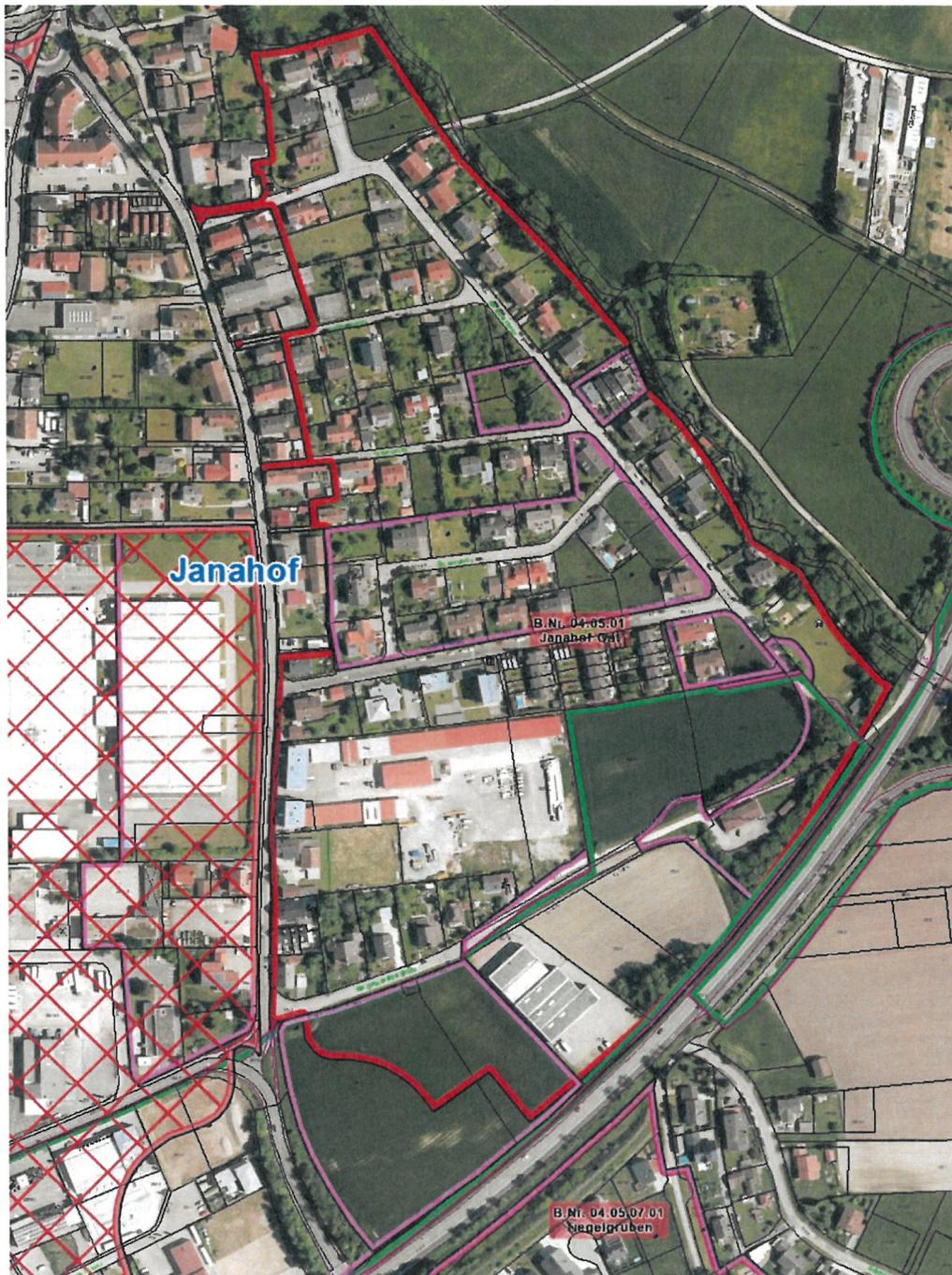


Stadt Cham



Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Janahof-Ost“ (B.Nr. 04.05.01) mit dessen 1., 3., 5. und 6. Änderung (B.Nr. 04.05.01.I/III/V/VI)



Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Janahof-Ost“ mit dessen 1., 3., 5. und 6. 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 „Janahof-Ost“ mit dessen 1., 3., 5. und 6. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

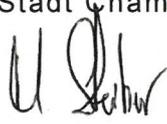
Die Aufhebung des seit 30.08.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Janahof-Ost“ (B.Nr. 04.05.01), der seit 09.06.1971 rechtskräftigen 1. Änderung (B.Nr. 04.05.01.I), der seit 07.03.1977 rechtskräftigen 3. Änderung (B.Nr. 04.05.01.III), der seit 19.03.1982 rechtskräftigen 5. Änderung (B.Nr. 04.05.01.V) und der seit 07.02.1985 rechtskräftigen 6. Änderung dieses Bebauungsplanes (B.Nr. 04.05.01.VI) ist beschlossen.

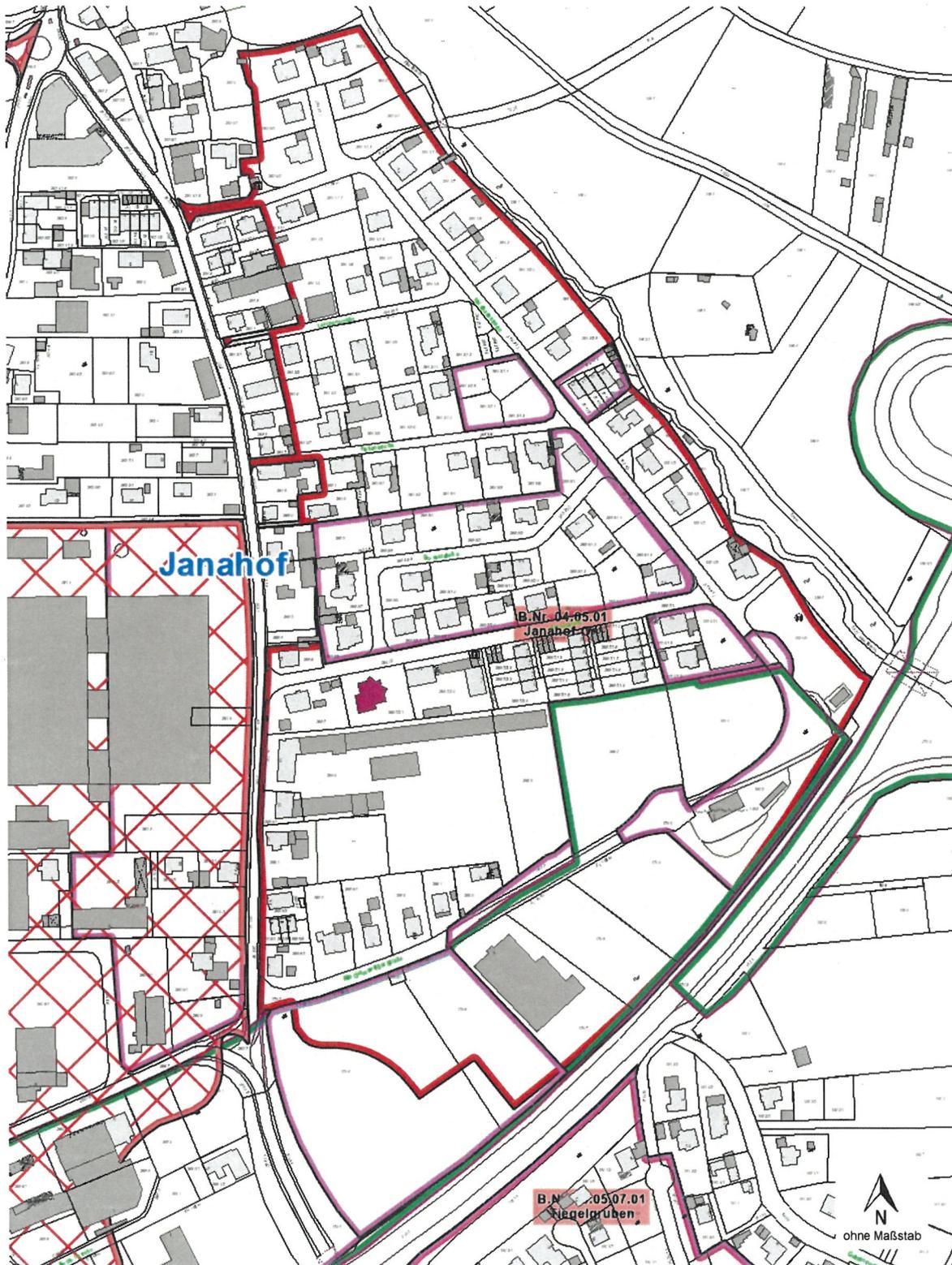
§ 2

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

Cham, 16.09.2022
Stadt Cham




Martin Stoiber
Erster Bürgermeister

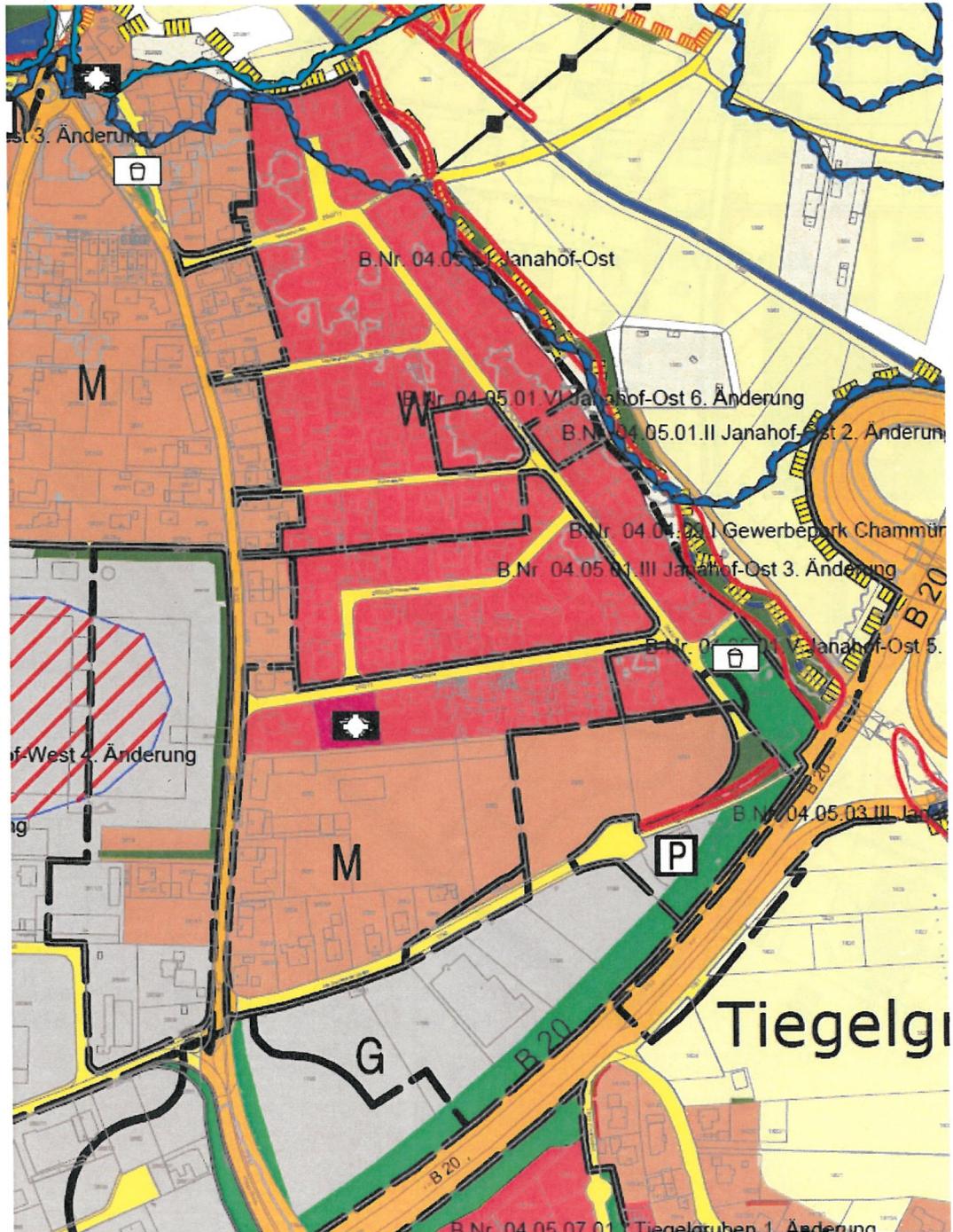


1. Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche, im Bereich einer ehemaligen Baufirma nördlich der Alten Gutmaninger Straße als gemischte Baufläche und im südlichen Anschluss Richtung B 20/85 als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bis zu den südlich der Amselstraße angrenzenden Grundstücken die Flächen als allgemeines Wohngebiet, im Anschluss bis zur Alten Gutmaninger Straße als Mischgebiet und südlich davon bis zur B 20/85 als Industriegebiet fest.

