

Stadt Cham

Marktplatz 2 • 93413 Cham
Telefon 09971/8579-0 • Durchwahl 09971/8579-13
Telefax 09971/8579-8013
E-Mail: sigrid.stebe-hoffmann@cham.de

Stadt Cham • Postfach 15 53 • 93405 Cham

An die
Mitglieder des
Stadtrates Cham

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: -
Sachbearbeiter: Frau Stebe-Hoffmann
Zimmer Nr.: 116

Cham, 21.07.2014

Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat!

Am

Donnerstag, 10. Juli 2014, 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. **Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Cham:**
 - a) Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - b) Billigungsbeschluss
3. **Anfragen**

Nr. 129: **Informationen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

- Nr.130: **Vollzug der Baugesetze:**
Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Cham;
 - a) **Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen**
 - b) **Billigungsbeschluss**

Mit 20:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Zum Schreiben des Herrn Max Schuhbauer vom 01.02.2014 (Stellungnahme S001):

Die genannte Fläche liegt sowohl im LSG als auch durch ein Biotop (Feldhecke) getrennt von der geplanten Wohnbaufläche. Aufgrund des zwischengelagerten Biotops ist hier keine weitere städtebauliche Entwicklung Richtung Osten und Hügelkuppe Galgenberg gewünscht, die Hecke stellt eine klare Zäsur in der Landschaft dar. Der tatsächliche Verlauf der Hecke geht sogar weiter als in der amtlichen Biotopkartierung dargestellt.

Das Flurstück 670/2 Gmkg. Cham wird im FNP nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche Flurstück 663 Gmkg. Cham wird bis zum tatsächlichen Ende der Feldhecke zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 01

Zum Schreiben des Herrn Thomas Wagner vom 27.02.2014 (Stellungnahme S002):

Auf dem Flurstück wird ein amtlich kartiertes Biotop (Flachlandkartierung Bayern, LfU) geführt, diese werden von der Stadt Cham nur nachrichtlich in den FNP übernommen und können nicht geändert oder herausgenommen werden. Das gesamte Flurstück liegt im LSG, es ist auf keinen Fall als Baulücke anzusehen.

Das vorhandene Gebäude ist kein Wohngebäude, die Erschließung nicht gesichert. Aus diesem Bestand lässt sich weder ein Baurecht noch eine Baulücke zur bestehenden Bebauung ableiten.

Auf dem gesamten Grundstück ist ein dichter Gehölzbewuchs vorzufinden.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Bebauung dieses Grundstücks nicht vertretbar. Eine Änderung der jetzigen Planung kann deshalb nicht erfolgen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 01

Zum Schreiben Gruber GmbH vom 13.03.2014 (Stellungnahme S003):

Die genannten Flächen sind teils als Wohnbaufläche Planung (675, 675/2), teils als Acker, Grünland oder Gehölz dargestellt. Mit Ausnahme der geplanten Wohnbauflächen liegen diese Flächen im LSG.

Städtebaulich ist hier keine Erweiterung der geplanten Bebauung über die bestehenden Heckenstrukturen Richtung Osten und Richtung Hügelkuppe Galgenberg erwünscht.

Eine Änderung der jetzigen Planung wird in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 01

Zum Schreiben Gruber Erbgemeinschaft vom 13.03.2014 (Stellungnahme S004):

Die genannten Flächen sind teils als Wohnbaufläche Planung (675, 675/2), teils als Acker, Grünland oder Gehölz dargestellt. Mit Ausnahme der geplanten Wohnbauflächen liegen diese Flächen im LSG.

Städtebaulich ist hier keine Erweiterung der geplanten Bebauung über die bestehenden Heckenstrukturen Richtung Osten und Richtung Hügelkuppe Galgenberg erwünscht.

Eine Änderung der jetzigen Planung wird in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 01

Zum Schreiben Gruber GmbH vom 13.03.2014 (Stellungnahme S005):

Das Flurstück 642 ist ein bandartiges Gehölz-Biotop in freier Landschaft (LSG), eine Baulandausweisung ist hier nicht denkbar.

Die restlich genannten Flurstücke sind Außenbereichsflächen, die im Bestand gewerblich genutzt werden (Hallen, Lagerflächen). Der Bestand wird geduldet und genießt Bestandsschutz. Diese städtebauliche Fehlentwicklung soll aber nicht durch eine Plandarstellung verfestigt werden. Eine weitere bauliche Entwicklung an diesem Stadtrand von Cham ist aus Gründen der Verkehrsanbindung und des Landschaftsbildes nicht erwünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 02

Zum Schreiben Gruber Erbgemeinschaft vom 13.03.2014 (Stellungnahme S006):

Das Flurstück 642 ist ein bandartiges Gehölz-Biotop in freier Landschaft (LSG), eine Baulandausweisung ist hier nicht denkbar.

Die restlich genannten Flurstücke sind Außenbereichsflächen, die im Bestand gewerblich genutzt werden (Hallen, Lagerflächen). Der Bestand wird geduldet und genießt Bestandsschutz. Diese städtebauliche Fehlentwicklung soll aber nicht durch eine Plandarstellung verfestigt werden. Eine weitere bauliche Entwicklung an diesem Stadtrand von Cham ist aus Gründen der Verkehrsanbindung und des Landschaftsbildes nicht erwünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 02

Zum Schreiben Gemoll Rudolf vom 07.03.2014 (Stellungnahme S007):

Zwischen Waldschmidtstraße und Schillerstraße sowie westlich der Schillerstraße werden Teilbereiche als gemischte Baufläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Die Gehölzdarstellung in der Themenkarte Landschaft entspricht dem tatsächlichen Zustand. Zugunsten der Lesbarkeit wird die Gehölzdarstellung auf den Flurstücken 1036, 1036/10, 1030/3 Gmkg. Cham im Umfang etwas zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 03

Zum Schreiben Gemoll Rudolf vom 07.03.2014 (Stellungnahme S008):

Die Größe des Grünstreifens ist aus dem alten FNP übernommen und wichtig für den Lärmschutz. Eine Erschließung der Grundstücke über die Katzbacher Straße soll aus Gründen der Verkehrssicherheit (60 km/h) nicht erfolgen, für die vorhandenen Bauflächen ist die Erschließung über die Birkenbergstraße ausreichend und auch städtebaulich erwünscht.

Die Gehölzdarstellung in der Themenkarte Landschaft entspricht dem tatsächlichen Zustand. Zugunsten der Lesbarkeit wird die Gehölzdarstellung auf den Flurstücken 1003/12 bis 1003/14 Gmkg. Cham im Umfang etwas zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 03

Zum Schreiben Daiminger & Strasser vom 13.03.2014 (Stellungnahme S009):

Die aktuell gültigen Überschwemmungsgebiete im Stadtgebiet werden anhand digitaler Daten des Landratsamtes nochmals neu in die Plandarstellung eingefügt.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 38

Zum Schreiben Griesbeck Martha vom 08.02.2014 (Stellungnahme S010):

Die Eingrünung ist nur eine symbolische Darstellung aus dem Landschaftsplan, die Begrünung wird innerhalb der dargestellten gewerblichen Bauflächen erfolgen und nicht auf den genannten Flurstücken. Eine Änderung der jetzigen Planung ist daher nicht erforderlich.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 05

Zum Schreiben Pongratz Max vom 18.02.2014 (Stellungnahme S011):

Das genannte Flurstück muss in der Darstellung des FNP als gewerbliche Baufläche erhalten bleiben, es ist im Gesamtzusammenhang für die geplante Erweiterung des Gewerbeparks Chammünster notwendig. Eine Änderung kann deshalb nicht erfolgen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 05

Zum Schreiben Martin Annemarie vom 20.02.2014 (Stellungnahme S012):

Das genannte Flurstück muss in der Darstellung des FNP als gewerbliche Baufläche erhalten bleiben, es ist im Gesamtzusammenhang für die geplante Erweiterung des Gewerbeparks Chammünster notwendig. Eine Änderung kann deshalb nicht erfolgen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 05

Zum Schreiben Eisenreich-Redeker Sabine, Eisenreich-Ruppert Isolde vom 02.03.2014 (Stellungnahme S013):

Für diese Flächen wurde trotz Wohnbaulanddarstellung im alten FNP nie ein Bebauungsplan aufgestellt, auch wurden in der Vergangenheit keine Anfragen für ein Baurecht für diese Flächen gestellt.

