

Stadt Cham
Marktplatz 2



Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat,

Cham, 05.03.2013

am

Donnerstag, 21. Februar 2013, 17.00 Uhr,

findet die 4. Sitzung des **Stadtrates Cham** im „**Langhaussaal**“ des Rathauses Cham, Marktplatz 2, 93413 Cham statt.

Hierzu werden Sie geladen.

TAGESORDNUNG

I. Öffentliche Sitzung:

1. **Informationen**
2. **Beratung und Beschlussfassung über**
 - 2.1 den Haushalt 2013 der Stadt Cham
 - 2.2 den Finanzplan 2012 bis 2016
3. **Vollzug der Baugesetze:**
 - 3.1 **51. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Cham-Süd“;**
 - 3.1.1 Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
 - 3.1.2 Feststellungsbeschluss
 - 3.2 **1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“;**
 - 3.2.1 Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
 - 3.2.2 Satzungsbeschluss
 - 3.3 **53. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „Schachendorf-West“;**
 - 3.3.1 Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - 3.3.2 Billigungsbeschluss
 - 3.4 **Aufstellung eines Bebauungsplanes „Schachendorf-West“**
 - 3.4.1 Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - 3.4.2 Billigungsbeschluss
4. **„Barrierefreies Wohnen am Stadtpark“;**
Vorstellung der Planung und Beschlussfassung über die Ausführung;
erneute Behandlung
5. **Neugestaltung des Steinmarktes;**
Vorstellung der Umplanung und erneute Beschlussfassung über die Ausführung
6. **Anfragen**

Nr. 23: Informationen

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

Nr. 24: Beratung und Beschlussfassung über den Haushalt 2013 der Stadt Cham sowie den Finanzplan 2012 bis 2016

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Aufstockung der Haushaltsmittel bei HhSt 6300.9501 um weitere 70.000 € wird zugestimmt.

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Sanierung des Kinderbeckens im Freizeitbad Cham mit einem Investitionsvolumen von mind. 100.000 € wird zugestimmt.
Der Betrag wird noch im Haushalt 2013 aufgenommen.

Mit 14:9 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Ansatz von 1.500.000 € für das Projekt „barrierefreies Wohnen“ wird aus dem Haushalt 2013 herausgenommen.

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Aufgrund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Stadt Cham folgende Haushaltsatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2013 wird hiermit festgesetzt:

er schließt im Verwaltungshaushalt	
in den Einnahmen	
und Ausgaben mit	35.023.053 €
und im Vermögenshaushalt	
in den Einnahmen	
und Ausgaben mit	10.149.739 €

ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf 531.907 € festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt wird auf 50.000 Euro festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (A)	330 v.H.
b) für die Grundstücke (B)	330 v.H.
2. Gewerbesteuer	330 v.H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 3.000.000,00 € festgesetzt.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2013 in Kraft.

Nr. 25: **Beratung und Beschlussfassung über den Finanzplan 2012 bis 2016**

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Finanzplan der Jahre 2012 bis 2016 lautet:

	2012	H a u s h a l t s j a h r e			2016
		2013 - in	2014 1.000,--	2015 Euro	
Verwaltungshaushalt					
Einnahmen und Ausgaben	33.743	35.023	35.101	35.096	35.919
Vermögenshaushalt					
Einnahmen und Ausgaben	<u>14.510</u>	<u>10.150</u>	<u>17.454</u>	<u>14.761</u>	<u>10.150</u>
Summe:	48.253	45.173	52.555	49.857	46.069

Nr. 26: **Vollzug der Baugesetze:**

51. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Cham-Süd“;

- a) Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- b) Feststellungsbeschluss

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Zur E-Mail der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern vom 21.01.2013:

Die Festsetzung, dass eine luftrechtliche Zustimmung für Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund erforderlich ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen; wobei der Bebauungsplan sowieso nur eine max. Firsthöhe von 13 m plus eventuelle technisch bedingte Aufbauten zulässt. Im FNP (vorbereitende Bauleitplanung) ist das nicht erforderlich.

Zum Schreiben der E.ON Bayern AG, Schwandorf, vom 21.12.2012:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf den Stadtratsbeschluss Nr. 203 vom 13.12.2012 verwiesen.

