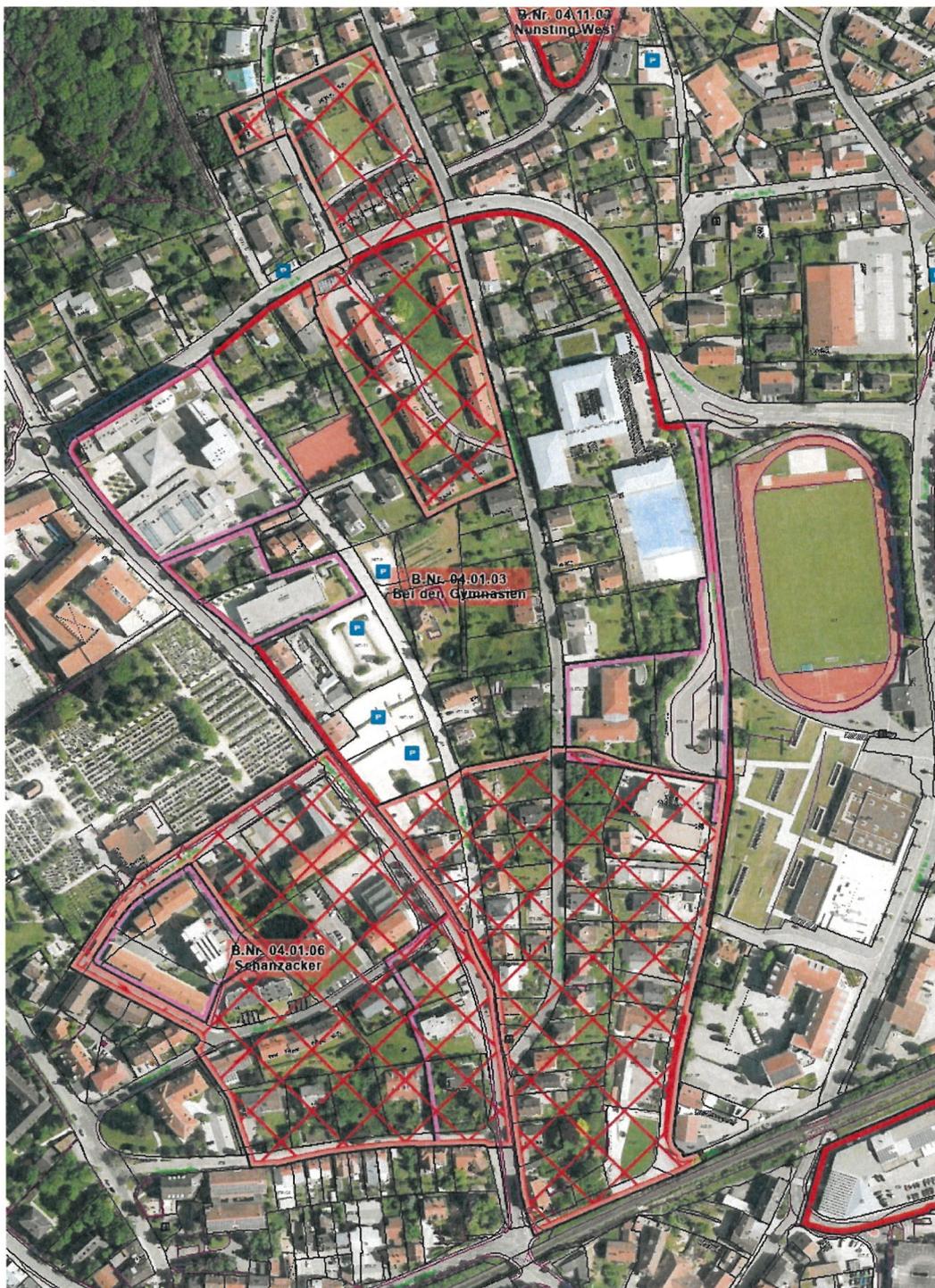


Stadt Cham



Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ (B.Nr. 04.01.03) mit dessen 2. und 3. Änderung (B.Nr. 04.01.03.II/III)



Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ mit dessen 2. und 3. 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 „Bei den Gymnasien“ mit dessen 2. und 3. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Die Aufhebung des seit 06.05.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ (B.Nr. 04.01.03), der seit 23.11.1995 rechtskräftigen 2. Änderung (B.Nr. 04.01.03.II) und der seit 24.05.1995 rechtskräftigen 3. Änderung dieses Bebauungsplanes (B.Nr. 04.01.03.III) ist beschlossen.