Eine Verkaufsbereitschaft an die Stadt ist nicht vorhanden. Städtebaulich ist von Seiten der Stadt derzeit eine Entwicklung dieser Flächen nicht mehr erwünscht. Die Flächenrücknahme wird beibehalten.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 06

Zum Schreiben Gruber Erbegemeinschaft vom 13.03.2014 (Stellungnahme S014):

Die Fläche grenzt an ein Biotop und an das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet Regen-Chamb. In diesem Bereich ist eine Entwicklung nach Norden aufgrund der Überschwemmungsgrenzen nicht sinnvoll, ebenso ist städtebaulich die Entwicklung einer Bebauung in zweiter bzw. sogar dritter Reihe entlang der Saliterstraße nicht erwünscht. Eine Änderung kann daher nicht erfolgen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 07

Zum Schreiben Bauer Günther vom 05.02.2014 (Stellungnahme S016):

Für eine Bebauung des gesamten Flurstücks fehlt in Teilen der notwendige Waldabstand. Jedoch ist eine Bebauung der nördlichen Grundstücksfläche des Flurstücks 215/12 Gmkg. Katzberg als Abrundung der bestehenden Bebauung und der Wohnbauflächendarstellung entlang des Frauendorferweges sinnvoll.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 09

Zum Schreiben Schwarzfischer/Sporrer/Eichstätter vom 05.03.2014 (Stellungnahme S017):

Die genannten Flurstücke liegen direkt am Wald, der notwendige Waldabstand kann teils nicht hergestellt werden. Für Teilflächen in diesem Bereich ist bereits ein Vorbescheid vorhanden, für Flurstück 215 ist eine städtebauliche Entwicklung im unteren Bereich ohnehin denkbar.

Teilflächen der Flurstücke 215 und 215/16 Gmkg. Katzberg werden in Verlängerung der gemischten Baufläche von Flurstück 215/12 bis zum Feldweg Flurstück 201 als gemischte Baufläche dargestellt, damit wird die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Katzberg endgültig abgeschlossen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 09

Zum Schreiben Wenzl Andreas und Hannelore vom 31.01.2014 (Stellungnahme S018):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen denkbar. Diese Planung sollte allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Eine Änderung könnte noch im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Hötzl Johann und Mariele vom 02.02.2014 (Stellungnahme S019):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen denkbar. Diese Planung sollte allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Eine Änderung könnte noch im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Iller Rudolph, Eingang vom 15.02.2014 (Stellungnahme S020):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen denkbar. Diese Planung sollte allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Eine Änderung könnte noch im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Nerf Josef vom 10.02.2014 (Stellungnahme S021):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen denkbar. Diese Planung sollte allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Eine Änderung könnte noch im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Weigl Josef vom 23.02.2014 (Stellungnahme S022):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen denkbar. Diese Planung sollte allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Eine Änderung könnte noch im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Dendorfer Walter vom 26.02.2014 (Stellungnahme S023):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen denkbar. Diese Planung sollte allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Eine Änderung könnte noch im laufenden Verfahren durchgeführt werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Holzer/Weber Erbgemeinschaft vom 13.03.2014 (Stellungnahme S024):

Die Flurstücke grenzen direkt an die Bundesstraße und gehen weit über die zukünftig angedachten Erweiterungsflächen hinaus. Städtebaulich ist eine derartige Ausstülpung einer Baufläche nicht erwünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 10

Zum Schreiben Hirschberger Sonja vom 28.01.2014 (Stellungnahme S025):

n Laichstätt sind planungsrechtlich genügend freie Bauflächen vorhanden. Das genannte Flurstück liegt zentral innerhalb eines großen Grünlands, eine Darstellung als Baufläche ist hier städtebaulich nicht erwünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 11

Zum Schreiben Zangl Christa vom 06.02.2014 (Stellungnahme S026):

Die LSG Grenzen sowie die Überschwemmungsgebietsgrenzen sind im FNP nur nachrichtlich übernommen und können im Rahmen dieses Verfahrens nicht partiell geändert werden.

Aufgrund der wertvollen naturschutzfachlichen Strukturen in der Umgebung, der Nähe zum NSG und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist die geforderte Darstellung als Wohnbauland hier städtebaulich nicht gewünscht. Eine zusätzliche Ausweitung der Bebauung nach Osten wäre zudem eine nasenartige Entwicklung in die schützenswerten Bereiche hinein.

Der Teilbereich des Flurstücks 56 Gmkg. Thierlstein innerhalb des LSG wird als Grünland dargestellt, der Gehölzbestand nachkartiert.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 11

Zum Schreiben Jobst Hans-Peter vom 20.02.2014 (Stellungnahme S027):

Eine Darstellung als Wohnbaufläche wird vorerst nicht erfolgen, da eine Verkaufsbereitschaft zu ortsüblichen Bedingungen nicht vorliegt.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 12

Zum Schreiben Jobst Hans-Peter vom 07.03.2014 (Stellungnahme S028):

Die genannte Teilfläche geht über die bestehende Bebauung hinaus, es handelt sich in keinem Fall um eine Abrundung.

Die Fläche liegt teils im LSG. Angrenzend an die geplante Bebauung befinden sich naturschutzfachlich hochwertige Strukturen, ein Biotop und das LSG.

Eine städtebauliche Weiterentwicklung in diese Richtung ist nicht erwünscht.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Bebauung dieses Grundstücks nicht vertretbar.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 12

Zum Schreiben Hallermeier Agnes vom 10.02.2014 (Stellungnahme S029):

Die genannte Fläche schließt an ein Wohngebiet an, liegt aber direkt am Wald.

Darüber hinaus besteht keine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft an die Stadt, aus diesem Grund wird keine Darstellung als Bauland vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 13

Zum Schreiben Karl Markus vom 27.02.2014 (Stellungnahme S031):

Der Bebauungsplan wurde in diesem Teilbereich seit Jahrzehnten nicht umgesetzt, das Baurecht nicht in Anspruch genommen. Eine Verkaufsbereitschaft an die Stadt zu ortsüblichen Bedingungen ist nicht vorhanden. Städtebaulich ist von der Stadt Cham eine Entwicklung dieser Flächen nicht mehr erwünscht. Die Flächenrücknahme wird deshalb beibehalten.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 13

(Der Bebauungsplan „Windischbergerdorf Nord“ muss in diesem Bereich zurückgenommen werden.)

Zum Schreiben Schneider Josef vom 19.02.2014 (Stellungnahme S032):

Der Bebauungsplan wurde seit Jahrzehnten nicht umgesetzt, das Baurecht nicht in Anspruch genommen. Eine Verkaufsbereitschaft an die Stadt zu ortsüblichen Bedingungen ist nicht vorhanden. Städtebaulich ist von der Stadt Cham eine Entwicklung dieser Flächen nicht mehr erwünscht. Die Flächenrücknahme wird daher beibehalten.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 14

(Der Bebauungsplan „Kammerdorf“ muss in diesem Bereich zurückgenommen werden.)

Zum Schreiben Turek Ulrike vom 17.02.2014 (Stellungnahme S033):

Die Flurnummer 360/2 als Zufahrt zum Flurstück 63 und zum ehemals geplanten Baugebiet ist mittlerweile überbaut worden, die geplante Zufahrt nicht mehr vorhanden.

Der Bebauungsplan wurde seit Jahrzehnten nicht umgesetzt, das Baurecht nicht in Anspruch genommen. Eine Verkaufsbereitschaft an die Stadt zu ortsüblichen Bedingungen ist nicht vorhanden. Städtebaulich ist von der Stadt Cham eine Entwicklung dieser Flächen nicht mehr erwünscht. Die Flächenrücknahme daher beibehalten.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 14

(Der Bebauungsplan „Kammerdorf“ muss in diesem Bereich zurückgenommen werden.)