Zum Schreiben der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, vom 16.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf den Stadtratsbeschluss Nr. 203 vom 13.12.2012 verwiesen.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 22.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:
Durch die Planung von Gewerbeflächen wird der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Weiterentwicklung nicht behindert.

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 29.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:

Der zukünftige Bedarf wird im Umweltbericht an Hand einer Prognose ergänzt.

In der Begründung zum Deckblatt des Flächennutzungsplanes wird im Umweltbericht unter Punkt 8.5 aufgezeigt, dass im Stadtbereich Cham ca. 177 ha Gewerbeflächen im FNP dargestellt sind, wovon nur noch 9,3 ha frei verfügbar sind. Dabei sind die verfügbaren Flächen im Einzelnen zwischen 2 und 3 ha groß. Das sind ca. 5% der Gesamtfläche an Gewerbe. Schon ohne Darstellung des zukünftigen Bedarfes durch eine Prognose zeigt diese Zahl, dass die Stadt über keine relevanten Flächen verfügt, großen Betrieben Grundstücke anbieten zu können. Gerade unter dem Aspekt der Schwächung des Einzugsbereichs von Cham in der Region durch die drohende Abwanderung und dem damit verbundenen wichtigen Ziel die Wirtschaft zu stärken und die Arbeitsplätze zu halten, ist es zur Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern notwendig eine vorausschauende Grundstückspolitik mit einem attraktiven Flächenangebot zu betreiben. Bei einer Flächenreserve von ca. 5% ist das nicht mehr gegeben.

Die Firma Müller Präzision hat bereits von der ausgewiesenen Fläche 5,1 ha gekauft, die Firma Ensinger ca. 3 ha. Die Firma Ensinger benötigt nach der Werkstrukturplanung die freien Flächen in Michelsdorf für die Erweiterung von zwei bestehenden Produktionssparten. Die bestehenden Gebäude wurden bereits entsprechend modular konzipiert. Eine dritte Sparte muss mangels Expansionsmöglichkeiten komplett nach Cham-Süd aussiedelt werden. Daraus lässt sich sehen, dass dieser Bedarf mit den vorhandenen 5% an Gewerbeflächen nicht befriedigt hätte werden können. Auch eine weitere Parzelle wurde bereits verkauft. Somit stehen von den 13 ha Gewerbefläche von Cham Süd nur noch 3,4 ha für die Zukunft zur Verfügung. Mit den 5% bestehenden freien Flächen sind das für das Stadtgebiet Cham etwas über 7 % (einschließlich Cham Süd). Mit dem ermittelten Bedarf für die Zukunft (Prognose) von ca. 2 ha jährlich ist ablesbar, dass die Stadt Cham dem Ziel des LEP B VI einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit dieser Planung nachkommt.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 29.01.2013:

2. Sachgebiet „Immissionsschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Sachgebiet „Feuerwehrwesen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:
Das Merkblatt wird der Begründung zum Bebauungsplan nachrichtlich beigelegt.

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Architekt Georg Kerschberger und der Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitektin Ursula Jocham von der Planungsgemeinschaft Kerschberger Architekten GmbH/Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitektur, Cham/Iggensbach, erstellte Planentwurf zur 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Cham-Süd“ in der Fassung vom 11.02.2013 mit Begründung wird hiermit festgestellt.

Die Genehmigung gemäß § 6 BauGB ist zu beantragen.

- Nr. 27: **Vollzug der Baugesetze:**
2. **Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Cham-Süd“;**
- c) Behandlung der aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
 - d) Satzungsbeschluss

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Zur E-Mail der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern vom 21.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:

Die Festsetzung, dass eine luftrechtliche Zustimmung für Bauwerke mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund erforderlich ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen; wobei der Bebauungsplan sowieso nur eine max. Firsthöhe von 13 m plus eventuelle technisch bedingte Aufbauten zulässt.

Zum Schreiben der E.ON Bayern AG, Schwandorf, vom 21.12.2012:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und aus den Stadtratsbeschluss Nr. 204 vom 13.12.2012 verwiesen.

Zum Schreiben der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, vom 16.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und aus den Stadtratsbeschluss Nr. 204 vom 13.12.2012 verwiesen.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 22.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:
Durch die Planung von Gewerbeflächen wird der landwirtschaftliche Betrieb in seiner Weiterentwicklung nicht behindert.

