

Stadt Cham
Marktplatz 2



Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat!

Am

Donnerstag, 21 Mai 2015, 17.00 Uhr

findet die 6. 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. Vollzug der Baugesetze:

- 2.1 Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan für die Stadt Cham ;
 - 2.1.1 Behandlung der aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - 2.1.2 Billigung des Entwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung

2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes „ Münsterbühl „ in Chammünster;

- 2.2.1 Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
- 2.2.2 Billigungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss

2.3 Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „ Alte Schule „ in Vilzing; Aufstellungsbeschluss

3. Bürgerspitalstiftung Cham

- 3.1 Erlass einer Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2015
- 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Finanzplan 2014 bis 2018

4. Entwicklung Altstadt/ Brunnendorf

Tekturantrag de Altmann Immobilien GmbH & Co KG zum Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Büro- und Geschäftsräumen und Wohnungen ,
Bürgermeister-Zimmermann Straße 1, Cham

5. Anfragen

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

Nr. 79: **Informationen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

- Nr. 80: **Vollzug der Baugesetze:
Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Cham;**
- a) **Behandlung der aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
 - b) **Billigung des Entwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Zum Schreiben der Eheleute Franz und Stefanie Pongratz, Cham, vom 12.12.2014 (S01):

Die Flurnummer 36/9, zweite Reihe südliche Gutmaninger Straße, wird analog zur benachbarten zweireihigen Bebauung vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Parallel dazu werden auch die Flurstücke 36, 36/7, 36/8, 1678 TF ebenfalls als Wohnbaufläche mit aufgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 01**

Zum Schreiben der Kanzlei BLTS, Cham, im Auftrag ihres Mandanten Herrn Prof. Dr. Tilman H. Rüschi vom 19.12.2014 (S02), verfristet eingegangen am 29.12.2014:

Mit Flurstück 159 wird 1591 gemeint sein, so wie auch weiter unten genannt.

Sachstandsbericht (-berichtigung):

Die Flurstücke 1680, 1641/2 und 1591 seien bisher nicht als Baufläche dargestellt.

- Von Flurstück 1680 ist hier nur eine Teilfläche entlang der Gutmaninger Straße betroffen, die sowohl im bisherigen FNP bereits als Baufläche (MI) dargestellt war, als auch bereits über die Satzung „Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den bebauten Bereich an der Gutmaninger Straße“ Baurecht besitzt. Somit werden hier mit der neuen Planung keine Veränderungen vorgenommen.

- Flurstück 1641/2 ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Es wurde bereits im bisherigen FNP als Baufläche (MI) dargestellt und liegt zudem innerhalb der o.g. Satzung „Gutmaninger Straße“; auch hier werden mit der neuen Planung keine Veränderungen vorgenommen.

- Flurstück 1591 ist im bisherigen FNP zwar nur marginal als Baufläche (MI) mit dargestellt, allerdings ist die hier betroffene Teilfläche planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen, so dass auch hieraus ein bereits bestehendes Baurecht abgeleitet werden kann.

Bei den Flurstücken 1650, 1664, 1666 wird die Herausnahme aus der bisherigen Darstellung als Baufläche verlangt.

- Flurstück 1650 wurde im bisherigen FNP noch nicht als Baufläche dargestellt, eine Teilfläche an der Gutmaninger Straße liegt jedoch innerhalb der o.g. Satzung „Gutmaninger Straße“. Die hier betroffene Fläche ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen, so dass hieraus ein bereits bestehendes Baurecht abgeleitet werden kann.

- Flurstück 1664 wurde im bisherigen FNP noch nicht als Baufläche dargestellt, es liegt jedoch vollständig innerhalb der o.g. Satzung „Gutmaninger Straße“, somit besteht bereits Baurecht.
- Von Flurstück 1666 wurde im bisherigen FNP eine Teilfläche an der Gutmaninger Straße als Baufläche (MI) dargestellt, die gleiche Teilfläche liegt innerhalb der o.g. Satzung „Gutmaninger Straße“. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen, so dass auch hieraus ein bereits bestehendes Baurecht abgeleitet werden kann.