Zum Schreiben Stelzer Waltraud vom 25.02.2014 (Stellungnahme S034):

Die Fläche wird nicht als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen, da es sich dabei nicht um eine organische Siedlungsentwicklung handelt. Eine derartige, nasenförmige Entwicklung in zweiter Reihe ist städtebaulich nicht erwünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 15

Zum Schreiben Hauser Joseph vom 12.03.2014 (Stellungnahme S035):

Städtebaulich ist hier keine weitere bauliche Entwicklung nach Norden und Osten gewünscht, die bestehende Darstellung Wohnbaufläche (entsprechend auch dem alten FNP) wird als ausreichend betrachtet

Es handelt sich hier um ein amtliches Biotop, das nur nachrichtlich übernommen wurde. Es kann nur aus der Darstellung gestrichen werden, wenn es auch offiziell als Biotop aufgehoben wurde, dies ist hier nicht der Fall.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 15

Zum Schreiben Kelnhofer Josef und Dr. Franz vom 01.03.2014 (Stellungnahme S036):

Die Fläche wird zweiseitig von Wald eingefasst. Eine Erweiterung der Baufläche auf dieses Grundstück wäre eine Ausstülpung an der bestehenden Baufläche und eine bandartige Entwicklung entlang der Kreisstraße. Städtebaulich ist diese Entwicklung nicht erwünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 16

Zum Schreiben Gruber Richard vom 10.03.2014 (Stellungnahme S038):

Städtebaulich ist eine Entwicklung Windischbergerdorfs auf diesen Flächen weiterhin denkbar. Aktuell wird jedoch eine Entscheidung zum genannten Flurstück aufgrund laufender Grundstücksverhandlungen auf die Abwägung des Entwurfs nach der folgenden Auslegung verschoben.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 17

Zum Schreiben Roider Wolfgang und Marga vom 11.06.2014 (Stellungnahme S039):

Das genannte Grundstück hat keinen Anschluss an die vorhandenen Betriebsflächen und liegt auf der anderen Seite der Kreisstraße, wo noch keinerlei Bauflächen vorhanden sind. Diese Fläche ist weder städtebaulich als Baufläche noch betriebstechnisch als Erweiterung sinnvoll.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 18

Zum Schreiben Rädlinger Josef vom 11.03.2014 (Stellungnahme S040):

Momentan ist keine konkrete Entwicklungsabsicht erkennbar. Die Erschließung ist aktuell nicht gesichert, könnte aber z.B. durch eine Grundstücksverschmelzung hergestellt werden. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Darstellung des Mischgebietes, doch diese sollte erst bei einer konkret vorliegenden Planung (mit entsprechendem Träger der Seniorenresidenz) vorgenommen werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 18

Zum Schreiben Rädlinger Monika vom 05.03.2014 (Stellungnahme S041):

Das genannte Grundstück hat keinen Anschluss an die vorhandenen Bauflächen und liegt auf der anderen Seite der Kreisstraße, wo noch keinerlei Bauflächen vorhanden sind. Diese Fläche ist städtebaulich als Baufläche nicht sinnvoll.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 18

Zum Schreiben Rädlinger Josef vom 11.03.2014 (Stellungnahme S042):

Eine Erweiterung des Wohngebietes ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt, da es eine nasenartige Ausstülpung in die freien Flächen darstellen würde.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 14

Zum Schreiben Althammer Wolfgang vom 29.01.2014 (Stellungnahme S043):

Die genannte Baugenehmigung ist abgelaufen. Der Bebauungsplan ist weit über sieben Jahre alt und wurde vor Ort nie umgesetzt. Auch wurde das Baurecht seitens des Antragstellers nicht genutzt. Mittlerweile ist eine städtebauliche Entwicklung auf diesen Flächen nicht mehr gewünscht, die Rücknahme der Flächen aus dem FNP wird beibehalten.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 19

(Der Bebauungsplan „Silberberg“ muss in diesem Bereich zurückgenommen werden.)

Zum Schreiben Kaiser Helmut vom 06.05.2014 (Stellungnahme S044):

Es handelt sich um eine Fortführung der bestehenden Planung um einen Bauplatz, die Erschließung ist gesichert, die Teilfläche von Flurstück 1685 Gmkg. Cham wird als Wohnbaufläche dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 40

Zum Schreiben Winkler Anna vom 13.03.2014 (Stellungnahme S045):

Nachdem der Lückenschluss städtebaulich sinnvoll ist und das amtlich kartierte Biotop entgegen der amtlichen Darstellung weiter westlich liegt, wird die Fläche wieder als gemischte Baufläche dargestellt. Bei einer entsprechend schmalen architektonischen Lösung kann bei einer Bebauung das Biotop erhalten werden. Die Lage der Hecke (grün) wird angepasst; die Lage der amtlichen Biotopumrandung (rot) nicht, da nur nachrichtlich übernommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 20

Zum Schreiben Irrgang Josef und Claudia vom 12.03.4 und 20.03.2014 (Stellungnahmen S046/S047):

Zum Schutz des Vollerwerbslandwirtes wird die gesamt geplante gemischte Baufläche aus dem FNP herausgenommen, auch die geplanten Bauflächen auf den zu Flurstück 3 Gmkg. Vilzing benachbarten Flurstücken.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 21

Zum Schreiben der Kreiswerke Cham vom 07.01.2014 (Stellungnahme S048): Die von den Kreiswerken genannten Änderungen und Ergänzungen in der Begründung, Seite 94, Punkt 4.7.7 betreffen ausschließlich die Belange der Abfallwirtschaft und werden vorgenommen.

Das Grundstück der Kreiswerke ist im Bebauungsplan „Janahof Ost-West“ als „Sondergebiet für Einkaufszentren, für Wohnungs- und Raumausstattung, Kraftfahrzeuge und Werkzeuge“ festgesetzt. Dies entspricht nicht mehr der tatsächlichen Nutzung. Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die Darstellung des Grundstücks der Kreiswerke sowie die östlich angrenzenden Grundstücke von einer Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche geändert; bei einer nächsten Änderung des Bebauungsplans muss dieser Bereich dann auch geändert werden.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 22

Zum Schreiben der DB Immobilien, München, vom 28.01.2014 (Stellungnahme S050):

Die Hinweise und Vorgaben der Bahn zu Bahnanlagen, Immissionen, Abstandsflächen, Bauvorhaben etc. werden an geeigneter Stelle in die Begründung aufgenommen, sie stellen eine wichtige Grundlage für Planungen in der Nähe von Bahnanlagen dar.

Anhand des beigefügten Lageplans auf der Grundlage einer TK 10 oder 25 ist eine korrekte Übernahme der Bahnflächen in den FNP nicht durchführbar. Da eine digitale Übermittlung der Plandaten seitens der Bahn nicht möglich war, wurde vom Kompetenzteam Baurecht der DB (Herr Zielzki) eine Liste mit allen planfestgestellten Flurstücken der Bahn übermittelt. Die Bahnflächen, welche im Eigentum der Bahn stehen und gewidmet sind, werden nachrichtlich gemäß Planzeichenverordnung als „Bahnanlagen“ im FNP dargestellt.

Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vom 07.03.2014 (Stellungnahme S055):

- Das Altlastenkataster ist nicht Bestandteil des FNP und soll auch (nach Rücksprache mit dem Landratsamt Cham) nicht dargestellt werden, da es sich zum Großteil „nur“ um Verdachtsflächen handelt. Der Stadt sind diese Flächen bekannt und das Wissen fließt behördenintern in die Bauleitplanung mit ein.

- Die Berichtigungen zum Punkt Wasserkraft 4.7.2.2. der Begründung sowie die Hinweise zu Wasserhaushalt/Gewässer werden übernommen.