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 29.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:

Der zukünftige Bedarf wird im Umweltbericht an Hand einer Prognose ergänzt.

In der Begründung zum Deckblatt des Flächennutzungsplanes wird im Umweltbericht unter Punkt 8.5 aufgezeigt, dass im Stadtbereich Cham über ca. 177 ha Gewerbeflächen im FNP dargestellt sind, wovon nur noch 9,3 ha frei verfügbar sind. Dabei sind die verfügbaren Flächen im Einzelnen zwischen 2 und 3 ha groß. Das sind ca. 5% der Gesamtfläche an Gewerbe. Schon ohne Darstellung des zukünftigen Bedarfes durch eine Prognose zeigt diese Zahl, dass die Stadt über keine relevanten Flächen verfügt, großen Betrieben Grundstücke anbieten zu können. Gerade unter dem Aspekt der Schwächung des Einzugsbereichs von Cham in der Region durch die drohende Abwanderung und dem damit verbundenen wichtigen Ziel die Wirtschaft zu stärken und die Arbeitsplätze zu halten, ist es zur Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern notwendig eine vorausschauende Grundstückspolitik mit einem attraktiven Flächenangebot zu betreiben. Bei einer Flächenreserve von ca. 5% ist das nicht mehr gegeben.

Die Firma Müller Präzision hat bereits von der ausgewiesenen Fläche 5,1 ha gekauft, die Firma Ensinger ca. 3 ha. Die Firma Ensinger benötigt nach der Werksstrukturplanung die freien Flächen in Michelsdorf für die Erweiterung von zwei bestehenden Produktionssparten. Die bestehenden Gebäude wurden bereits entsprechend modular konzipiert. Eine dritte Sparte muss mangels Expansionsmöglichkeiten komplett nach Cham-Süd aussiedelt werden. Daraus lässt sich sehen, dass dieser Bedarf mit den vorhandenen 5% an Gewerbeflächen nicht befriedigt hätte werden können. Auch eine weitere Parzelle wurde bereits verkauft. Somit stehen von den 13 ha Gewerbefläche von Cham Süd nur noch 3,4 ha für die Zukunft zur Verfügung. Mit den 5% bestehenden freien Flächen sind das für das Stadtgebiet Cham etwas über 7 % (einschließlich Cham Süd). Mit dem ermittelten Bedarf für die Zukunft (Prognose) von ca. 2 ha jährlich ist ablesbar, dass die Stadt Cham dem Ziel des LEP B VI einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung mit dieser Planung nachkommt.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 29.01.213:

2. Sachgebiet „Immissionsschutz“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Sachgebiet „Feuerwehresen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:

Das Merkblatt wird der Begründung zum Bebauungsplan nachrichtlich beigelegt.

2. Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“:

In einem Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen verschiedene Belange festgesetzt werden, u.a. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Das heißt die Flächen oder Maßnahmen für Natur und Landschaft müssen einen städtebaulichen Hintergrund haben. Aus den im § 9 Abs. 1 angegebenen Nrn. 15., 20., und 25. kann die Art der Beleuchtungsmittel in Lampen nicht als Festsetzung abgeleitet werden. Für detaillierte Vorschriften wie z. B. von der Verwendung von grünem oder silbergrauen Maschendrahtzaun, insektenunschädlichen Lampen etc. müssen andere Vorschriften und Vorgaben genutzt werden. Die Ebene des Bebauungsplanes ist hier nicht vom Baugesetz vorgesehen.

Abrücken der Einfriedungen:

Nachdem die Eingrünung nicht als Ausgleichsfläche angesetzt ist, sondern als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zählt die Fläche zum Baugrundstück. Dieses wird vom Eigentümer, schon aus Pflegegründen als Gesamtes eingezäunt werden. Deshalb nimmt die Stadt von der Forderung des Abrückens Abstand.

Die Fassadenbegrünung wird als Hinweis aufgeführt. Eine Vorschrift für Industriebauten wird als nicht notwendig erachtet.

2. Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den mit Faktor 0,3 ausgeglichenen Flächen und fehlender Biotopstrukturen wird der angesetzte Faktor nach wie vor für ausreichend erachtet. Ebenso stellt die qualifizierte Grünordnung und die großzügige Eingrünung eine wichtige Vermeidungsmaßnahme nach Liste 2 im Leitfaden dar. Die gewählte Eingrünung zur Landschaft, der Erhalt der Gehölzgruppen entlang des vorhandenen westlichen Feldweges, der Rückhalt des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise und die vielen textlichen Festsetzungen zur Grünordnung rechtfertigen die Verwendung des niedrigsten Faktors.

