

BEGRÜNDUNG

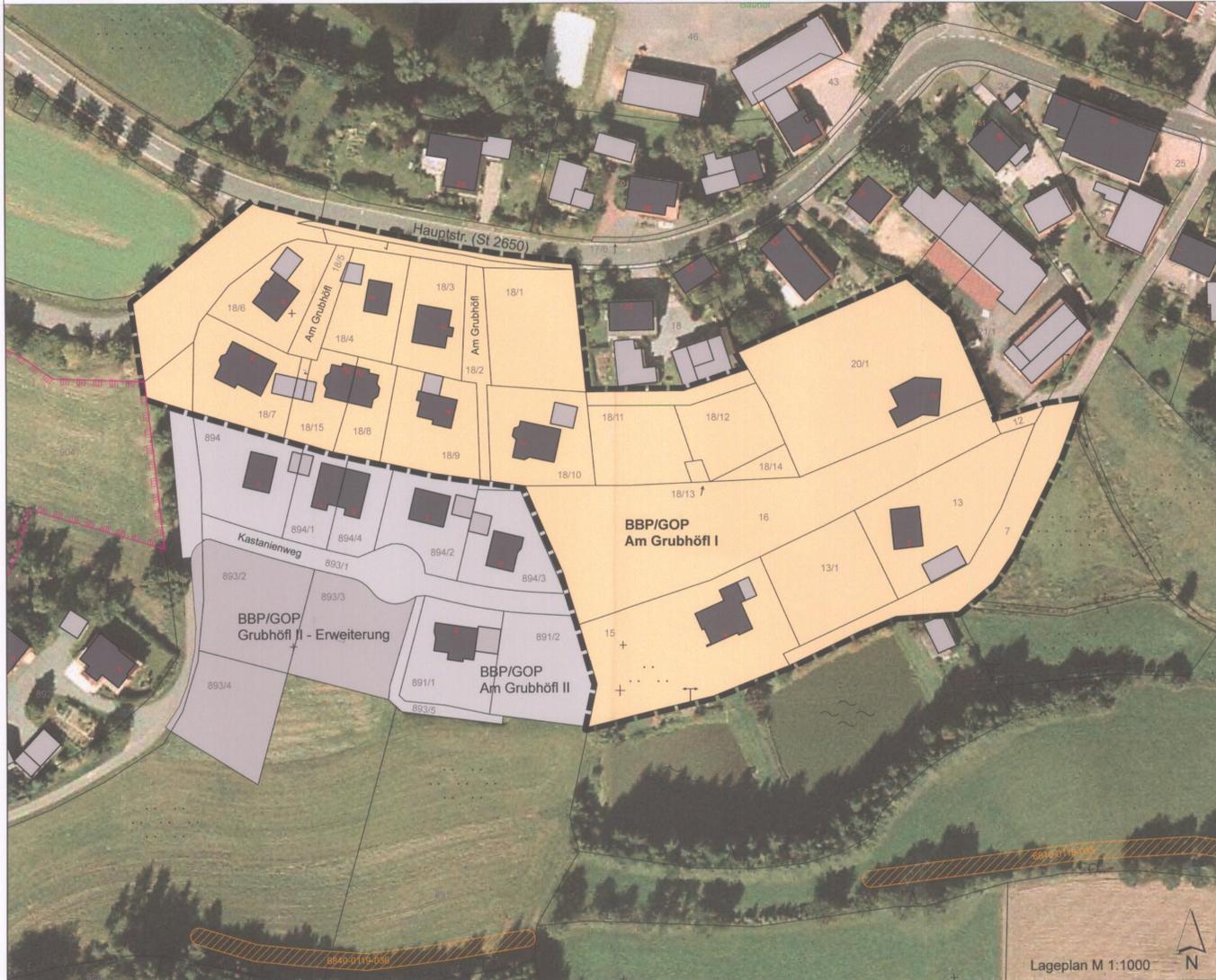
- VORHABEN**
Der Gemeinderat Zell hat in der Sitzung vom 06.10.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Am Grubhöfl I" aufzuheben.
Die Aufhebung erstreckt sich dabei auf die Grundstücke Fl.Nr. 7/0 (TF), 12/0, 13/0, 13/1, 15/0, 16/0, 17/0 (TF), 17/4 (TF), 18/0 (TF), 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/14, 18/15, 20/1, 896/0 (TF) und 895/0 (TF), Gemarkung Zell.
Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplanes sollen die darin befindlichen Grundstücke den angrenzenden Bereichen gleichgestellt werden. Bei den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen handelt es sich um im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Bauvorhaben werden hier dem § 34 BauGB zugeordnet.
- ALLGEMEINES**
Die Gemeinde Zell liegt im Landkreis Cham und ist regionalplanerisch der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Gleichzeitig ist die Gemeinde Zell im Naturpark Oberer Bayerischer Wald im Landschaftsraum des Falkensteiner Vorwaldes gelegen.
Die Gemeinde Zell hat keine zentralörtlichen Funktionen, ist jedoch mit dem Kleinzentrum Wald durch die Verwaltungsgemeinschaft eng verbunden.
Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes ist die Ortschaft Zell als zentraler Hauptort mit gewachsener Infrastruktur zu betrachten. In dem gemischt genutzten Ortskern befinden sich darin eingebettet zahlreiche Gemeinbedarfsanlagen. In den Randbereichen des Ortskerns bestehen hingegen zahlreiche Wohngebietsausweisungen. Ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet befindet sich im Süden des Hauptortes an der Kreisstraße CHA 23.
Der Aufhebungsbereich „Am Grubhöfl I“ befindet sich im Hauptort Zell, am westlichen Ortsseingang, unmittelbar südlich der Staatsstraße 2650.
