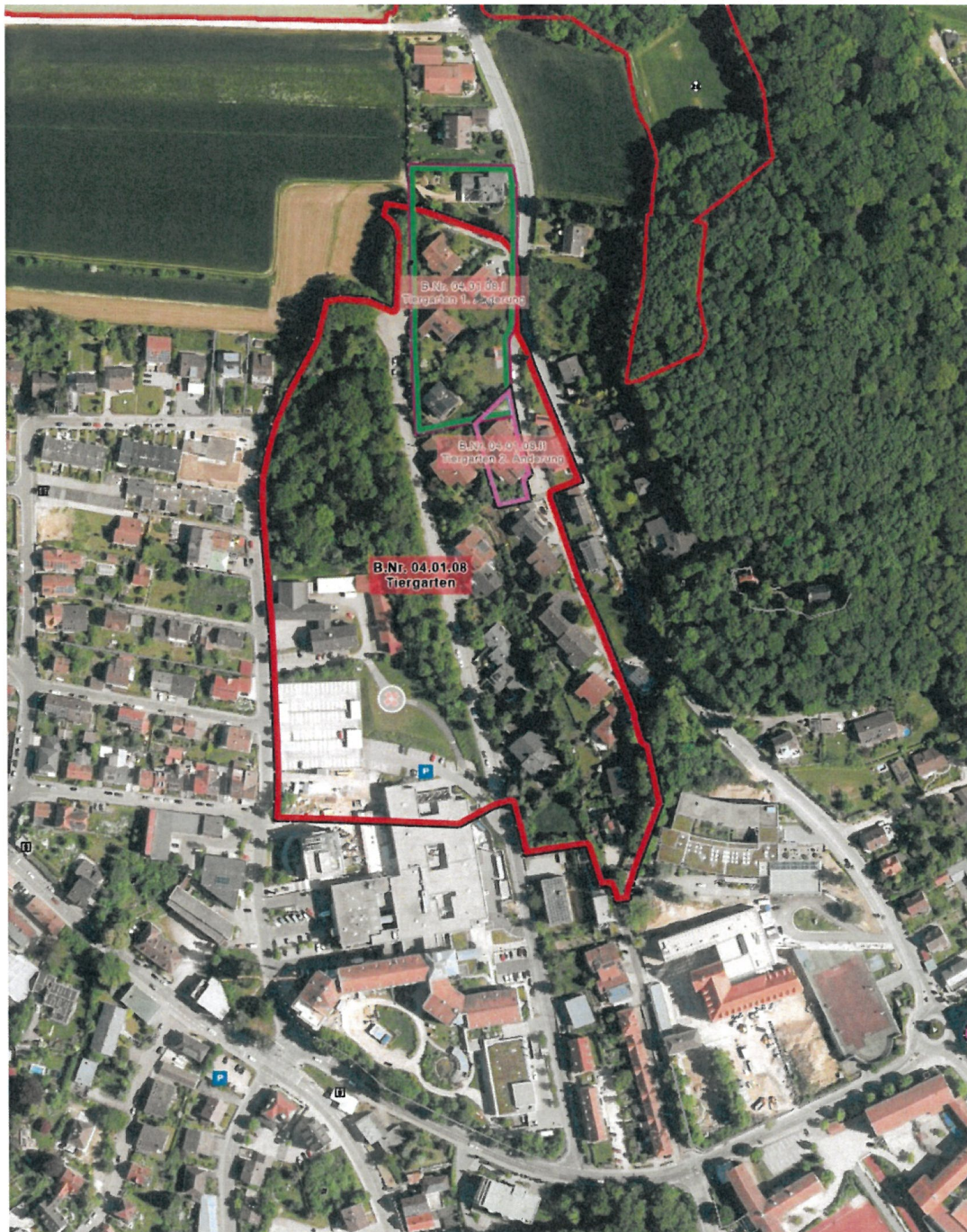


# Stadt Cham



## Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiergarten“ (B.Nr. 04.01.08) mit dessen 1. und 2. Änderung (B.Nr. 04.01.08.I/II)



## **Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ 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 „Tiergarten“ mit dessen 1. und 2. Änderung als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

Die Aufhebung des seit 27.02.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tiergarten“ (B.Nr. 04.01.08), der seit 23.02.1979 rechtskräftigen 1. Änderung (B.Nr. 04.01.08.I) und der seit 19.11.1982 rechtskräftigen 2. Änderung dieses Bebauungsplanes (B.Nr. 04.01.08.II) ist beschlossen.

