

Stadt Cham
Marktplatz 2



Sehr geehrte Frau Stadträtin,
sehr geehrter Herr Stadtrat!

Am

Donnerstag, 22. Oktober 2015, 17.00 Uhr

findet die 11. 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. **Vorstellung der Planungen**
 - 2.1 Baugebiet „Münsterbühel“
 - 2.2 Ortsstraße „Am Münsterbühl“
3. **Vollzug der Baugesetze;**
 - 3.1 **Aufstellung eines Bebauungsplanes „Windischbergerdorf-Ost II“;**
Aufstellungsbeschluss
 - 3.2 **Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung Loibling Nord-West II“;**
 - a) Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerungen und Erörterungen
 - b) Billigungsbeschluss
4. **Kommunales Flächenmanagement - Weg zur vorausschauenden Stadtentwicklung;**
Ergebnis der Eigentümerbefragung
5. **Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm 2016**
6. **Bahnhof Cham;**
barrierefreier Ausbau
7. **Betrieb des Öffentlichen Personennahverkehrs auf dem Gebiet der Stadt Cham;**
öffentlicher Dienstleistungsauftrag an die Stadtwerke Cham GmbH
8. **Anfragen**

Anschließend nichtöffentliche Sitzung

Nr. 188: Informationen

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

**Nr. 189: Vorstellung der Planungen;
Baugebiet „Münsterbühel“;
Ortsstraße „Am Münsterbühl“**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

**Nr. 190: Vollzug der Baugesetze:
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet
„Windischbergedorf-Ost II“;
Aufstellungsbeschluss**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Windischbergedorf-Ost II“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die südliche Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 80 Gmkg. Windischbergedorf mit einer Fläche von ca. 0,73 ha.

Die Ausweisung soll als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen.

**Nr. 191: Vollzug der Baugesetze:
Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung Loibling Nord-West II“
a) Behandlung der aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und
der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Äußerun-
gen und Erörterungen
b) Billigungsbeschluss**

Mit 21:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Zum Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Regensburg, vom 20.08.2015:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, beachtet und soweit erforderlich in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zum Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham vom 26.08.2015:

Hinweise zur Lärm- und oder Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft sind im Bebauungsplan bereits enthalten (vgl. Punkt IV. Hinweise „Angrenzende Landwirtschaft“).

Zum Schreiben des Landratsamtes Cham vom 11.09.2015:

Zu 3. Arbeitsbereich „Bauwesen - technisch“:

Zur Begründung:

- Bei Art. 6 BayBO wird ‚in der jeweils gültigen Fassung‘ ergänzt.
- Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Loibling Nord-West II“ wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im dem hier vorliegenden Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Um bei der Berechnung des Eingriffs nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Einstufung für Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu gelangen, muss eine GRZ von $\leq 0,35$ festgesetzt werden. Würde eine GRZ von 0,4 festgesetzt, müssten die Einstufung in Gebiete mit hohem Nutzungs- und Versiegelungsgrad erfolgen. Die gewünschte geringe Erhöhung der GRZ um 0,05 (von 0,35 auf 0,4) rechtfertigt nicht die Tatsache, dass dadurch aufgrund der höheren Gebietseinstufung eine deutlich größere Ausgleichsfläche benötigt werden würde. Hier würde nicht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Zudem darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Die Grundstücksgrößen ergaben sich aufgrund der bestehenden Nachfrage in dieser Größenordnung und werden aus diesem Grund beibehalten.

Zur Plangraphik:

- Die Höhenschichtlinien werden in der Planzeichnung dargestellt und als Planzeichen unter ‚9.0 Hinweise‘ aufgenommen.
- Eine fußläufige Verbindung zur Ortsmitte zwischen den Parzellen wird insoweit abgewogen, dass entlang des Sandweges bei der weiteren Bauleitplanung ein durchgehender Gehweg geplant wird, um den alten Ortskern fußläufig mit den neuen Baugebieten zu verbinden.

Zu 5. Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Ansicht, dass ein notwendiger Ausgleich nur außerhalb der Bauparzellen erfolgen kann, wird nicht geteilt. Ein Ausgleich auf den Baugrundstücken ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen im Rahmen des § 1a Abs. 3 BauGB möglich. Gemäß der Liste 3a des Leitfadens (S. 33) ist für die Ausgangssituation Ackerland eine der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen „junge Obstwiesen“ eine angestrebte Aufwertung. Diese Maßnahme wird durch entsprechende Festsetzungen mit den notwendigen Pflegemaßnahmen im Bebauungsplan gesichert (s. Punkt III. 8.7.).

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst hat für die Praxis große Bedeutung, denn die Flächenverfügbarkeit ist nicht mehr klärungsbedürftig. Die Maßnahmen bestehen aus Bodenmanagement, Ansaat, Pflanzung und Pflege auf den einzelnen Grundstücksflächen (textliche Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 8.7.). Der Bauherr hat die Maßnahmen auf seinem Grundstück selbst umzusetzen und zu finanzieren. Dadurch sind eine enge Umsetzung des Verursacherprinzips und eine Mindestausstattung an Natur und Landschaft in den Baugebieten gewährleistet.

Die Auswahl zwischen dem Ausgleich am Ort des Eingriffs und dem Ausgleich an anderer Stelle obliegt der Stadt nach Maßgabe ihrer planerischen Gestaltungskompetenz.