Planungshoheit der Stadt

Seitens der Stadt besteht auf der Ebene der Bauleitplanung Planungshoheit, die Stadt besitzt das Recht, das gesamte Gemeindegebiet gemäß ihren städtebaulichen Vorstellungen im Rahmen der Vorgaben des BauGB planerisch zu gestalten, unabhängig von Besitzverhältnissen.

Hierzu steht z.B. im BauGB § 1 Abs. 5:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Planungen der Stadt Cham für den neuen FNP erfolgen auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das gesamte Gemeindegebiet, aus dem für jeden Ort entsprechende Vorgaben abgeleitet werden können. Dieser Bereich der Gutmaninger Straße liegt im definierten zentrumsnahen Bereich, in dem vorrangig die bauliche Entwicklung gefördert werden soll. Entlang der Gutmaninger Straße erfolgen demnach städtebaulich Abrundungen, damit eine im Gesamtzusammenhang sinnvolle Siedlung entstehen kann und die bisherigen (Splitter-) Bebauungen aufgefangen werden können.

Abwägung der als allgemeingültig vorgetragenen „Mängel“ der Planung:

Landwirtschaft und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es erfolgen keine großflächigen Neuausweisungen zu Ungunsten der Landwirtschaft, stattdessen werden hier nur maßvolle Abrundungen und Lückenschlüsse analog der benachbarten zweireihigen Bebauung auf für die Landwirtschaft größtenteils unwirtschaftlichen Kleinflächen vorgenommen. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Rücksichtnahme auf die landwirtschaftlichen Belange. Großflächige Neuausweisungen im FNP erfolgen grundsätzlich nur in Einklang mit den (landwirtschaftlichen) Besitzern. Insgesamt bleibt die Stadt aber bei diesen maßvollen neuen Darstellungen weit unter dem rechnerisch nachgewiesenen Bedarf.

Umwelt- und Landschaftsschutz

Sowohl der Schutz der Umwelt als auch der Landschaft bekommt bei den Planungen dieses FNP ein großes Gewicht, es werden keine Flächen mit wertvollen Beständen überplant. Bei allen Flächen, so auch bei den hier genannten, wurde explizit darauf geachtet, dass eine bauliche Entwicklung nur auf

intensiv genutzten Flächen in Anschluss an bereits bestehende Bebauung stattfindet.

Ausgleichsdefizit

Seitens des zuständigen Naturschutzes wurde die Abhandlung der Ausgleichsermittlung im Umweltbericht anerkannt, somit ist davon auszugehen, dass die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt wurden. Seitens der Stadt wird aus o.g. Gründen keine Veranlassung gesehen, von der bisherigen Planung im Bereich Gutmaninger Straße Abstand zu nehmen. Darüber hinaus besitzen die hier genannten Flächen bereits im Großteil Baurecht, so dass in diesem Fall keine Veranlassung für eine derartige Stellungnahme (wie hier abgegeben) gesehen wird.

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

→ Siehe Plandarstellung **Anlagen 01 und 02**

Zum Schreiben der Frau Christa Zangl, Cham, vom 10.12.2014 (S03):

Die LSG Grenzen 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 Verschiebung der LSG-Grenze fachlich nicht wünschenswert.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 03**

Zum Schreiben des Herrn Josef Nerf, Cham, vom 14.12.2014 (S04):

Städtebaulich ist eine Weiterentwicklung Untertraubenbachs auf diesen Flächen auch seitens der Stadt denkbar. Diese Planung soll allerdings erst weiterverfolgt werden, wenn eine uneingeschränkte Verkaufsbereitschaft bei allen benötigten Flurstücken hergestellt werden kann. Damit soll eine unnötige Baulanddarstellung vermieden werden, bei der eine Umsetzung momentan noch nicht möglich ist.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 03**

Zum Schreiben/E-Mail der Eheleute Johann und Irmgard Fleischmann, Cham, vom 23.09.2014 (S05):

Zum Flurstück 533 Windischbergerdorf konnte mittlerweile von der Stadt eine Einigung mit den Eigentümern über den Ankauf einer Teilfläche erzielt werden. In diesem Bereich soll zusammen mit den angrenzenden Flurstücken 532 und 534 die bereits im alten FNP geplante städtebauliche Entwicklung Windischbergerdorfs weitergeführt werden. Es kann hiermit ein sinnvoller Lückenschluss im Osten hergestellt werden.