Ebenso ist auch beim Ausgleich die Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich. Gerade unter dem Aspekt der vielen konkurrierenden Ansprüche an die Fläche (Landwirtschaft, Bebauung, Naturschutz) ist eine gerechte Abwägung der Belange erforderlich. Nachdem das Planungsgebiet bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes in der Regionalplanung keine Darstellungen (z.B. Landschaftsschutzgebiet) aufweist, die eine besondere Gewichtung des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Abwägung der Belange erfordert, sind alle Belange (Naturschutz, Landwirtschaft, Wirtschaft) in der Abwägung für die Stadt gleich zu gewichten.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird so der Eingriffsfaktor von 0,3 und somit der Anspruch an die Größe der Ausgleichsfläche in Zusammenspiel der verschiedenen Belange als ausreichend angesehen.

Die Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Cham abgebucht.

Der Wirtschaftsweg wurde nicht mit bilanziert, da er lediglich als Wiesenweg für die Zufahrt zu den Rückhaltebecken dient. Zur Klarstellung wird das W in der Planzeichnung als Wirtschaftsweg/Wiesenweg konkretisiert.

Die Zufahrt über den jetzt bestehenden Feldweg südwestlich entlang der Flurgrenze 139 ist in der Planzeichnung als Bestand dargestellt. Mit der Erschließung der Parzellen 5 und 6 wird dieser Feldweg aufgelassen und als Eingrünung festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt dann direkt über die neu geplante Erschließung von der von-Pfeilschifter-Straße. Solange Parzelle 5 und 6 noch nicht bebaut werden, bleibt der bestehende Feldweg.

In der Planzeichnung ist in unter Planlichen Festsetzungen unter Punkt 9. die naturnahe Bauweise festgesetzt. Die genaue Böschungsgestaltung und Beckenform wird erst im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren geklärt, da die Größe des Beckens und die Kubatur noch nicht feststehen.

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt der Stadtrat Cham für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Cham-Süd“ folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M=1:1.000 vom 11.02.2013 maßgebend.

Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan (M=1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 11.02.2013, Übersichtslageplan mit Geräuschkontingentierung (unmaßstäblich), Übersichtslageplan M=1:5000 und Textliche Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom 11.02.2013

§ 3

Inkrafttreten

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

- Nr. 28: **Vollzug der Baugesetze:**
53. Änderung des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Bereich „Schachendorf-West“;
e) Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
f) Billigungsbeschluss

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Zum Schreiben der E.ON Bayern AG, Schwandorf, vom 21.12.2012:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, vom 16.01.2013:

Die Baubeschränkungszone im Bereich der 110-kV-Freileitung wird beidseitig von 25 m auf 21 m reduziert. Die sonstigen Hinweise der Stellungnahme werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren behandelt.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 22.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dass mit landwirtschaftsbedingten Immissionen zu rechnen ist, ergibt sich bereits aus den in § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Zum Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf, vom 28.01.2013:

Die Bedenken der Handwerkskammer werden nicht geteilt. Laut Gewerbeauskunft handelt es sich um einen Betrieb zum Einbau von genormten Baufertigteilen, der durch das angrenzende neue Dorfgebiet nicht eingeschränkt wird. Solche nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Zum Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 24.01.2013:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Bedenken des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden nicht geteilt, da die zum Anwesen „Schachendorf 42“ nächstliegende Parzelle 5 in dritter Reihe ca. 60 m entfernt liegt. Außerdem verläuft dazwischen noch die Kreisstraße CHA 2. U.a. wegen der fehlenden Blickbeziehung ist nicht davon auszugehen, dass sich das neue Baugebiet auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des weit entfernten Baudenkmals auswirken kann.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Auf die Meldepflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 29.01.2013:

Im Ortsteil Schachendorf sind bisher im Flächennutzungsplan ca. 72.000 m² MD-Flächen dargestellt. In diesem möglichen Bauland sind aktuell insgesamt nur ca. sechs freie Bauparzellen mit einer Fläche von ca. 5.700 m² vorhanden. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Davon liegen für zwei (Außenbereichs-) Grundstücke bereits genehmigte Vorbescheide vor. Potentiale für eine sinnvolle Innenentwicklung sind somit nicht vorhanden.