- Nach Rücksprache mit Dr. Amberger vom WWA (Mitte Juni 2014) ist das neue Überschwemmungsgebiet Regen-Chamb noch nicht rechtskräftig. Das zur Festsetzung beantragte Gebiet entspricht größtenteils dem derzeit vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Eine Übernahme der neuen Ü-Grenzen in den FNP kann aber erst erfolgen, wenn diese Grenzen auch rechtskräftig (amtlich festgesetzt) sind.

Die aktuell gültigen Überschwemmungsgebiete im Stadtgebiet Cham werden anhand digitaler Daten des Landratsamtes nochmals neu in die Plandarstellung eingefügt.

Zum Schreiben des BUND Naturschutz in Bayern e.V, Herr Christian Vogl, Cham, vom 10.03.2014 und 29.03.2014 (Stellungnahmen S056 und S057):

10.03.2014:

Die genannten Grundstücke wurden bei der Festlegung der Grenzen des Naturschutzgebietes (NSG) bereits diskutiert und dabei nicht in das Schutzgebiet aufgenommen. Vorschriften für Pufferstreifen zum NSG gibt es nicht.

Die Bebaubarkeit dieser Flächen wurde bereits vor Jahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt, sie sind als Flächen für ein Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Cham GmbH vorgesehen.

Die gewerblichen Bauflächen in Michelsdorf-West werden mit einer 15 m breiten Eingrünung nach Norden und Westen dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 23

29.03.2014:

Die Aussagen eines 50m-Abstands zu den Schutzgebieten sind in der festgestellten und genehmigten 14. Änderung des FNP nicht ablesbar.

Die Diskussion um einen 50m-Abstand zu den Schutzgebieten ist mittlerweile hinfällig, da sich das bestehende Gewerbe bereits beträchtlich nach Westen zum Haidbach erweitert hat.

Bei den Verfahren zu den Schutzgebieten hätte die Möglichkeit bestanden, diese Flächen in die Schutzgebiete mit einzubeziehen; dies ist allerdings nicht erfolgt.

Zum Schreiben des ÖDP Ortsverbandes Cham vom 11.03.2014 (Stellungnahme S059):

Dies Thematik BOS-Digitalfunk ist nicht Gegenstand des FNP-Verfahrens, des Weiteren liegt der genannte Sendemast außerhalb der Stadtgrenzen von Cham.

Zum Schreiben der E.ON Netz GmbH, Bamberg, vom 12.03.2014 (Stellungnahme S060):

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen, die Leitungstrassen werden in der Planzeichnung ergänzt bzw. korrigiert.

Zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 11.03.2014 (Stellungnahme S061):

Die Textergänzungen werden in die Begründung aufgenommen.

Zum Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Nürnberg, vom 12.03.2014 (Stellungnahme S062):

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Wegen der Berücksichtigung der Bahninteressen wird auf die Stellungnahme (S050) zum Schreiben der DB Immobilien, München, vom 28.01.2014 verwiesen.

Zum Schreiben der PLEdoc GmbH, Essen, vom 13.03.2014 (Stellungnahme S064):

Die Trassenverläufe der Gasversorgungseinrichtungen werden in den Planteil übernommen, die Zeichenerklärungen ergänzt und entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Zum Schreiben des Herrn Peter Zach, Konzell, vom 11.03.2014 (Stellungnahme S065):

Die genannten Grundstücke wurden bei der Festlegung der Grenzen des NSG bereits diskutiert und dabei nicht in das Schutzgebiet aufgenommen. Vorschriften für Pufferstreifen zum NSG gibt es nicht.

Die Bebaubarkeit dieser Flächen wurde bereits vor Jahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt, sie sind als Flächen für ein Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Cham GmbH vorgesehen.

Die gewerblichen Bauflächen in Michelsdorf-West werden mit einer 15 m breiten Eingrünung nach Norden und Westen dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 23

Zum Schreiben der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Cham, vom 11.03.2014 (Stellungnahme S066):

Im Bereich Bgm.-Hunger-Str. Chammünster wurden vom alten zum neuen FNP keine Änderungen vorgenommen, hier waren immer nur Wohnbauflächen dargestellt. Die Fehlentwicklung des Hallenstandortes im Wohngebiet soll nicht durch eine Änderung der Darstellung legitimiert werden, der Betrieb besitzt aber natürlich Bestandsschutz.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 7

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind im FNP nur nachrichtlich übernommen und können im Rahmen dieses Verfahrens nicht partiell geändert werden.

Aufgrund der wertvollen naturschutzfachlichen Strukturen in der Umgebung, der Nähe zum NSG und der fehlenden Umgebungsbebauung ist die geforderte Darstellung als Wohnbauland oder gemischte Baufläche hier städtebaulich nicht gewünscht.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 11

Es wurden an der Rodinger Straße keine Erweiterungen gegenüber den jetzigen Darstellungen vorgenommen. Die Stadt Cham betreibt derzeit Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen an der Rodinger Straße. Dabei sollen auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der GMA, München, vom Dezember 2010 Obergrenzen für die innenstadtrelevanten Sortimente festgelegt werden.

An den entsprechenden Stellen in der Begründung werden die genannten Ausführungen zu Handwerk, ÖPNV und Verkehr ergänzt.

Zum Schreiben des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., LBV-Zentrum „Mensch und Natur“, Arnschwang, vom 14.03.2014 (Stellungnahme S067):

Die genannten Grundstücke wurden bei der Festlegung der Grenzen des NSG bereits diskutiert und dabei nicht in das Schutzgebiet aufgenommen. Vorschriften für Pufferstreifen zum NSG gibt es nicht.

Die Bebaubarkeit dieser Flächen wurde bereits vor Jahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt, sie sind als Flächen für ein Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Cham GmbH vorgesehen.

Die gewerblichen Bauflächen in Michelsdorf-West werden mit einer 15 m breiten Eingrünung nach Norden und Westen dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 23

Zum Schreiben des Regionalen Planungsverbandes Regensburg vom 25.03.2014 (Stellungnahme S068):

In den Siedlungsbereichen des dörflichen Umlands werden neue Bauflächen nur in Baulücken und als kleine Ortsabrundungen dargestellt, damit wird der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Zersiedelung entgegengewirkt.

Im zentrumsnahen Wohnbereich werden neue Bauflächen immer im Anschluss an bestehende Bebauung oder in Baulücken eingefügt, so dass auch hier dem Grundsatz der Vermeidung der Zersiedelung entsprochen wird. Dadurch dass die Stadt Cham nicht im vollen Umfang gemäß ihrem Bedarf neue Bauflächen darstellt, sondern unter ihrem Bedarf bleibt und damit die Innenentwicklung weiter vorantreiben möchte, wird dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsstruktur nachgekommen.

Zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der Bodenschätze gibt es noch keine konkreten Vorstellungen/Planungen der Stadt bezüglich Abbau oder Folgenutzung, demzufolge erfolgt auf der Ebene des FNP+LP noch keine Konkretisierung hierzu. Die Gebiete sind nachrichtlich im Plan dargestellt.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 18.03.2014 (Stellungnahme S069):

zu 1. Sachgebiet „Brand- und Katastrophenschutz“

Zum Merkblatt des Feuerwehrwesens hat sich die Stadt in der Vergangenheit schon mehrmals geäußert. **Die darin enthaltenen allgemeinen Belange des Brandschutzes sind im Detail grundsätzlich nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.**

Nachdem das Merkblatt schon seit zig Jahren Anwendung findet, haben wir zuletzt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schachendorf-West“ auf folgendes hingewiesen. Leider bisher ohne Erfolg.

Zu 1.:

Nach der DVGW W 405 ist z.B. für Wohn- und Dorfgebiete bei bis zu drei Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) als öffentlicher Grundschutz sicherzustellen. Dies erfolgt in Absprache mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen.

Ist es nicht möglich, die benötigte Löschwassermenge (u.a. bei Gewerbe- und Industriegebieten 192 m³/h) aus dem öffentlichen Leitungsnetz bereitzustellen, kann auf andere Löschwasserentnahmestellen (z.B. Bäche, Flüsse, Weiher usw.) zurückgegriffen werden, sofern diese nicht mehr als im Umkreis von 300 m entfernt und ausreichend ergiebig sind.