Eine westliche Teilfläche von Flurstück 533 wird als Wohnbaufläche dargestellt, dabei wird diese Teilfläche in der Statistik als geplante Baufläche gerechnet. Die Ortsrandeingrünung aus dem Landschaftsplan wird angepasst.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 05**

Zum Schreiben der Frau Elisabeth Hastreiter, Runding, vom 05.12.2014 (S06):

Das Flurstück 534 Windischbergerdorf konnte mittlerweile von der Stadt erworben werden, in diesem Bereich soll zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 532 die bereits im alten FNP geplante städtebauliche Entwicklung Windischbergerdorfs weitergeführt werden. Es kann hiermit ein sinnvoller Lückenschluss im Osten hergestellt werden.

Das Flurstück 534 wird komplett als Wohnbaufläche dargestellt, dabei soll die ehemals bereits vorhandene Wohnbaufläche westlich für die Statistik als Bestand geführt werden, das östliche Teilstück des Grundstücks wird in der Statistik als geplante Baufläche gerechnet.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 05**

Zum Schreiben der Frau Waltraud Stelzer, München, vom 18.12.2014 (S07):

Die Fläche soll nicht als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen werden, da es sich dabei nicht mehr um eine organische Siedlungsentwicklung handelt. Eine Entwicklung in zweiter Reihe ist an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht. Davon unabhängig kann der Vorbescheid, solange er Gültigkeit besitzt, umgesetzt werden. Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 06**

Zum Schreiben des Herrn Josef Hauser, Cham, vom 18.12.2014 (S08):

Im Maßstab der Flächennutzungsplanung müssen Bauflächen nicht flächenscharf und nicht anhand der tatsächlichen Grenzverläufe dargestellt werden, zumal Grenzen nicht immer in einem städtebaulich sinnvollen Zusammenhang laufen und auch nicht immer entlang von Nutzungsgrenzen zu finden sind. Dementsprechend spricht auch das BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanung von Darstellungen in den „Grundzügen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB).

In diesem Fall entsteht die östliche Grenze der Baufläche auf dem Flurstück 277 und 277/1 durch die Verlängerung der im Süden tatsächlich vorhandenen Bebauung (Nebenanlagen). Über diese Grenze hinaus ist in diesem Bereich keine weitere Bebauung erwünscht, zumal auf den genannten Grundstücken im Osten wertvolle Gehölzbestände (amtlich kartierte Biotope) anschließen. Nach Norden hin soll die Bebauung nicht erweitert werden. Nichtsdestotrotz bietet die neben dem vorhandenen Wohnhaus dargestellte Wohnbaufläche sowohl nach Süden als auch nach Norden genügend Spielraum für eine mögliche weitere Bebauung.

Die hier über den LP getroffene Darstellung als Außenbereichsfläche dient auch zur Charakterisierung von Gartenflächen in Randbereichen von Bebauung. Hier soll/darf die Gartennutzung weiterhin bestehen bleiben, eine Darstellung als Wohnbaufläche geht aber über die städtebaulichen Grenzen und Ziele hinaus und soll eben nicht erfolgen.