Durch den rechtzeitigen Ankauf der Erweiterungsfläche und der damit weit vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Cham wird der Nachfrage nach Verfügbarkeit von Wohnbauland im Ortsteil Schachendorf Rechnung getragen. Auf Grund der Nähe zu einem großen Arbeitgeber in der nur 3 km entfernten Gemeinde Zandt ist das neue Baugebiet geradezu prädestiniert, arbeitsplatznahes Wohneigentum zu schaffen. Die Vorreservierungen zum Kauf und zur umgehenden Bebauung für fast alle Bauparzellen bestätigen diese Annahme nachdrücklich.

Die Neubaupläne werden an das im Norden und Osten angrenzende vorhandene Siedlungsgebiet sowie auch in die Landschaft schonend eingebunden und damit ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung geleistet. Neben der Wohnbebauung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird auch dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Flst.Nr. 47 die Erweiterung nach Süden hin und der Bau eines dazugehörigen Wohngebäudes ermöglicht (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Ein Verstoß gegen die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes ist deshalb nicht erkennbar.

Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird um die obigen Aussagen ergänzt.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 29.01.2013:

1. Sachgebiet „Feuerwehrwesen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Laut der Überschrift handelt es sich um ein Merkblatt für Bebauungspläne.

2. Sachgebiet „Immissionsschutz“:

Die geforderten Abstände von Wohngebäuden zu Rinderställen (30 m) und zu offenen Güllegruben (75 m) werden beachtet und ggf. geeignete Maßnahmen getroffen (z.B. Abdeckung von offenen Güllegruben).

3. Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“:

Einer ausreichenden Eingrünung ist im Bebauungsplan Rechnung zu tragen (siehe Stellungnahme SG technisches Bauwesen).

4. Arbeitsbereich „Bauwesen - technisch“:

Zur Plangrafik:

Die Nr. der Änderung wird korrigiert und die Legende geändert.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet neben dem Grundstück Flst.Nr. 91 auch eine Teilfläche aus Flst.Nr. 49. Legt man die amtliche Flurkarte über den wirksamen Flächennutzungsplan wird die aktuell fehlende MD-Darstellung im südlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 49 sichtbar.

Bestand Hochspannungsleitung

Nach der aktuellen Stellungnahme der E.ON Netz GmbH, Bamberg beträgt der Schutzstreifen der 110 kV-Leitung nur 21 m.

Ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ist das störepfindlichste und schutzbedürftigste Baugebiet nach der Systematik der BauNVO und wäre unmittelbar neben einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet auf Grund der vorhandenen Immissionen (siehe Stellungnahme des SG Immissionsschutz) nicht zulässig. Eine landwirtschaftliche Halle könnte dort nach Abs. 3 auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Dieser Betrachtung bedarf es aber nicht, da neben der Wohnbebauung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) auch dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Flst.

Nr. 47 die Erweiterung nach Süden hin und der Bau eines dazugehörigen Wohngebäudes ermöglicht wird (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
Mit der Darstellung als Dorfgebiet wird der geplanten Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der vom Ingenieurbüro Brandl & Preischl, Weinbergstr. 28, 93413 Cham, erstellte Entwurf der 53. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Bereich „Schachendorf-West“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2013 wird gebilligt.

Nr. 29: **Vollzug der Baugesetze:**

Aufstellung eines Bebauungsplanes „Schachendorf-West“

- g) Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
- h) Billigungsbeschluss

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Zum Schreiben der E.ON Bayern AG, Schwandorf, vom 21.12.2012:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben der E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, vom 16.01.2013:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen generell keine Einwände. Die Baubeschränkungszone im Bereich der 110-kV-Freileitung wird beidseitig von 25 m auf 21 m reduziert.

Die Hinweise und Auflagen werden im Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufgenommen.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 22.01.2013:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dass mit landwirtschaftsbedingten Immissionen zu rechnen ist, ergibt sich bereits aus den in § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen.