§ 2

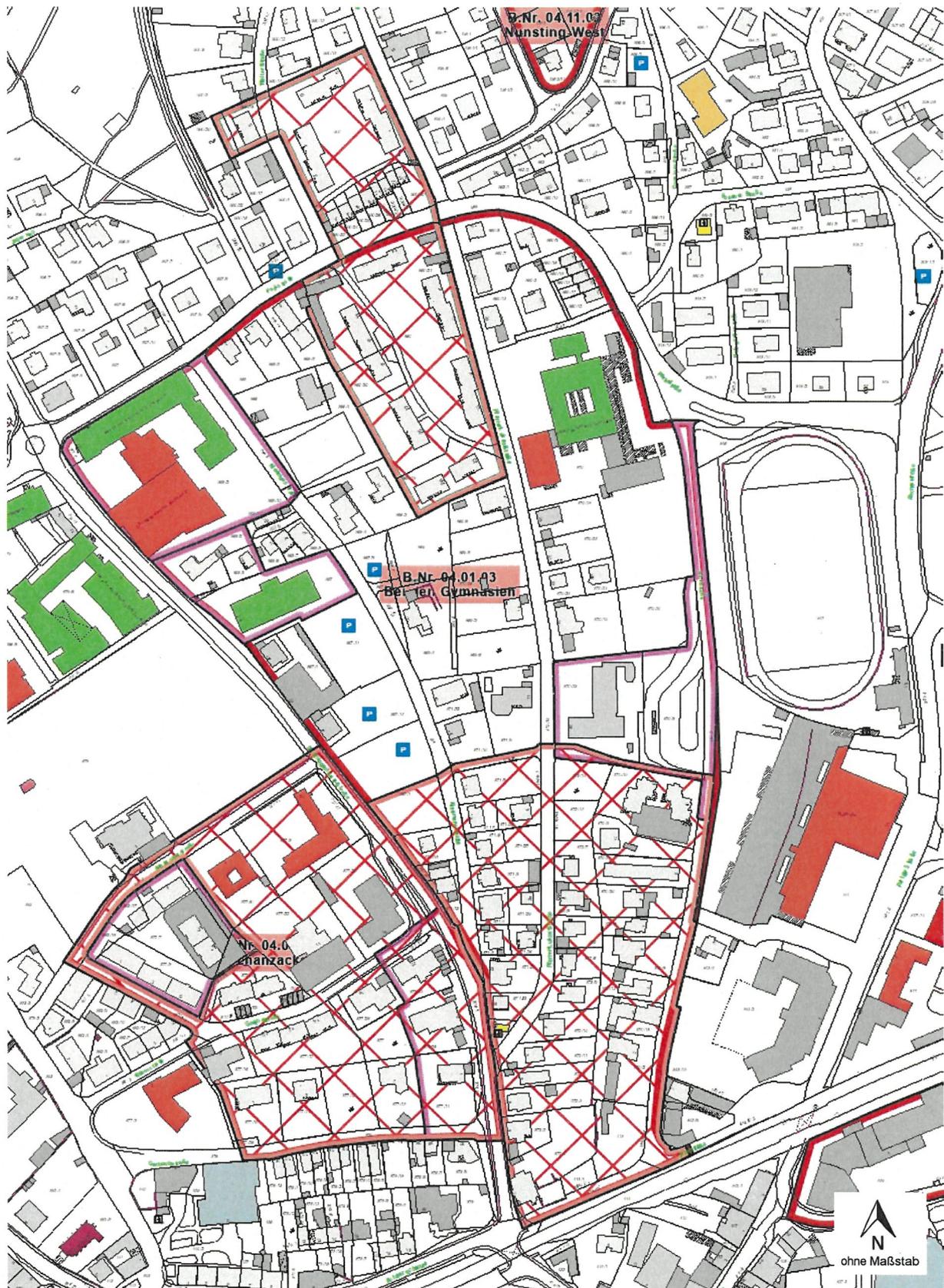
Dieser Aufhebungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Cham, 16.09.2022
Stadt Cham