Diese Darstellung von Gartenflächen wurde z.B. auch in Untertraubenbach, Laichstätt und Hof Süd angewandt. 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.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 06**

Zum Schreiben des Herrn Thomas Karl, Baiersbrunn, vom 18.12.2014 (S09):
Flurstücke von Herrn Karl sind von den Änderungen innerhalb der Neuaufstellung des FNP nicht betroffen, die Darstellungen entsprechen dem alten FNP.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben des Herrn Markus Karl, Cham, vom 25.02.2014 (S10):
Der Bebauungsplan wurde in diesem Teilbereich seit Jahrzehnten nicht umgesetzt, das Baurecht nicht in Anspruch genommen. Städtebaulich ist von der Stadt Cham eine Entwicklung dieser Flächen derzeit aufgrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr erwünscht. Durch kurzfristige Flächenaufkäufe gerade im ehem. Gemeindegebiet Windischbergerdorf kann kurzfristig der örtliche Baulandbedarf anderweitig gedeckt werden. Die Flächenrücknahme wird beibehalten.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 07**

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

Zum Schreiben der Frau Ulrike Turek, Hohenkammer, vom 17.12.2014 (S11):
Zum Flurstück 63 Windischbergerdorf/Kammerdorf konnte mittlerweile von der Stadt eine Einigung mit den Eigentümern über einen Ankauf erzielt werden. In diesem Bereich soll die Darstellung aus dem alten FNP wieder aufgenommen werden. Die Flächenumgrenzung erfolgt gemäß dem zugehörigen Bebauungsplan Kammerdorf 04.16.01.

Sie werden als Wohnbaufläche dargestellt, dabei werden diese Flächen in der Statistik als Baulandreserve gerechnet, da die Darstellung gemäß dem alten FNP erfolgt. Die Ortsrandeingrünung aus dem Landschaftsplan wird angepasst.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 06**

Zum Schreiben des Herrn Josef Schneider, Cham, vom 16.12.2014 (S11a):
Zum Flurstück 367 Windischbergerdorf/Kammerdorf konnte mittlerweile von der Stadt eine Einigung mit den Eigentümern über einen Ankauf erzielt werden. In diesem Bereich soll die Darstellung aus dem alten FNP wieder aufgenommen werden. Die Flächenumgrenzung erfolgt gemäß dem zugehörigen Bebauungsplan Kammerdorf 04.16.01.

Sie werden als Wohnbaufläche dargestellt, dabei werden diese Flächen in der Statistik als Baulandreserve gerechnet, da die Darstellung gemäß dem alten FNP erfolgt. Die Ortsrandeingrünung aus dem Landschaftsplan wird angepasst.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 06**

Zum Schreiben des Herrn Martin Brunner, Cham, vom 26.11.2014 (S12):
Zum Schutz des benachbarten Vollerwerbslandwirtes sind die hier angesprochenen Flächen als geplante gemischte Bauflächen wieder aus dem Entwurf des FNP herausgenommen worden, um immissionsschutzrechtliche

Konflikte zu vermeiden. Dies erfolgte auch aufgrund der Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 08**

Zum Schreiben der Frau Gabriele Janker, Cham, vom 19.11.2014 (S13):

Zum Schutz des benachbarten Vollerwerbslandwirtes sind die hier angesprochenen Flächen als geplante gemischte Bauflächen wieder aus dem Entwurf des FNP herausgenommen worden, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dies erfolgte auch aufgrund der Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham.

Davon unabhängig kann der Vorbescheid, solange er Gültigkeit besitzt, umgesetzt werden.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 08**

Zum Schreiben der Frau Viktoria Zwicknagl, Weiding, vom 19.11.2014 (S14):

Zum Schutz des benachbarten Vollerwerbslandwirtes sind die hier angesprochenen Flächen als geplante gemischte Bauflächen wieder aus dem Entwurf des FNP herausgenommen worden, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dies erfolgte auch aufgrund der Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham.

Davon unabhängig kann der Vorbescheid, solange er Gültigkeit besitzt, umgesetzt werden.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 08**

Zum Schreiben der Frau Gabriele Janker, Cham, der Frau Viktoria Zwicknagl, Weiding, und der Frau Marianne Alt, Cham, vom 19.11.2014 (S15):

Zum Schutz des benachbarten Vollerwerbslandwirtes sind die hier angesprochenen Flächen als geplante gemischte Bauflächen wieder aus dem Entwurf des FNP herausgenommen worden, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dies erfolgte auch aufgrund der Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham.