Zum Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf, vom 28.01.2013:

Die Bedenken der Handwerkskammer werden nicht geteilt. Laut Gewerbeauskunft handelt es sich um einen Betrieb zum Einbau von genormten Baufertigteilen, der durch das angrenzende neue Dorfgebiet nicht eingeschränkt wird. Solche nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Zum Schreiben des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, München, vom 24.01.2013:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Bedenken des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden nicht geteilt, da die zum Anwesen „Schachendorf 42“ nächstliegende Parzelle 5 in dritter Reihe ca. 60 m entfernt liegt. Außerdem verläuft dazwischen noch die Kreisstraße CHA 2. U.a. wegen der fehlenden Blickbeziehung ist nicht davon auszugehen,

dass sich das neue Baugebiet auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des weit entfernten Baudenkmals auswirken kann.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Auf die Meldepflicht wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 29.01.2013:

Im Ortsteil Schachendorf sind bisher im Flächennutzungsplan ca. 72.000 m² MD-Flächen dargestellt. In diesem möglichen Bauland sind aktuell insgesamt nur ca. sechs freie Bauparzellen mit einer Fläche von ca. 5.700 m² vorhanden. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Davon liegen für zwei (Außenbereichs-) Grundstücke bereits genehmigte Vorbescheide vor. Potentiale für eine sinnvolle Innenentwicklung sind somit nicht vorhanden.

Durch den rechtzeitigen Ankauf der Erweiterungsfläche und der damit weit vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Cham wird der Nachfrage nach Verfügbarkeit von Wohnbauland im Ortsteil Schachendorf Rechnung getragen. Auf Grund der Nähe zu einem großen Arbeitgeber in der nur 3 km entfernten Gemeinde Zandt ist das neue Baugebiet geradezu prädestiniert, arbeitsplatznahes Wohneigentum zu schaffen. Die Vorreservierungen zum Kauf und zur umgehenden Bebauung für fast alle Bauparzellen bestätigen diese Annahme nachdrücklich.

Die Neubauf Flächen werden an das im Norden und Osten angrenzende vorhandene Siedlungsgebiet sowie auch in die Landschaft schonend eingebunden und damit ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung der Zersiedelung geleistet. Neben der Wohnbebauung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird auch dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Flst.Nr. 47 die Erweiterung nach Süden hin und der Bau eines dazugehörigen Wohngebäudes ermöglicht (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Ein Verstoß gegen die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes ist deshalb nicht erkennbar.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die obigen Aussagen ergänzt.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 29.01.2013:

1. Sachgebiet „Erschließungsbeiträge“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

2. Sachgebiet „Feuerwehrwesen“:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt:

Das Merkblatt wird der Begründung zum Bebauungsplan nachrichtlich beigelegt.

3. Sachgebiet „Immissionsschutz“:

Die geforderten Abstände von Wohngebäuden zu Rinderställen (30 m) und zu offenen Güllegruben (75 m) werden beachtet und ggf. geeignete Maßnahmen getroffen (z.B. Abdeckung von offenen Güllegruben).

4. Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“:

Begrünung der Böschung im Osten

Die unter Pkt. 12.2 beschriebene Bepflanzung befindet sich am „südlichen und westlichen“ Rand des Baugebietes und nicht im Osten. Dies wird in den Festsetzungen entsprechend geändert. Auf die zusätzliche Verwendung von Bäumen wird u.a. wegen der 110 kV-Leitung verzichtet.

Eingrünung

Die festgesetzte Eingrünung im Westen und Süden in Form einer 2-reihigen Bepflanzung mit heimischen Sträuchern wird als ausreichend erachtet. An der Westseite der Parzelle 1 erfolgt die Eingrünung auf der Parzelle selbst. Auf die zusätzliche Verwendung von Bäumen wird u.a. wegen der 110 kV-Leitung verzichtet.

Artenauswahl

Bei der Artenauswahl des Pflanzschemas wird die schwarze Johannisbeere durch die Haselnuss ersetzt.

Einfriedungen

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen werden als zweckmäßig erachtet. Zusätzlich wird die Verwendung von Blech, Kunststoff und ähnlichen Materialien als nicht unzulässig festgesetzt.