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

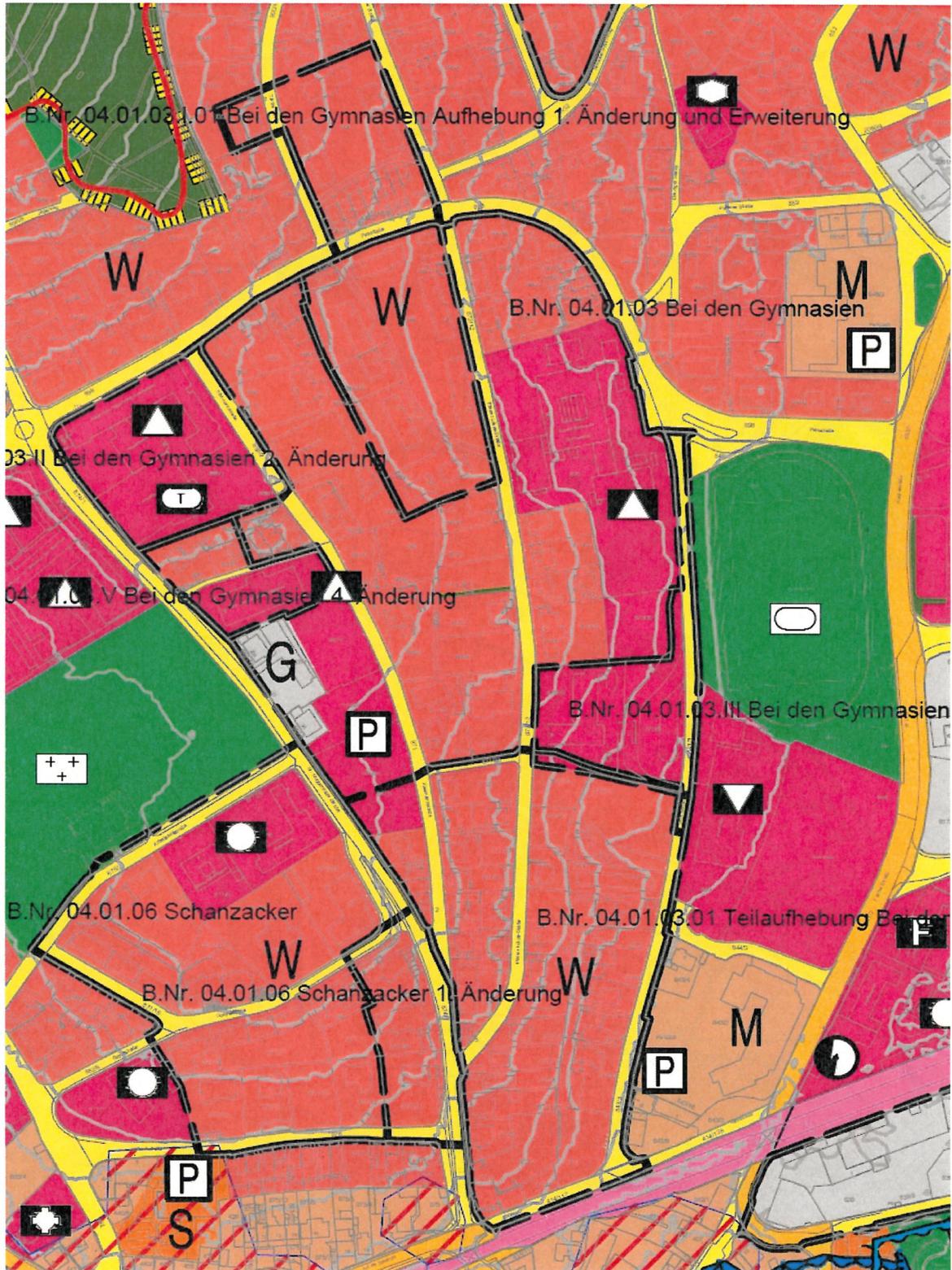
Martin Stoiber
Erster Bürgermeister



1. Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP)



Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche, im Bereich der Schulen und

der öffentlichen Parkflächen als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Parkfläche) und im Bereich des bestehenden Steinmetzbetriebes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan an der Dr.-Muggenthaler-Straße im Bereich der FOS/BOS einen öffentlichen Parkplatz mit Schutzraum fest.

1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Grundlage

Am 06.05.1983 hat der Bebauungsplan „Bei den Gymnasien“, am 23.11.1995 die 2. Änderung und am 24.05.1995 die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.

Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestanden in der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb hauptsächlich der mittlere Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit einer E+1-Bauweise festgelegt.

Im Bereich der Gymnasien als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und einer bis zu fünfgeschossigen Bebaubarkeit.

Der bestehende Steinmetzbetrieb wurde als Gewerbegebiet mit Beschränkung (GE_{NB}) mit begrenzten Lärmpegeln ausgewiesen.

Hinweise:

Mit seit 07.06.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde das Gebiet südlich des/r Verbindungsweges/-straße von der Jahnstraße zur Dr.-Muggenthaler-Straße teilaufgehoben.

Ebenso wurde die 1. Änderung und Erweiterung (im Bereich der sog. „Stanglmeier-Siedlung“) mit seit 06.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan aufgehoben.

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 deshalb gemäß § 34 BauGB als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Schulen Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entspricht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 bzw. 6 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 bzw. § 6 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 1983 und 1995 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 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 wesentlich von Verkehrsimmissionen durch den Schulverkehr der angrenzenden Ortsstraßen 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 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, kartierte Biotop 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 1983 und 1995, 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 der Sitzung vom 16.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bei den Gymnasien“ mit dessen 2. und 3. 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 03.05.2022 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 03.05.2022 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 03.05.2022 als Satzung beschlossen.

Cham, 16.09.2022

Stadt Cham



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

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Cham, 06.10.2022

Stadt Cham



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

Martin Stoiber

Erster Bürgermeister