Davon unabhängig kann der Vorbescheid, solange er Gültigkeit besitzt, umgesetzt werden.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 08**

Zum Schreiben der Frau Marianne Alt, Cham, vom 19.11.2014 (S16):

Zum Schutz des benachbarten Vollerwerbslandwirtes sind die hier angesprochenen Flächen als geplante gemischte Bauflächen wieder aus dem Entwurf des FNP herausgenommen worden, um immissionsschutzrechtliche

Konflikte zu vermeiden. Dies erfolgte auch aufgrund der Einwände des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham.
Davon unabhängig kann der Vorbescheid, solange er Gültigkeit besitzt, umgesetzt werden.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf wird beibehalten; eine Änderung in diesem Bereich nicht vorgenommen.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 08**

Zum Schreiben der Regierung der Oberpfalz, Regensburg, vom 16.12.2014 (S17):

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

Da Cham sich im ländlichen Raum befindet, ist davon auszugehen, dass der größte Teil der benötigten Wohnflächen als Einfamilienhäuser entstehen werden. Die 1000 m² pro Parzelle (einschließlich aller Nebenflächen, öff. Erschließung, Grün) entsprechen den Erfahrungswerten für den ländlichen Raum.

Die Abwägungsentscheidung aus dem Vorentwurf zur Berechnung des Baulandbedarfs wird seitens der Stadt aufrechterhalten.

Nachdem die Regierung zwar den Rechenweg zur Ermittlung der Wohnbauflächen kritisch betrachtet, aber gleichfalls erkannt hat, dass die Stadt durch Aktivierung von Baulandreserven und dem Bestreben der Nachverdichtung nur sehr restriktiv neue Bauflächen darstellt und somit insgesamt mit dem Ergebnis der Planung Einverständnis besteht, sind keine Planungsänderungen diesbezüglich angezeigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben des Regionalen Planungsverbandes, Regensburg, vom 23.12.2014 (S18):

Es werden keine Einwände oder Änderungsvorschläge vorgebracht, der vorgelegten Planung wird seitens des Regionalen Planungsverbands zugestimmt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 18.12.2014 (S19):

Zu 2.

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

Zu 4.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anmerkungen zur Wohnumfeldgestaltung wurden unter Punkt 7.9 (dazu auch 9.7.2.1 und 9.7.2.2) als „Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung“ in die Begründung bereits mit aufgenommen.

Weitere Konkretisierungen können im Maßstab der Flächennutzungsplanung kaum gemacht werden und obliegen der verbindlichen Bauleitplanung mit darauffolgender Objektplanung.

Auch nach telefonischer Rückfrage keine Äußerung/Einwände des SG Naturschutz und Landschaftspflege.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham, vom 19.12.2014 (S20):

Die digital bei der Bayerischen Forstverwaltung vorliegenden Daten zu den Waldfunktionen werden in den Planteil nachrichtlich übernommen. Die Darstellung wird zwecks besserer Lesbarkeit angepasst.

Zum Schreiben der Bayernwerk AG, Regensburg, vom 04.12.2014 (S21):

Die nachrichtliche Änderung der Namensbezeichnungen mit Bayernwerk AG wird vorgenommen.

Zum Schreiben der Deutschen Bahn AG, München, vom 27.10.2014 (S22):

Die Vorgaben wurden bereits in den Entwurf übernommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes, Nürnberg, vom 25.11.2014 (S23):

Die Vorgaben der DB AG wurden bereits in den Entwurf übernommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zum Schreiben der PLEdoc vom 12.12.2014 (S24):

Die Leitungskenndaten werden in den Planteil übernommen. Das Merkblatt der Open Grid im Anhang zur Begründung wird aktualisiert.