Ist dies nicht der Fall, müssen Löschwasserbehälter oder Teiche mit der fehlenden Menge bereitgestellt werden.

Weitergehende detaillierte Festsetzungen z.B. zum Hydrantennetz sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Zu 2.:

Feuermeldestellen dürften im Zeitalter von Handy und Smartphone nicht mehr notwendig sein.

Zu 3.:

Die Erschließungsstraßen werden nach den Vorgaben der RASt 06 geplant.

Zu 4.:

Die in den Richtlinien des StMI aus dem Jahr 1981(!) aufgeführten Bestimmungen der BayBO und die VDE-Normen sind längst nicht mehr aktuell.

Die notwendigen Baubeschränkungszonen und Sicherheitsabstände werden von der E.ON Netz GmbH, Bamberg bzw. dem zuständigen Leitungsträger nach dem Einzelfall beurteilt und vorgegeben.

Zu 5 und 6.:

Bauordnungsrechtliche Regelungen zum Brandschutz und zu den Rettungswegen sind in Art 12 i.V.m. den Abschnitten IV und V der BayBO zu finden.

Darüber hinausgehende Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Zu 7.:

Die Einrichtungen der Feuerwehr gehören zu den in Art. 57 Abs. 1 GO genannten Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Stadt.

zu 2. Sachgebiet „Gesundheitswesen“

In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass für Betriebe, die eine besondere Gefährdung für das Grundwasser darstellen können, entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

zu 3. Arbeitsbereich „Bauwesen-technisch“

Zu den Anmerkungen:

- In der Schärfe einer Flächennutzungsplan- bzw. Landschaftsplanendarstellung ist sehr wohl ein Grünkonzept vorhanden, so sind Ortsrandeingrünungen, Vegetationsstrukturen entlang Wegeverbindungen sowie Eingrünung von einzelnen Hofstellen als Planung dargestellt. Des Weiteren wurde eine Biotopvernetzung in der freien Landschaft sowie eine Aufwertung von Bachläufen und deren Randbereiche dargestellt.

Ein tiefergehendes Grünkonzept kann und soll auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hier nicht erstellt werden.

- Die Regentaläue aufgrund ihrer herausragenden Stellung in Cham mit einer eigenen Farbe zu belegen wurde bereits bei der Erstellung des Vorentwurfs diskutiert, aber wegen der Lesbarkeit des Plans darauf verzichtet.

Eine Vernetzung der Regentaläue ist generell eine gute Idee, wäre aber als solch umfassendes Grün- und Freizeitkonzept nicht im Rahmen des FNP und in dessen Planungsschärfe zu realisieren.

Die Machbarkeitsstudie Regentaläue wäre hier eher als planerischer Ausgangspunkt zu sehen, von dem aus eine Erweiterung des Natur- und Freizeitkonzeptes auch über die Ränder der Regentaläue hinaus geplant werden könnte.

- Eine Eingrünung der Janahofer Straße und der Gewerbegebiete ist im Landschaftsplan dargestellt.
- Grünstreifen entlang der großen Verkehrsadern wurden, wo vorhanden, kartiert und dargestellt.
- Neues Gewerbe soll entlang der B85 entstehen, dieser städtebauliche Ansatz liegt der Gewerbedarstellung des FNP zugrunde. An den alten Gebieten soll aber festgehalten werden, solange dort eine gewerbliche Nutzung stattfindet.
- Eingrünungen für Haidhäuser und Tiegelgruben sind im Landschaftsplan dargestellt.
- Auf die Darstellung von Blickachsen usw. wurde zugunsten der Planlesbarkeit verzichtet; diese wären Inhalte eines gesonderten Grün- und Freizeitkonzeptes.
- Die Ermunterung zu mehr planerischem Gestaltungswillen ist ein guter theoretischer Ansatz, aber in der Praxis hat sich dies in den letzten 20 Jahren als nicht realistisch erwiesen. Die Stadt Cham kämpft seit Jahrzehnten mit den „Phantombaugebieten“, die zwar dargestellt oder sogar ausgewiesen sind, in denen die Grundstücke aber nicht verfügbar sind.

Zur Plangrafik:

- Der Hinweis auf die PlanzV 1990 wird ergänzt.
 - Die Schreibweisen der Orte werden nochmals überprüft und korrigiert.
 - Die Trennungslinie der Planteile wird überprüft sowie dünner und schwarz dargestellt.
 - Die Nutzung von Flurstück 307 Taschinger Bergfeld wird überprüft, die Darstellung ggf. angepasst.
 - Die Außenbereichsflächen werden mittels Farbveränderung besser von den gewerblichen Bauflächen unterschieden werden.
 - Im Rahmen des Landschaftsplans werden sämtliche Flächendarstellungen der Landwirtschaft detailliert, damit wird auch zwischen Ackerland und Hofstellen unterschieden. Daraus entstanden sind die Außenbereichsflächen, welche also Hofstellen, Splittersiedlungen und sonstige Einzelbebauungen im Außenbereich darstellen. Die hier dargestellten Außenbereichsflächen sind also mit § 35-Flächen (BauGB) zu vergleichen.
- Die Einteilung der Splittersiedlungen/Ortschaften nach Außenbereich oder gemischter Baufläche (M) ist auf der Grundlage der Kartierung und Ortsbesichtigung erfolgt: Siedlungen mit einem städtebaulichem Gewicht und einem erkennbaren Ortszusammenhang werden als gemischte Baufläche dargestellt. Siedlungen ohne erkennbaren Ortszusammenhang bzw. ohne städtebauliches Gewicht werden als Außenbereichsflächen dargestellt, um diese Splittersiedlungen nicht durch eine Bauflächendarstellung städtebaulich zu stärken.
- Bei der bestehenden Satzung in Ried am Pfahl handelt es sich um eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, demnach ist hier in der Darstellung

kein Widerspruch vorhanden. Die Außenbereichssatzung macht Ried am Pfahl weder zum Innenbereich noch zu einem Mischgebiet.

> Die Definition der dargestellten Außenbereichsflächen wird in die Begründung aufgenommen, ebenso die Gründe für diese Einteilungen.

- Die Darstellung als Mischflächen wurde gemäß BauGB und BauNVO vorgenommen, danach erfolgt die hier genannte Differenzierung erst auf Bebauungsplan-Ebene.

- Sobald die Fahrbahn der B85 bei Chameregg in die DFK übernommen wurde, wird diese auch im FNP dargestellt. Generell ist eine Differenzierung der Straßenverkehrsflächen auf FNP-Ebene nicht notwendig.

- Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen wurde gemäß aktueller Nutzung eingetragen. Chamb und Regen werden fast zu 100% von Biotopen bzw. Grünstrukturen begleitet.

- Die Plandarstellung kann im Entwurf angepasst werden, für die Verständlichkeit von Begründung und Statistik ist es aber sinnvoll die neu geplanten Flächen in der Themenkarte Bauflächen bis zur Rechtskraft weiterhin schraffiert darzustellen.

Zur Begründung:

- Die Ergänzungen und Korrekturen für die Begründung werden übernommen.

- Die Lesbarkeit eines Planzeichens für das Radwegenetz im Maßstab des FNP muss angezweifelt werden, dies erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung. Touristische Routen (darunter auch Radwanderwege) sind mit Symbolen (Perlenkette) bereits dargestellt

zu 4. Sachgebiet „Immissionsschutz“

Die vorgebrachten Hinweise zum Immissionsschutz werden an geeigneter Stelle in die Begründung aufgenommen.

zu 5. Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“

- Die neuen Luftbilder 2013 werden bereits angefordert. Anhand der neuen Luftbilder wird ein grober Abgleich der Flächennutzung (Acker/Grünland) insbesondere im Bereich der Regentalae vorgenommen.

- Die shape-Dateien zur Neugestaltung des Pitzlinger Baches werden in die Plandarstellung übernommen.

- Im Bereich des Kiesabbaus Rädlinger südöstlich der Kernstadt Cham wird das Renaturierungsziel „extensives Grünland“ im FNP/LP anstatt des Kiesabbaus dargestellt.