1.2 Städtebauliche Ziele und Zweck der Aufhebung

Grundlage

Am 30.08.1968 hat der Bebauungsplan „Janahof-Ost“, am 09.06.1971 die 1. Änderung, am 07.03.1977 die 3. Änderung, am 19.03.1982 die 5. Änderung und am 07.02.1985 die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.

Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau. In der Planung wurde deshalb der mittlere und nördliche Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet bis zu einer maximal viergeschossigen Bauweise festgelegt. Im Bereich des Geländes einer ehemaligen Baufirma wurde ein Mischgebiet und südlich davon bis zur B 20/85 ein Industriegebiet festgesetzt.

Hinweis:

Die mutmaßliche 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht lediglich aus einem Deckblatt (Nr. 2) des Stadtbauamtes vom 10.11.1972 für eine bessere Nutzung der Bauparzelle 14. Ein förmliches Verfahren wurde nicht durchgeführt.

Im Rahmen der 4. Änderung wurde der gewerbliche Bereich südlich der Alten Gutmaninger Straße und das Mischgebiet im Bereich des Schützenheims in einen neuen Bebauungsplan „Janahof-Ost/West“ übergeleitet.

Ziele der Bebauungsaufhebung

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 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 1968, 1971, 1977, 1982 und 1985 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 die angrenzende Ortsdurchfahrt und die B 20/85 betroffen. Außerdem liegt es im Einwirkungsbereich der Siemens AG.

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 als Acker genutzte Bereich nördlich des Schützenheimes dagegen unbebaut 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 nördlich des Schützenheimes haben aufgrund ihrer Nutzung als Acker 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 der rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 1968, 1971, 1977, 1982 und 1985, 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).

Hinweise:

Zahlreiche Flurstücke im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans befinden sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Regen und sind potentiell von Überschwemmungen des Haidbach betroffen. Bei der Zulässigkeit der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist § 78 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 WHG zu beachten.

In einer Entfernung von 20 m längs der Bundesstraße 20, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden (Anbauverbotszone). Weiterhin bedarf es der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, falls bauliche Anlagen in einer Entfernung bis 40 m gemessen vom äußeren Rand längs der B20 errichtet werden sollen (Anbaubeschränkungszone).

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 „Janahof-Ost“ mit dessen 1., 3., 5. und 6. 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