Zusätzlich erfolgen Anpassungen/Änderungen redaktioneller und tatsächlicher Art:

I. Das Wohngebiet an der nördlichen Gutmaninger Straße wird in seiner Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Grünflächen für eine tatsächliche Nutzbarkeit angepasst. Der Streifen im Nordosten entfällt (1583 TF), die nördliche Grenze auf den Flurstücken 1714 und 1715 wird begradigt.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 02**

II. Das Mischgebiet an der nördlichen Gutmaninger Straße wird komplett als Wohnbaufläche dargestellt..

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 02**

III. Das Flurstück 80 Windischbergerdorf konnte von der Stadt erworben werden; in diesem Bereich soll die städtebauliche Entwicklung Windischbergerdorfs weitergeführt werden. Es kann hiermit ein sinnvoller Abschluss nach Osten hergestellt werden. Das Flurstück 80 wird komplett als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der Ortsrandeingrünung im LP wird angepasst.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 07**

IV. Das Flurstück 532 Windischbergerdorf konnte von der Stadt erworben werden, in diesem Bereich soll zusammen mit dem angrenzenden Flurstück 534 die bereits im alten FNP geplante städtebauliche Entwicklung Windischbergerdorfs weitergeführt werden. Es kann hiermit ein sinnvoller Lückenschluss im Osten hergestellt werden.

Das Flurstück 532 wird wieder komplett als Wohnbaufläche dargestellt, dabei wird es in der Statistik als Bestand geführt, da es bereits im alten FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Darstellung der Ortsrandeingrünung im LP wird angepasst.

→ Siehe Plandarstellung **Anlage 05**

Da die eingegangenen Stellungnahmen sowie die zusätzlichen Anpassungen bereits in den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eingearbeitet wurden, kann zugleich der Entwurf gebilligt werden.

Abschließend wurde mit 20:0 Stimmen folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Der von der Planungsgemeinschaft Kerschberger Architekten GmbH / Jochem+Kellhuber Landschaftsarchitektur, Cham / Iggenbach erstellte Änderungsentwurf zur Neufassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 21.05.2015 wird gebilligt.

Der Flächennutzungsplanentwurf ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den vorgenannten geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die Auslegungsfrist wird auf zwei Wochen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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

- Nr. 81: **Vollzug der Baugesetze:
Aufstellung eines Bebauungsplanes „Münsterbühel“ in Chammünster**
- a) **Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen**
 - b) **Billigungsbeschluss**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham, vom 08.01.2015:

Die Anmerkung zu den möglichen Emissionen wird als neue Ziff. 3.8.4 in den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vom 13.01.2015:

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und an das öffentliche Kanalnetz ist bereits in der Begründung unter Punkt „1.6 Erschließung“ berücksichtigt. Ergänzend hierzu wird die Beachtung der NWFreiV und der TRENGW mitaufgenommen.

Eine Sammlung und Ableitung des Niederschlagwassers mittels eines städt. Kanals in oberirdische Gewässer ist nicht geplant.

Angaben über Grundwasserstände und der Hinweis über Schichtwasser werden in der Begründung unter Punkt 1.3.4 aufgenommen.

Beim Antreffen von Hang-, Schicht- und Grundwasser ist alleinig der Bauherr in der Verantwortung, geeignete Vorkehrungen zu treffen. Eine Ableitung von Hang-, Schicht- und Grundwasser in den städt. Kanal ist nicht zulässig und auch so in der städt. Entwässerungssatzung geregelt. Der Hinweis wie beim Auffinden von Untergrundverunreinigungen vorgegangen werden soll, wird im Bebauungsplan unter Punkt „3.8.1 Erdverfärbungen, Untergrundverunreinigungen“ erwähnt.

Der Satz „Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).“ wird im Plan unter Punkt 3.5 ergänzt.

Auf Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen wird bereits im Plan unter Punkt 3.8.3 hingewiesen.

Zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 21.01.2015:

Die Telekom und auch andere Telekommunikationsanbieter wurden bzw. werden frühzeitig bei der Planung und Ausführung der städt. Erschließungsanlagen mit eingebunden.

Zum Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.01.2015:

Die Anmerkung zum Auffinden von Bodendenkmälern zu den möglichen Emissionen wird als neue Ziff. 3.8.5 in den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 29.01.2015

Zu Punkt 3 - Arbeitsbereich „Bauwesen - technisch“

Ein Hinweis auf die PlanzV 1990 wird bei der Zeichenerklärung mit aufgenommen.

Aussagen zu Photovoltaik- und Solaranlagen werden im Plan unter Punkt 1.2.5 als Festsetzung mit folgendem Wortlaut aufgenommen: „Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren dürfen an Dachflächen nicht aufgeständert werden.“ Die allgemeine Verfahrensfreiheit ist in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO geregelt.

Eine fußläufige Verbindung in Süd/Nordrichtung durch das Baugebiet wird als nicht notwendig erachtet. Die vorhandene Straße „Am Münsterbühl“ und die neu anzulegende Erschließungsstraße sind für die Fußgänger um ins Dorfzentrum oder nach Cham zu gelangen (ohne größere Umwege in Kauf zu nehmen) zumutbar.

Bei einer eventuellen Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung, kann der geplante Wirtschaftsweg als fußläufige Verbindung genutzt werden.

Zu Punkt 5 - Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:

Bepflanzung der Vorgartenflächen

Der Satz beim Punkt 3.3: „Mind. 1 großkroniger Laubbaum ist in der Vorgartenfläche zur Straße zu pflanzen.“ wird herausgenommen. Durch die Festsetzung (unter Punkt 2.2) der Anzahl von großkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken entlang der Anliegerstraße, ist dieser Forderung Rechnung getragen.

Beleuchtung im Außenbereich

Dieser Punkt wird bei den Hinweisen belassen. Der Festsetzungskatalog aus § 9 BauGB ist nicht geeignet zur Festsetzung eines Leuchtmittels für eine Straßenlaterne.

Stützmauern

Dieser Punkt wird zurückgewiesen. Aufgrund der geringen Höhe der zulässigen Stützmauern (h = max. 1,25m) sind auch Stahlbeton-Stützmauern gestalterisch vertretbar.

Artenauswahl

Der Zusatz unter Punkt 2.3.1 „mit natürlichem Habitus“ wird bei der Artenauswahl für Straßenbäume aufgenommen.

Attraktive Gestaltung des Straßenraumes

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsstraßenplanung soweit möglich berücksichtigt.

Neben diesen Änderungen wurde noch das Bebauungsplangebiet nach Süden um die schon bebauten Grundstücke Flst.Nrn. 593/3 und 593/5 Gmkg. Chammünster erweitert; die Breite der neuen Straßenverkehrsflächen wurde verringert und im Bereich Untere Hofingerstraße Parkflächen vorgesehen.

Da die stattgegebenen Äußerungen und Erörterungen bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, kann zugleich der Billigungsbeschluss gefasst werden.

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Der vom Stadtbauamt Cham überarbeitete Entwurf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Münsterbühel“ in Chammünster mit Begründung, Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Ursula Jocham, Iggenbach, sowie textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.05.2015 wird gebilligt.

Nr. 82: **Vollzug der Baugesetze:
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Schule“ in Vilzing;
Aufstellungsbeschluss**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Schule“ in Vilzing wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.Nr. 152 Gmkg. Vilzing.

Die Ausweisung soll als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen.

Nr. 83: **Bürgerspitalstiftung Cham;
Erlass einer Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2015**

Nach Sachvortrag durch Herrn Stadtkämmerer **Plötz** wurde mit 20:0 Stimmen folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

In sinngemäßer Anwendung des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt der Stadtrat Cham folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2015 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit	163.115,00 €
und im Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit	73.176,00 €

ab.