- Die Hinweise zur Planlegende werden übernommen, es geht dabei um eine bessere Differenzierung der amtlichen Biotope und der im Rahmen des LP kartierten Biotope.

- Es soll versucht werden, die Lesbarkeit zu verbessern. Ein zusätzliches Symbol für das NSG hat sich bereits als nicht praktikabel herausgestellt, darum soll die Lesbarkeit der Schutzgebiete durch zusätzliche Beschriftungen entlang der Grenzen verbessert werden.

- Die Schreibweisen der Orte werden korrigiert.

- Die genannten in Grünland umgewandelten Ackerflächen in der Regentalau werden in der Darstellung korrigiert.

- Die Darstellung Sonderbaufläche am Freibad in Untertraubenbach wird zugunsten einer Grünflächendarstellung herausgenommen, ebenso wird das Planzeichen Parkplatz und das S für Sonderbaufläche herausgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 39

- Die Land/Wasser Verteilung Rötelsee wird anhand der aktuellen Luftbilder überprüft und korrigiert.

- Die Streuobstwiese in der Gmkg. Thierlstein, die WBW-Wasser-Fernleitung und das Wasserreservoir Münsterbühl wird in die Darstellung übernommen.

- Die amtlichen Biotope sind nur nachrichtlich übernommen und können nicht in Teilen gestrichen werden. Durch die sehr veraltete amtliche Biotopkartierung stimmt die Darstellung in vielen Bereichen nicht mit der tatsächlichen Situation überein.

In der Legende und in der Begründung wird ein Hinweis auf die veraltete amtliche Biotopkartierung Flachland Bayern aufgenommen.

- Die Anregung zum Naturdenkmal „Schwedenschanze wird zur Kenntnis genommen. Ein solches Verfahren ist jedoch nicht Gegenstand des FNP, auch wenn die Zielsetzung durchaus richtig ist.

- Eine Erläuterung zu den vermuteten Bodenschätzen in den Vorbehalts- und Vorranggebieten wird in die Legende aufgenommen.

Baugebiete neu

- Die gemischte Baufläche in Stadl wird bis zur Grenze des LSG zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 24

- Die gemischte Baufläche in Brunn wird bis zur Grenze des LSG zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 25

- Das Flurstück 215/15 Gmkg. Katzberg wird als gemischte Baufläche dargestellt (siehe auch Stellungnahme S017).

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 09

- Die Wohnbaufläche nördlich der Straße „Zur Luitpoldhöhe“ wird von einschl. Flurstück 227 bis 237 zurückgenommen. Die Straße „Zur Luitpoldhöhe“ ist für neue Wohnbauflächen nicht in ausreichender Breite ausgebaut, die Erschließung neuer Flächen ist damit nicht gesichert. Die für den Ausbau benötigten Flächen sind nicht verfügbar.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 09

- Die Rücknahme der gemischten Bauflächen in Tasching erfolgt bis zur Grenze des LSG, es werden aber keine weiteren Darstellungen in der Ortsmitte vorge-

nommen (lediglich Flurstück 1390 wird gemäß Stellungnahme S045 wieder als M dargestellt).

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 20

- Die Rücknahme der gemischten Bauflächen in Gutmaning erfolgt bis zur Grenze des LSG, ebenfalls wird die gemischte Baufläche Flurstück 130 neben dem Schloss wieder zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 26

Die als Außenbereichsflächen dargestellten Grundstücke entlang des Waldes sind ohnehin nicht als Bauland dargestellt. Flurstück 63/17 in Hof Süd wird auch als Wohnbaufläche in der Planung dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 27

- Das Grundstück in Kühberg ist eine Außenbereichsfläche (hier Garten), diese ist ohnehin nicht als Bauland dargestellt.

Die gemischten Baufläche entlang der Kreisstraße auf Flurstück 141 gegenüber dem KiGa Haderstadl wird zurück genommen

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 28

- Das Einverständnis zum Stadtteil Rissing wird zur Kenntnis genommen (es erfolgt allerdings gemäß der Abwägung zum AELF (Stellungnahme S070) in Teilen eine Flächenrücknahme).

- Die Rücknahme der gemischten Bauflächen in Oberhaid erfolgt bis zur Grenze des LSG, ebenso werden die geplanten gemischten Bauflächen entlang des Haidbachs zurückgenommen. An dieser Stelle erfolgt dafür eine geringfügige Bestandsanpassung durch Aufnahme der bestehenden Gebäude in die Flächen-darstellung M.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 29

- Die amtlichen Biotope sind nur nachrichtlich übernommen und können nicht gestrichen werden. Das Einverständnis zur Bauflächendarstellung wird zur Kenntnis genommen (es erfolgt allerdings eine Rücknahmen in Vilzing gemäß Abwägung u.a. AELF)

- Die Rücknahme der gemischten Bauflächen in Hof Nord erfolgt bis zu den Grenzen des LSG Betroffen ist hier auch eine gemischte Baufläche im Bestand, denn hier verläuft zudem auch noch eine Leitung (Fernwasserversorgung). Diese wird im Plan nachgetragen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 30

- Das Einverständnis zur Flächendarstellung Chammünster, Schlammering und Windischbergerdorf wird zur Kenntnis genommen (es erfolgen allerdings Flächenänderungen durch Abwägungen im Rahmen anderer Stellungnahmen).

- Das Flurstück 195 in Kammerdorf wird bis zur Grenze des LSG aufgenommen, nicht jedoch das Flurstück 288/1, da kein konkretes Bauvorhaben vorliegt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 15

- Die Grünkartierung des Landschaftsplans wird im Bereich nördlich der Bahn Kothmaißling überprüft und angepasst.

- Der Betriebshof der Fa. Pohl (Flurstück 306) wird anstatt einer Baumschulfläche als Außenbereichsfläche dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 31

- Die bestehende Darstellung Sondergebiet Sportanlage entspricht auch einer Nutzung als Reitplatz (Reitanlage=Sportanlage, somit kann die Darstellung beibehalten werden.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 32

- Es erfolgt eine Rücknahme der Sonderbaufläche beim Parkplatz Florian-Geyer-Brücke. Flurstück 1151 wird wieder Grünland, der Spielplatz wird öffentliches Grün (dies war ein Missverständnis in der zeichnerischer Darstellung und keine Planungsabsicht der Stadt).

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 33

- Die gewerbliche Baufläche Schierer Quadfeldmühle West wird gemäß Luftbild nach Norden angepasst, die Straße innerhalb der gewerblichen Baufläche ist nicht mehr öffentlich, sie wird auch grau dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 34

Im Bereich des Flurstücks 1079/3 erfolgt keine Änderung, da die Fläche dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, allerdings ist auf der besagten Fläche größtenteils ohnehin kein Baufenster festgesetzt.

→ Siehe Plandarstellung Anlage 04

- Die genannten Grundstücke in Michelsdorf-West wurden bei der Festlegung der Grenzen des Naturschutzgebietes (NSG) bereits diskutiert und dabei nicht in das Schutzgebiet aufgenommen. Vorschriften für Pufferstreifen zum NSG gibt es nicht. Die Bebaubarkeit dieser Flächen wurde bereits vor Jahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt, sie sind als Flächen für ein Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Cham GmbH vorgesehen.

Die gewerblichen Bauflächen in Michelsdorf-West werden mit einer 15 m breiten Eingrünung nach Norden und Westen dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 23

- Die Flächen der Kaserne werden als Sonderbauflächen dargestellt, die Parkplatzzeichen innerhalb der Kaserne entfernt und die Flurstücke 2002+2003 ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt und nicht herausgenommen (Darstellung für Kaserne bereits im alten FNP). Eine Bezeichnung der Sonderbaufläche mit „Kaserne“ soll nicht erfolgen, da die anderen Sonderbauflächen auch erst in der verbindlichen Bauleitplanung näher definiert werden.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 35

- Die Gas-Fernleitung wird im Plan dargestellt.