- VERANLASSUNG**
Die Grundstücksbereiche des vorliegenden Aufhebungsplanes sollen in Anbetracht der tatsächlich vorliegenden Siedlungsstruktur künftig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zell zugeordnet und nach § 34 BauGB behandelt werden, da der Planungsbereich „Am Grubhöfl I“ nicht mehr ausschließlich dem Charakter eines *Allgemeinen Wohngebietes* entspricht.
Die Gemeinde Zell kommt daher zu dem Entschluss, planungsrechtlich diese Flächen den angrenzenden Innerortsbereichen gleichzustellen. Städtebaulich erscheint diese Vorgehensweise ebenfalls sinnvoll, zumal der überwiegende Bereich des Geltungsbereiches bereits bebaut ist. Gleichzeitig können die bisher vorgesehenen Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgrund der vorherrschenden Gegebenheiten nicht mehr vollständig umgesetzt werden.
- PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**
Der rechtskräftige Bebauungsplan/Grünordnungsplan „Am Grubhöfl I“ weist den vorliegenden Planungsbereich bisher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aus, ebenso der rechtskräftige Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Gemeinde Zell. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche werden im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan als Mischgebiet ausgewiesen.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
Erschließung
Die Erschließung der Planungsfäche ist durch vorhandene Innerortsstraßen bzw. durch Privatwege auf den Grundstücksflächen selbst sichergestellt.
Ver- und Entsorgung
Für den Planungsbereich können sämtliche Belange hinsichtlich Ver- und Entsorgung gewährleistet bzw. bereitgestellt werden. Zusätzlich ist lediglich die unmittelbare Erschließung der noch ungebauten Bauparzellen mit Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