Zu 6. Sachgebiet „Naturschutz und Landschaftspflege“:

Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern wird unter Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Eingrünung Ostseite

Eine 1-2 reihige freiwachsende Strauchhecke sowie die Pflanzung eines Obstbaumes je Parzelle werden entlang der Ostseite zur Einbindung des Baugebietes festgesetzt.

Wasserdurchlässige Befestigung

Eine Festsetzung zu wasserdurchlässigen Befestigungen für Hauszugänge und Freisitze würde auf der Ebene des Bebauungsplans zu detailliert sein und wird deshalb nicht mit aufgenommen. Die möglichen unterschiedlichen Befestigungsarten werden beispielhaft unter dem Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Beleuchtung im Außenbereich

Die Verwendung von warmweißen LED-Leuchten zum Schutz der Fledermäuse und einheimischen Insekten wird als Hinweis in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

Trockenmauer aus Natursteinen

Eine explizite Verwendung von Natursteinen für die Trockenmauer wird nicht ergänzt.

Warum sollen neben den vielen Arten von Natursteinen nicht auch ganz normale Ziegelsteine oder sogar Betonsteine zum Bau einer Trockenmauer Verwendung finden? Es soll dem persönlichen Geschmack, den örtlichen Gegebenheiten, der Funktion der Mauer sowie die handwerklichen Fähigkeiten des Einzelnen überlassen bleiben, welche Steine verwendet werden sollen. Der Ökologie in einem Privatgarten tut dies keinen Abbruch.

Artenauswahl

Vor allem die genannten Weidenarten sind aufgrund ihrer Schnellwüchsigkeit und Aggressivität im Hausgartenbereich ungeeignet. Aus diesem Grund werden die genannten Arten nicht im Entwurf zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Oberbodenauftrag

Der Oberbodenauftrag ist lediglich als Hinweis und nicht als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Ausnahme von Grenzabständen laut Art. 50 Abs. 2 AGBGB für Stein- und Kernobst wird als Hinweis unter dem Punkt „Grenzabstände“ ergänzt.

Für Sträucher wird unter dem Punkt Hinweise „Grenzabstände“ bereits auf einen Abstand von 2,0 m bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken verwiesen. Eine Ausnahme für Sträucher ist im Art. 50 AGBGB nicht formuliert. Aufgrund der immer größer werdenden landwirtschaftlichen Gerätschaften wäre diese Regelung für Sträucher auch nicht sinnvoll und wird nicht im Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zusätzlich wird im Bebauungsplanvorentwurf folgendes geändert:

- Planliche Festsetzungen: Punkt II.3.2 (Baugrenzen für Nebenanlagen usw.) wird bei Parzelle 2 und 3 bis an die nördliche Grundstücksgrenze erweitert.
- Textliche Festsetzungen Punkt III.5.0: Absatz „Abstände“ (von Zaunanlagen) wird gestrichen.

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 von der Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach, erstellte Bebauungsplanentwurf für das Gebiet „Erweiterung Loibling Nord-West II“ mit Begründung, Umweltbericht und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.10.2015 wird gebilligt.

Nr. 192: **Kommunales Flächenmanagement - Weg zur vorausschauenden Stadtentwicklung; Information über das Ergebnis der Eigentümerbefragung und das weitere Vorgehen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.

Nr. 193: **Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm 2016**

Die Erläuterung zum Jahresantrag diene zur Kenntnis.

Nach weiteren Erläuterungen durch Herrn Stadtbaumeister **Pamler** wurde mit 22:0 Stimmen folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Mit dem Inhalt des Jahresantrages der Stadt Cham für das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm 2016 besteht Einverständnis. Der Kostenanteil, den die Stadt Cham für die Abwicklung des Programmjahres 2016 aufzubringen hat, wird im Haushaltsplan der Stadt bereitgestellt.

Frau Erste Bürgermeisterin Bucher oder deren Vertreter im Amt wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieses Beschlusses zweckdienlichen Erklärungen abzugeben.

Nr. 194: **Bahnhof Cham; barrierefreier Ausbau**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufnahme in das Ausbauprogramm 2018 bis 2023 zu betreiben. Der Stadtrat wird jeweils darüber informiert

Nr. 195: **Betrieb des Öffentlichen Personennahverkehrs auf dem Gebiet der Stadt Cham;
Öffentlicher Dienstleistungsauftrag an die Stadtwerke Cham GmbH;
Ermächtigung der Ersten Bürgermeisterin Bucher für die
Gesellschafterversammlung**

Mit 22:0 Stimmen wurde folgender

B e s c h l u s s

gefasst:

1. Der in der Anlage beigefügte Dienstleistungsauftrag an die Stadtwerke Cham GmbH wird beschlossen.
2. Frau Erste Bürgermeisterin Bucher wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Cham GmbH darauf hinzuwirken, dass der als Anlage beigefügte Beschluss gefasst wird.
3. Sind aus steuerlichen, beihilferechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen redaktionelle Änderungen erforderlich, welche den wirtschaftlichen Inhalt der Anweisung nicht betreffen, so ist Frau Erste Bürgermeisterin Bucher zur Vornahme dieser Änderungen berechtigt und hat auf deren Umsetzung hinzuwirken.

Nr. 196: **Anfragen**

Beschlussfassung hierzu erfolgte nicht.