Außenbeleuchtung

In einem Bebauungsplan kann gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen verschiedene Belange festgesetzt werden, u.a. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Das heißt die Flächen oder Maßnahmen für Natur und Landschaft müssen einen städtebaulichen Hintergrund haben. Aus den im § 9 Abs. 1 angegebenen Nrn. 15., 20., und 25. kann die Art der Beleuchtungsmittel in Lampen nicht als Festsetzung abgeleitet werden. Für detaillierte Vorschriften wie z. B. insektenunschädlichen Lampen etc. müssen andere Vorschriften und Vorgaben genutzt werden. Die Ebene des Bebauungsplanes ist hier nicht vom Baugesetz vorgesehen.

5. AB „Bauwesen technisch“:

B) Textliche Festsetzungen:

- Die Gliederungspunkte im Teil B sind klar definiert und nicht unübersichtlich.
- Punkt 2: Für die Darstellung der Ausgleichsflächen wird das Planzeichen 13.1 verwendet.
- Punkt 3: Die Festsetzung der Bauweise (hier offene Bauweise) wird in einem eigenen Punkt aufgeführt.
- Punkt 8: Regenwasser kann auch ohne genauere Festsetzungen wiederverwendet werden.
- Punkt 5.2 - Zur „Verschlankung“ des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der Ortsbildgestaltung die textlichen Festsetzungen wie folgt geändert:

- Bei **Punkt 4** wird die max. Anzahl der Vollgeschosse gestrichen. Es handelt sich um eine „Doppelfestsetzung“, weil bereits eine GRZ und eine GFZ festgelegt sind.

- **Punkt 5** erhält folgende neue Fassung:

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m.

Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt des Gebäudes, gemessen ab dem neu geplanten Gelände.

Die Dachneigung muss zwischen 12° und 39° liegen.

Nicht zulässig sind Flach-, Tonnen- und Zeltdächer.

Als Dachfarbe sind keine Blau- und Grüntöne zulässig.

Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes unter-

geordnet sind (Höchstens 50 v.H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).

- **Punkt 6 (S. 1 bis 4) erhält folgende neue Fassung:**

Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig; diese sollten extensiv begrünt werden.

Die max. zulässige Firsthöhe für Garagen- und Nebengebäuden beträgt 5,50 m. (Definition FH siehe Hauptgebäude).

Bei den Parzellen 1 und 6 sind im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung sind nur Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 4,00 m zulässig.

Die Festsetzungen bezüglich der versickerungsfähigen Herstellung und der Anzahl der notwendigen Stellplätze bleiben unverändert.

C) Textliche Hinweise:

- Punkt 3 wird gestrichen.
- Die verfahrensfreie Errichtung von Energiegewinnungsanlagen ist in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO geregelt. Weiterer Festlegungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Plangraphik:

- Die bestehenden Verkehrswege werden noch benannt.
- Das vorgeschlagene Planzeichen zur „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ wird ergänzt.
- Bei Parzelle 10 wird eine Nutzungstrennlinie und eine eigene Nutzungsschablone eingefügt.
- Eine Beeinträchtigung anderer Parzellen wegen der Zufahrt zur Parzelle 8 ist nicht ersichtlich.

Bestand Hochspannungsfreileitung:

Nach der aktuellen Stellungnahme der zuständigen Fachstelle E.ON Netz GmbH, Bamberg beträgt der Schutzstreifen der 110 kV-Leitung statt 25 m nur 21 m. Die Einschränkungen für die Parzellen 1 und 6 sind damit sehr gering. Unter Punkt 6 der textlichen Festsetzungen ist bereits eine max. Firsthöhe von 4,00mim Bereich des Schutzstreifens festgelegt; unter Punkt 12.2 eine Endwuchshöhe der Bepflanzung von ebenfalls max. 4,00 m

Bauzwang

Es dürfte allgemein bekannt sein, dass die Stadt Cham schön immer ihre Grundstücke mit einem entsprechenden Bauzwang verkauft. Baugebiete werden ausgewiesen, um eine zügige Bebauung zu ermöglichen und nicht, um diese brachliegen zu lassen.

Flächenverbrauch

Die Möglichkeiten der Flächenmanagement-Datenbank sind der Stadt bekannt. Die Eingabe der entsprechenden Daten erfolgt bereits seit geraumer Zeit. Im Übrigen wird derzeit der Entwurf für die Neufassung des Flächennutzungsplanes erstellt, um ein tragfähiges Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung der Stadt zu haben.