- Die aufgeführten Textergänzungen und Korrekturen der Begründung werden übernommen.
- Die in der Begründung aufgeführten Bezeichnungen sind wortwörtlich dem Regionalplan entnommen, eine Berichtigung wird deshalb nicht vorgenommen.
- Auf den Leitfaden des Kreistages Cham zu großflächigen Photovoltaikanlagen im Landschaftsschutzgebiet wird an geeigneter Stelle in der Begründung hingewiesen.
- Der Nachbesserungsbedarf beim Ökokonto ist der Stadt bewusst, größtes Problem ist hier jedoch die Flächenverfügbarkeit.
- Der Hinweis zur Gewässerbelebung wird zur Kenntnis genommen und wird bei der Bearbeitung des Ökokontos in die Überlegungen zu neuen Flächen mit einbezogen.
- Das Ökokonto befindet sich in Absprache mit der Naturschutzbehörde in Bearbeitung, eine zeitnahe Lösung der Flächenproblematik wird angestrebt.

zu 6. Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“

Die vorgebrachten Anmerkungen werden an entsprechender Stelle als „Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung“ in die Begründung aufgenommen.

zu 7. Sachgebiet „Wasserrecht“

- Die Legende wird angepasst.
- Die aktuellen Überschwemmungsgebiete werden anhand digitaler Daten des Landratsamtes nochmals neu in die Plandarstellung eingefügt.
- In der Begründung wird an entsprechender Stelle eine klarstellende Aussage aufgenommen, dass die neu geplanten Bauflächen immer außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen; ebenso ein entsprechender Hinweis auf ansonsten notwendige wasserrechtliche Genehmigungen.
- Der Hinweis zur Aufwertung von Bachläufen usw. wird in der Begründung an entsprechender Stelle aufgenommen und ist dann bei konkreten Planungsabsichten zu beachten.
- Der aktuelle Sachstand zur Wasserversorgung Windischbergedorf wird an den genannten Stellen in der Begründung korrigiert.
- Standorte privater Brunnen, zumindest bei großen Wasserentnahmen wie z.B. Goldsteig, werden in der Begründung ergänzt, Hinweise zum aktiven Grundwasserschutz werden als Grundlage/Vorgabe für neue Bebauungspläne und Genehmigungen formuliert und in die Begründung aufgenommen.
- Die Notwasserversorgungsanlage Schlammering einschl. Einzugsgebiet wird in die Plandarstellung aufgenommen und in der Begründung ergänzt.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham, vom 21.03.2014 (Stellungnahme S070):

zu I. Landwirtschaftliche Belange

- Das Flurstück 1115 (Gmkg. Windischbergedorf) kann als Innenbereich angesehen werden und wird als geplante gemischte Baufläche (M) dargestellt,

dies entspricht den Schutzvorgaben der Wohnhäuser im Innenbereich, demzufolge wird keine Änderung notwendig.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 36

- Zum Schutz der bestehenden Landwirtschaft erfolgt eine teilweise Rücknahme der geplanten gemischten Bauflächen.
Die Hofstelle Flurstück 1362 (Gmkg. Vilzing) wird gemäß dem jetzigen Bestand als Außenbereichsfläche dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 37

- Der gesamte westliche Schenkel der geplanten gemischten Baufläche auf den Flurstücken 88 und 89 (Gmkg. Haderstadl) wird zum Schutz der bestehenden Landwirtschaft zurückgenommen. Hier verläuft zudem eine 20 kV-Leitung. Der kleine östliche Schenkel bleibt als Ortsabrundung (beidseitige Straßenbebauung) erhalten.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 28

- Die geplanten gemischten Bauflächen auf Flurstück 3, 1/3, 1/4, 1/5 und 1/6 (Gmkg. Vilzing) werden zum Schutz der bestehenden Landwirtschaft zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 21

- Die geplante gemischte Baufläche auf Flurstück 18 (Gmkg. Vilzing) wird zum Schutz der bestehenden Landwirtschaft zurückgenommen.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 21

Ein Hinweis auf Emissionen ausgehend von einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft wird an entsprechender Stelle in die Begründung aufgenommen.

zu II. Forstliche Belange

Die Legende und die Darstellung des Waldes werden nach nochmaliger Rücksprache mit dem Forstamt entsprechend angepasst.

Es wird versucht, die Darstellung der Waldflächen durch andere Farbwahl und Strichstärken lesbarer zu machen.

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz, Regensburg, vom 27.03.2014 (Stellungnahme S072):

Die Begründung zum FNP, Punkt 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm wird anhand der hier aufgeführten Grundsätze und Ziele des LEP überprüft und ggf. ergänzt.

Planungsziele Siedlungsraum

Die Kernstadt Cham hat kaum noch Potential für eine weitere Entwicklung (ausgenommen Nachverdichtung/Umnutzung) bedingt durch die Hanglage und die geschützte Regentalauve einschl. ÜSG.

Zudem besteht das Stadtgebiet Cham aus über 50 Ortschaften, da kann eine bauliche Entwicklung nur in der Kernstadt nicht gefordert werden und würde zudem die umliegenden gewachsenen Ortschaften langfristig schwächen.

Aus diesem Grund wurde ein zentrumsnaher Bereich definiert, in dem die bauliche Entwicklung vorwiegend stattfinden soll (als Ersatz für das fehlende Potential in der Kernstadt). Im „dörflichen Umland“ erfolgen nur kleinere Ortsabrundungen zur Erhaltung der Ortschaften.

Zur Methodik im Einzelnen

Die 25% Verfügbarkeit der Flächen entsprechen den Erfahrungen der Stadt Cham aus den letzten 20 Jahren Bauleitplanung einschl. deren Umsetzung. Dass im Stadtgebiet zahlreiche im alten FNP dargestellte Wohnbauflächen trotz Bemühen der Stadt nicht umgesetzt werden konnten (siehe Windischbergedorf, Cham-münster, Katzbach) zeigt klar, dass die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht vorhanden ist. Diese nicht verfügbaren „Phantombaugebiete“ hemmen die Siedlungsentwicklung der Stadt und wurden nun folgerichtig in der Neuaufstellung aus dem FNP herausgenommen.

Der Auflockerungsbedarf wurde anhand der statistischen Daten der letzten 20 Jahre korrekt ermittelt. Andere statistische Vorgaben zur Berechnung liegen nicht vor.

Aufgrund des demografischen Wandels werden zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt werden, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber unterm Strich auch mehr Raum, da eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt (ca. Faktor 1,1 zu herkömmlichen Wohnungen) und zudem die ansonsten gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen.

Die 1000 m² pro Parzelle (einschließlich aller Nebenflächen, öffentl. Erschließung, Grün) werden in der Begründung bereits kurz erläutert, dies entspricht auch den Erfahrungswerten für den ländlichen Raum.

Hier wird der errechnete Wohnbauflächenbedarf (also Bauland einschl. Erschließung, Grün, etc.) mit reinem Wohnflächenbedarf (Wohnungsgröße) verwechselt. Da Cham sich im ländlichen Raum befindet, ist davon auszugehen, dass der größte Teil der benötigten Wohnflächen als Einfamilienhäuser entstehen werden.

Das Nachverdichtungspotential wird an entsprechender Stelle in der Begründung näher erläutert werden.

Fazit:

Aufgrund der vorangegangenen Darlegung wird eine Überarbeitung der Bedarfsermittlung nicht als erforderlich angesehen.

Die Neuausweisungen werden überprüft (auch anhand der anderen eingegangenen Stellungnahmen) und es kommt für den Entwurf des FNP auch zu Rücknahmen von bisher neu geplanten (Wohn-) Bauflächen (siehe Beschlüsse zu den anderen Stellungnahmen).

Das Verhältnis zwischen den Darstellungen zentrumsnah und im dörflichen Umland wird sich durch die erforderlichen Rücknahmen aus dem LSG zugunsten des zentrumsnahen Wohnens verbessern. Nichtsdestotrotz wird im großflächigen Stadtgebiet Cham mit über 50 Stadtteilen daran festgehalten, dass auch die Orte im dörflichen Umland ein gewisses Entwicklungspotential haben müssen, damit sie langfristig fortbestehen können.