### **§ 2**

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

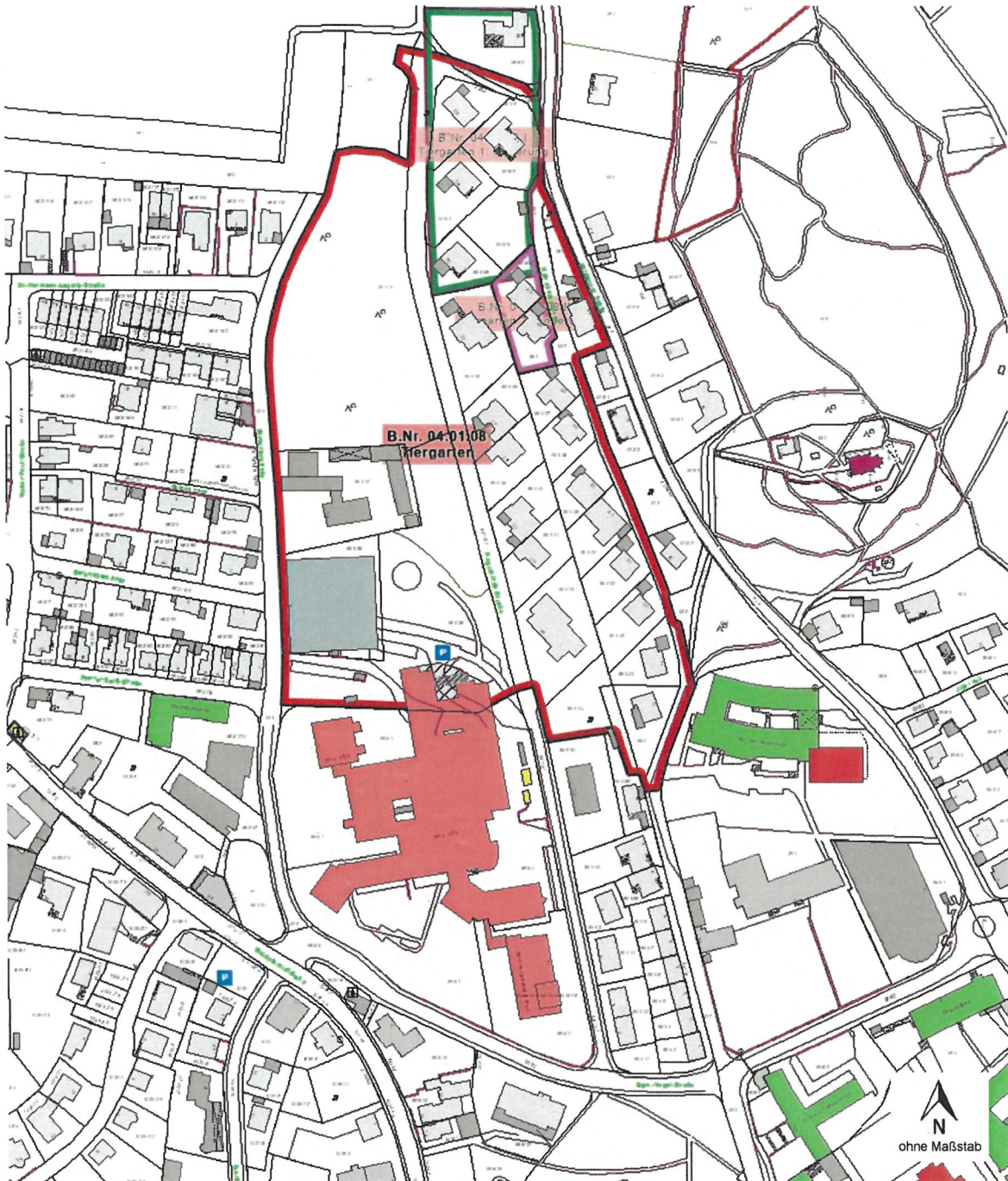


Cham, 16.09.2022  
Stadt Cham

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

Martin Stoiber  
Erster Bürgermeister

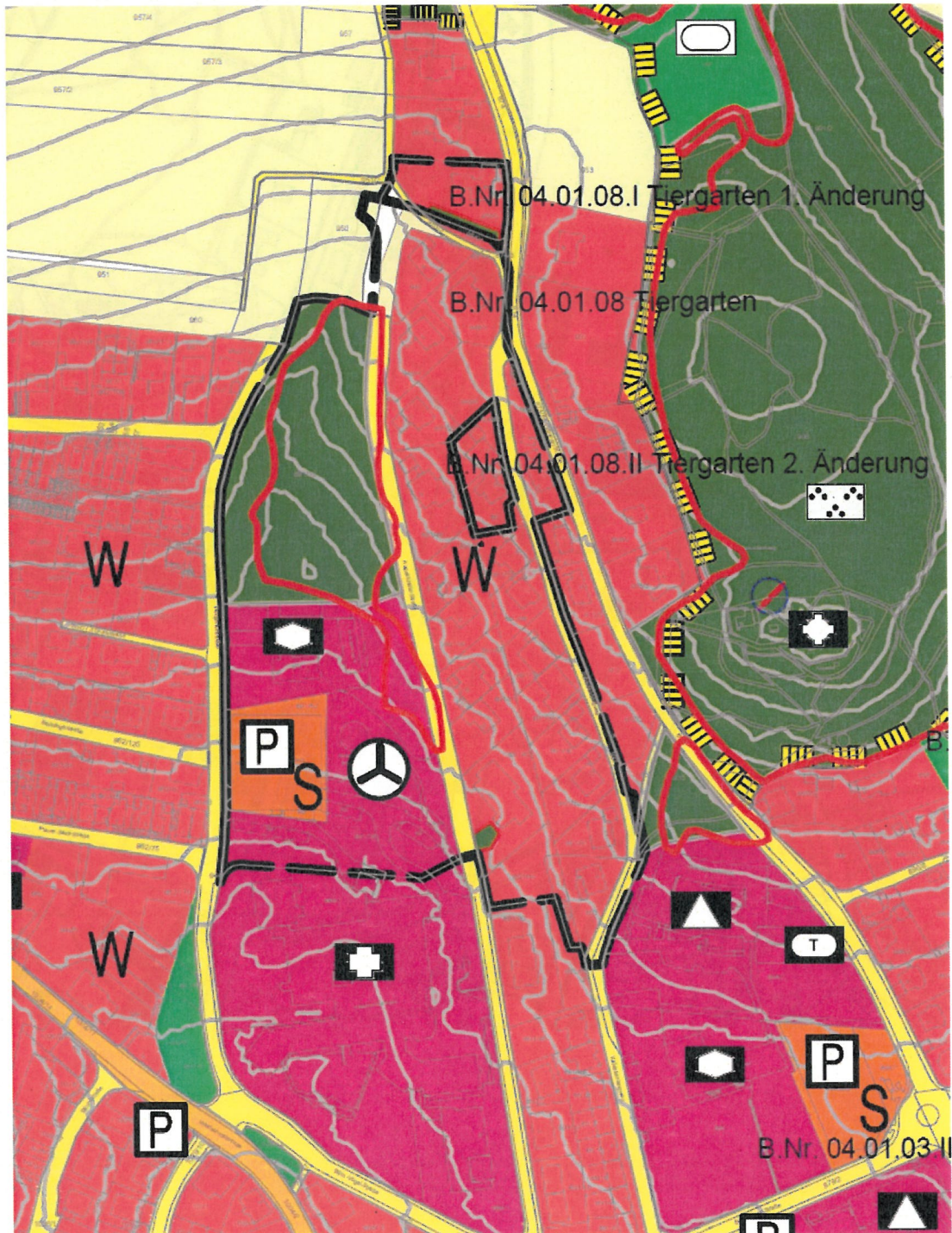
Aufhebung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ mit dessen 1. und 2. Änderung



# 1. Begründung

## 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Flächennutzungsplan (FNP)



Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes östlich der August-Holz-Straße als Wohnbaufläche, im Bereich des Krankenhauses als Flächen für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen), das Parkdeck beim Krankenhaus als Sondergebiet „Ruhender Verkehr“ und der nördlich gelegene sog. „Lagally-Garten“ als Grünfläche dargestellt; diese ist als Biotop kartiert.

### **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan setzt den östlich der August-Holz-Straße gelegenen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) fest, im Bereich des Krankenhauses als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung und den nördlich gelegenen sog. „Lagally-Garten“ als private Grünfläche.

## **1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung**

### **Grundlage**

Am 27.02.1978 hat der Bebauungsplan „Tiergarten“, am 23.02.1979 die 1. Änderung und am 19.11.1982 die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestanden in der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau zwischen der August-Holz-Straße und dem Kalvarienbergweg. In der Planung wurde deshalb der östliche Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet mit einer Bauweise von maximal zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Der Bereich des Krankenhauses ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhausenerweiterung“ festgesetzt. Außer einer Baugrenze und einer GFZ von max. 1,2 erfolgten keine weiteren eigenen Festlegungen durch Text bezüglich der Bebaubarkeit, was zu Unbestimmtheiten in Baugenehmigungsverfahren führt.

### **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., dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet und im Bereich des Krankenhauses/BRK 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 1978, 1979 und 1982 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 Schul- bzw. überörtlichen Verkehr der Katzberger Straße, dem Krankenhausverkehr in der August-Holz-Straße und der Rettungswache in der Tiergartenstraße 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 Wohn- und Krankenhausbebauung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt. Im Bereich des „Lagally-Gartens“ bis in Höhe des südlich gelegenen Hubschrauberlandeplatzes ist ein naturnahes Feldgehölz mit der Biotopteilflächen Nr. 6741-0092-003 kartiert. Dieser südliche Teilbereich des Biotops wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr von der Baugrenze der Krankenhauserweiterung überlagert.

### **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 „Tergarten“ 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



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