Im Ortsteil Schachendorf sind bisher im Flächennutzungsplan ca. 72.000 m² MD-Flächen dargestellt. In diesem möglichen Bauland sind aktuell insgesamt nur ca. sechs freie Bauparzellen mit einer Fläche von ca. 5.700 m² vorhanden. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Davon liegen für zwei (Außenbereichs-)

Grundstücke bereits genehmigte Vorbescheide vor. Potentiale für eine sinnvolle Innenentwicklung sind somit nicht vorhanden.

Durch den rechtzeitigen Ankauf der Erweiterungsfläche und der damit weit vorausschauenden Bodenpolitik der Stadt Cham wird der Nachfrage nach Verfügbarkeit von Wohnbauland im Ortsteil Schachendorf Rechnung getragen. Auf Grund der Nähe zu einem großen Arbeitgeber in der nur 3 km entfernten Gemeinde Zandt ist das neue Baugebiet geradezu prädestiniert, arbeitsplatznahes Wohneigentum zu schaffen. Die Vorreservierungen zum Kauf und zur umgehenden Bebauung für fast alle Bauparzellen bestätigen diese Annahme nachdrücklich.

Ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ist das störepfindlichste und schutzbedürftigste Baugebiet nach der Systematik der BauNVO und wäre unmittelbar neben einem landwirtschaftlich geprägten Gebiet auf Grund der vorhandenen Immissionen (siehe Stellungnahme des SG Immissionsschutz) nicht zulässig. Eine landwirtschaftliche Halle könnte dort nach Abs. 3 auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Dieser Betrachtung bedarf es aber nicht, da neben der Wohnbebauung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) auch dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf der Flst. Nr. 47 die Erweiterung nach Süden hin und der Bau eines dazugehörigen Wohngebäudes ermöglicht wird (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Mit der Darstellung als Dorfgebiet wird der geplanten Art der baulichen Nutzung Rechnung getragen.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham, Naturschutz und Landschaftspflege vom 30.01.2013:

Ausgleichsflächenbedarf:

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird entsprechend übernommen. Die Ausgleichsflächen besser dargestellt und benannt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Ein entsprechender Unterpunkt zur saP (wird im Umweltbericht ergänzt).

Laubbäume:

Es sollte den Bauwerbern überlassen werden, welche Laubbäume aus der Pflanzliste auf den Grundstücken gepflanzt werden.

Straßenerschließung:

Im Bebauungsplan sind nur die Höchstbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem möglichen Straßenquerschnitt. Die genaue Festlegung obliegt der späteren Straßenplanung.

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der vom Ingenieurbüro Brandl & Preischl, Weinbergstr. 28, 93413 Cham, erstellte Bebauungsplanentwurf für den Bereich „Schachendorf-West“ mit Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.02.2013 wird gebilligt.

Nr. 30: **„Barrierefreies Wohnen am Stadtpark“
Vorstellung der Planung und Beschlussfassung über die Ausführung;
erneute Behandlung**

Mit **9:14** Stimmen wurde folgender Beschluss **abgelehnt**:

Mit der vorgestellten Planung für die Baumaßnahme „Barrierefreies Wohnen am Stadtpark“ besteht Einverständnis.
Die Gesamtkosten in Höhe von 3.078.000 € werden genehmigt und in den Haushalten 2013 und 2014 eingestellt.

Nr. 31: **Neugestaltung des Steinmarktes;
Vorstellung der Planung und erneute Beschlussfassung über die
Ausführung**

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Neugestaltung des Steinmarktes in der vorliegenden Form und als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich wird zugestimmt.
Die Errichtung eines Brunnens wird befürwortet.
Die beitragspflichtigen Bestandteile werden für die Straße fiktiv in Asphalt, die Gehwege, Parkplätze und Mehrzweckflächen fiktiv in Betonplattenausführung umgelegt.
Bei der Regierung der Oberpfalz ist ein entsprechender Förderantrag auf Städtebaufördermittel zu stellen.

Nr. 32: **Volksfestplatz Cham;
Erweiterungsbau des bestehenden Betriebsgebäudes
(Versorgungsgebäude)**

Mit 23:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Auf der Grundlage der vorliegenden Kostenübernahmeerklärung durch den Verein zur Förderung öffentlicher Veranstaltungen in der Stadt Cham wird dem Erweiterungsbau an das bestehende Betriebsgebäude am Volksfestplatz zugestimmt.