Von einer Zersiedelung kann hier nicht gesprochen werden, da die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss vorgenommen werden.

Da die Kernstadt Cham wie oben erläutert kaum noch Entwicklungspotential besitzt, wurde ein sinnvoller Umgriff um die Kernstadt gefasst, in dem „ersatzweise“ für die Kernstadt das zentrumsnahe Wohnen entwickelt werden soll. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Stadt Cham und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

Die Bedarfsermittlung anhand der aktuellen Zahlen der letzten Jahre entspricht auch den Erfahrungen der Stadt aus den vorangegangenen 10 Jahren. Von einer Überarbeitung der Berechnung wird Abstand genommen, da das Ergebnis allseits befürwortet wird und die aktuellen Zahlen eine realistische Grundlage für die nächsten 15 Jahre geben. Zudem wurden die aus den letzten 4 Jahren ermittelten Bedarfszahlen ohnehin „relativiert“, indem von den errechneten jährlich benötigten 3 ha Gewerbeflächen in der Planung nur jährlich 2 ha für die nächsten 15 Jahre angesetzt wurden.

Weitere Hinweise

Die Flächenausweisungen im LSG werden bereits in der Stellungnahme des Landratsamtes behandelt, die Flächen im LSG werden aus der Planung zurückgenommen.

Die Inhalte von BauGB und BauNVO sind der Stadt bekannt. In der Neuaufstellung wurden gemischte Bauflächen nicht dafür benutzt, um rein den Schutz der Wohnnutzung zu mindern. Bei der Darstellung von neuen gemischten Bauflächen ist seitens der Stadt städtebaulich auch eine Mischnutzung gewollt.

Im Rahmen der Vorbereitung dieser Abwägung wurden zahlreiche Flächendarstellungen im Hinblick auf ihre tatsächliche Nutzung nochmals angeschaut und in Teilen auch korrigiert. Zum Schutz der aktiven Landwirtschaft werden Flächendarstellungen sogar wieder zurückgenommen und nicht unter dem (hier der Stadt vorgeworfenen) „Deckmantel“ einer Mischnutzung dargestellt.

Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sind bereits in der Planendarstellung des FNP+LP enthalten, eine nochmalige planliche Darstellung in der Begründung erfolgt nicht.

Schreiben des Bundesamtes für Naturschutz, Bonn, vom 17.03.2014 (Stellungnahme S073):

Bei den Verfahren zu den Schutzgebieten hätte die Möglichkeit bestanden, diese Flächen in die Schutzgebiete mit einzubeziehen; dies ist allerdings nicht erfolgt. Die genannten Grundstücke wurden bei der Festlegung der Grenzen des Naturschutzgebietes (NSG) bereits diskutiert und dabei nicht in das Schutzgebiet aufgenommen. Vorschriften für Pufferstreifen zum NSG gibt es nicht.

Die Bebaubarkeit dieser Flächen wurde bereits vor Jahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt, sie sind als Flächen für ein Biomasseheizkraftwerk der Stadtwerke Cham GmbH vorgesehen.

Die gewerblichen Bauflächen in Michelsdorf-West werden mit einer 15 m breiten Eingrünung nach Norden und Westen dargestellt.

→ Neue Plandarstellung siehe Anlage 23

Die Aussagen eines 50m-Abstands zu den Schutzgebieten sind in der festgestellten und genehmigten 14. Änderung des FNP nicht ablesbar.

Die Diskussion um einen 50m-Abstand zu den Schutzgebieten ist mittlerweile hinfällig, da sich das bestehende Gewerbe bereits beträchtlich nach Westen zum Haidbach erweitert hat.

Die Umsetzung eventueller Auflagen für Gewerbebetriebe ist nicht Gegenstand des FNP, wird hiermit aber von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Zusätzlich erfolgen Anpassungen/Änderungen redaktioneller und tatsächlicher Art:

- I. Planliche Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen westlich Michelsdorf gemäß aktueller Landnutzung
- II. Korrektur von Straßen- und Ortsnamen
- III. Beschriftung des FFH-Gebiets westlich Haidhäuser
- IV. Lageanpassung einer Hecke am Ortseingang Tasching
- V. Herausnahme der A/E-Fläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 234 Gmkg. Windischbergerdorf
- VI. Herausnahme der A/E-Fläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 592 Gmkg. Cham
- VII. „M“-Darstellung für die gesamte Hofstelle Wackerlinger Weg 4, Änderung der nördlich angrenzende Fläche von „W“ in Landwirtschaft (siehe Plan Anlage 08)
- VIII. Rücknahme von Grünlanddarstellungen in den Wohnbauflächen am Rote Marterweg
- IX. Übernahme aktueller Daten der vorläufig gesicherten sowie der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete
- X. Entfall des Grünlandstreifens an der Rachelstraße südöstlich Bierlacker (siehe Plan Anlage 01)
- XI. Änderung der überlagernden Ackerland-Darstellung in den nordöstlichen Wohnbauflächen Chammünster-Ost
- XII. Einspielen der aktuellen DFK mit Korrektur abweichender Flächen und Überprüfung der Baulandstatistik
- XIII. Änderung beim Autohaus an der Katzbacher Straße von „W“ in „M“ (siehe Plan Anlage 03)
- XIV. Bestandsanpassung der Wohnbauflächen am Ende der Obersperger Straße (siehe Plan Anlage 17)
- XV. Änderung beim Elektrobetrieb an der Kammerdorfer Straße von „W“ in „M“ (siehe Plan Anlage 14)
- XVI. Herausnahme der abgebrochenen alten Kapelle in Schlammering)
- XVII. Darstellung des Grundstücks Flst.Nr. 597 Gmkg. Chammünster als Wohnbaufläche (siehe Plan Anlage 06)
- XVIII. Herausnahme der Wohnbaufläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 312 Gmkg. Chammünster auf Wunsch der Eigentümerin (siehe Plan Anlage 07)
- XIX. Korrektur der Darstellung öffentlicher Wege bei der Firma Strada an der Hans-Eder-Straße (siehe Plan Anlage 38)
- XX. Korrektur der gewerblichen Flächendarstellungen Am Schillerfelsen gemäß der tatsächlichen Nutzung in „M“ und der öffentlichen Wege in diesem Bereich (siehe Plan Anlage 09)
- XXI. Korrektur der Flächendarstellungen Ecke Willmeringer Weg/Zur Luitpoldhöhe gemäß der tatsächlichen Nutzung in „W“ (siehe Plan Anlage 09)

*Herr Stadtrat **Kerschberger** hat nach Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.*

Hinweise allgemein:

Durch den Verkauf von Bauland durch die Stadt wird ein angemessener und fairer Baulandpreis sichergestellt. Es werden beim Verkauf keine Bevölkerungsgruppen bevorzugt oder ausgeschlossen und die Diskriminierung/Zurückstellung z.B. von bestimmten ethnischen oder religiösen Gruppen wird damit ebenfalls verhindert. Damit wird § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt: „(...) eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (...)“.

Durch die sehr veraltete amtliche Biotopkartierung stimmt die Darstellung in vielen Bereichen nicht mit der tatsächlichen Situation überein. Wann eine Überarbeitung bzw. Neukartierung erfolgt, ist derzeit nicht bekannt. Für die Grundstücksbesitzer sind jedoch keine Nachteile ersichtlich, da im Falle einer Beurteilung der Fläche der aktuelle Bestand vor Ort herangezogen wird.

Da die stattgegebenen Äußerungen und Erörterungen sowie die zusätzlichen Anpassungen bereits in den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eingearbeitet wurden, kann zugleich der Billigungsbeschluss gefasst werden.

Mit 20:0 Stimmen wurde folgender Beschluss gefasst:

Der von der Planungsgemeinschaft Kerschberger Architekten GmbH / Jochem+Kellhuber Landschaftsarchitektur, Cham / Iggensbach erstellte Änderungsentwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 10.07.2014 wird gebilligt.