Der Wirtschaftsplan des Heimbetriebes wird wie folgt festgesetzt:

a) Erfolgsplan	
1. Erträge	2.962.890,00 €
2. Aufwand	<u>3.078.990,00 €</u>
Jahresverlust	116.100,00 €
b) Vermögensplan	
1. verfügbare Mittel	107.810,00 €
2. benötigte Mittel	107.810,00 €

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt/Vermögensplan werden nicht festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 250.000 € festgesetzt.

§ 5

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2015 in Kraft.

Nr. 84: **Bürgerspitalstiftung Cham;
Beratung und Beschlussfassung über den Finanzplan 2014 bis 2018**

Nach Sachvortrag durch Herrn Stadtkämmerer **Plötz** wurde mit 21:0 Stimmen folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Der Finanzplan der Jahre 2014 bis 2018 lautet:

	2014	H a u s h a l t s j a h r e			2018
		2015 - in	2016 1.000,--	2017 Euro	
Verwaltungshaushalt					
Einnahmen und Ausgaben	155	163	158	158	158
Vermögenshaushalt					
Einnahmen und Ausgaben	<u>67</u>	<u>73</u>	<u>67</u>	<u>67</u>	<u>67</u>
Summe:	222	236	225	225	225

Der Finanzplan des Wirtschaftsplanes des Heimbetriebes 2014 bis 2018 lautet:

	2014	H a u s h a l t s j a h r e			2018
		2015 - in	2016 1.000,--	2017 Euro	
Einnahmen	95	108	130	130	130
Ausgaben	<u>95</u>	<u>108</u>	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>130</u>
Summe:	190	216	260	260	260

Nr. 85: **Entwicklung Altstadt/Brunnendorf;
Tektur der ALTMANN Immobilien GmbH & Co. KG zum Neubau eines
Lebensmittelmarktes, Büro- und Geschäftshauses und Wohnungen in
Brunnendorf auf den Grundstücken Flst.Nrn. 339/10, 398, 398/2, 398/5,
479/22, 829/2, 837, 837/8, 837/10, 838 und 400 (Teilfläche), Bürgermeister-
Zimmermann-Str. 1**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Gegen die Tektur der ALTMANN Immobilien GmbH & Co. KG zum Neubau eines Lebensmittelmarktes, Büro- und Geschäftshauses und Wohnungen in Brunnendorf auf den Grundstücken Flst.Nrn. 339/10, 398, 398/2, 398/5, 479/22, 829/2, 837, 837/8, 837/10, 838 und 400 (Teilfläche), Bürgermeister-Zimmermann-Str. 1, werden grundsätzlich keine Einwände erhoben.

Dem Vollausbau einer Ein- und Ausfahrt des Bauvorhabens Altmann im Kreisverkehrsplatz wird generell zugestimmt. Sollten nach einer Probephase die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit größer sein als erwartet, muss die Zufahrt aus dem Kreisverkehrsplatz zu einer Einbahnstraße rückgebaut und nur noch die Ausfahrt aus dem Kreisel in das Bauvorhaben ermöglicht werden (Ausfahrverbot vom BV in den Kreisel).

Wegen der zu erwartenden Diskrepanz zwischen der Verkehrsnachfrage in der Spitzenstunde und der vorhandenen Stellplatzzahl kann es zu Park-Such-Verkehr kommen, der sowohl das Verkehrsaufkommen unnötig steigern als auch die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes unnötig strapazieren würde.

Aus diesem Grund ist ein dynamisches Parkleitsystem zu installieren, dass auf die Belegung der Stellplätze bereits an den Einfahrten zum Bauvorhaben hinweist. So können Kunden und Nutzer freie Stellplatzkapazitäten auf dem Parkplatz oder dem Parkdeck Brunnendorf anfahren.

Die Gebäude sind an den Einfahrten in das Grundstück mit den Nachbargebäuden abzugleichen, so dass architektonisch ansprechende Torsituationen entstehen.

Nr. 86: **Anfragen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.