BEGRÜNDUNG

- VERFAHRENSHINWEISE**
Die Aufstellung des vorliegenden Aufhebungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB, entsprechend Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nachfolgend zusammengefasst in tabellarischer Form dargestellt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Im Anschluss daran erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Daran anschließend kann der Aufhebungsplan als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.
 - ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTPRÜFUNG**
- | SCHUTZGUT | BESTAND | AUSWIRKUNGEN | BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN |
|------------------------------|--|--|----------------------------|
| Mensch | - Allgemeines Wohngebiet am Ortsseingang
- angrenzend an die Staatsstraße St 2650
- überwiegend bebaute Grundstücke mit Hausgärten und Freizeinfunktion
- Umfeld für die naturbezogene Erholung geeignet
- Lärmvorbelastungen/ Geruchsbeeinträchtigungen/ Erschütterungen durch Straßenverkehr und landwirtschaftliche Nutzungen | - Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- künftige baurechtliche Lenkung nach § 34 BauGB
- Wegfall der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen
- Geltung allgemeiner immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile | neutral |
| Fauna | - teilweise struktureichere Ausprägungen der Hausgärten mit Funktionen als Lebensraum, Nahrungshabitat, Bruthabitat
- weder schützenswerte, noch lokal bis landesweit bedeutsame Tierarten innerhalb des Geltungsbereiches bekannt
- Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten nicht zu erwarten | - Wegfall der grünordnerischen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen in öffentlichen und privaten Grünflächen
- mögliche geringere Durchgrünung und Strukturvielfalt
- mögliche Verwendung nichtheimischer Pflanzenarten mit Auswirkung auf Nahrungsangebot | gering negativ |
| Flora | - Baulücken mit Grünlandnutzung
- Bauparzellen mit Hausgartennutzung unterschiedlicher Qualität
- keine lokal bis landesweit bedeutsamen Pflanzenarten oder gesetzlich geschützte Biotope vorhanden | - Wegfall der grünordnerischen Festsetzungen
- möglicherweise geringere Strukturvielfalt
- mögliche Verwendung nichtheimischer Pflanzenarten | gering negativ |
| Boden | - geologische Zuordnung zu den Grundgebirgslandschaften des Regensburger Waldes
- Ausgangsgestein Granit
- nach Bodenschätzungskarte Acker- und Grünlandstandorte schlechter Bodenzustandsstufen
- große Teile überbaut
- keine Altlasten | - Wegfall der Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens und Vermeidung von Bodenversiegelung | gering negativ |
| Wasser | - Hydrogeologischer Großraum Grundgebirge, Teilraum Bayerischer Oberpfälzer Wald;
- keine permanenten Oberflächengewässer vorhanden
- kein Überschwemmungsbereich
- kein Wasserschutzgebiet | - Wegfall der Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelung und indirekt Förderung der Grundwasserneubildung | gering negativ |
| Klima/Luft | - Klimabezirk Oberpfälzer Hügelland
- Wärmeausgleichsfunktion liegt nur in ungebauten Bereichen vor
- keine Funktion als Kaltlufttransport- und Kaltluftsammler
- Vorbelastungen durch Bebauung, Straßenverkehr, Hausbrand, landwirtschaftliche Nutzungen | - Wegfall der Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelung und Begrünungsmaßnahmen | gering negativ |
| Landschaftsbild | - Kulturlandschaft mit Siedlungsstrukturen sowie land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in der Umgebung
- mit Ausnahme der Hausgärten keine wesentlichen Strukturen für die Erholung vorhanden, jedoch Potential zur naturbezogenen Erholung im Umfeld
- Zugehörig zum Naturpark Oberer Bayerischer Wald | - Wegfall der Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen zur Gliederung des Baugebietes
- Wegfall der Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Einfriedungen | gering negativ |
| Kultur- und Sachgüter | - nicht vorhanden im Planungsbereich
- nächstgelegene Bodendenkmäler im Innerortsbereich von Zell: Archaische Befunde und Funde im Bereich des ehemaligen Hofmarkschlosses Zell und untertägige Befunde der abgebrochenen historischen Ortskerne von Zell
- Kulturdenkmäler im Ortsbereich von Zell: ehem. Schmiede, Heiligenfigur auf Sockel, Brauereigasthof, Pfarrhof | - keine | neutral |
- Fazit:**
Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Aufhebungsplanes zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan Am Grubhöfl I die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende tabellarische Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist, da überwiegend nur die noch ungebauten Teilbereiche von den negativen Auswirkungen durch den Wegfall der bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen betroffen sind.
In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen des Vorhabens bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde Zell ist somit als **umweltverträglich** einzustufen.

VERFAHRENSHINWEISE

- Aufhebungsbeschluss**
Die Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 06.10.2011 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 23.12.2011 öffentlich bekanntgemacht.
Zell, den - 5. OKT. 2012
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 durchgeführt.
Zell, den - 5. OKT. 2012
1. Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden**
Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 durchgeführt.
Zell, den - 5. OKT. 2012
1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Aufhebungsplanes i.d.F. vom 25.04.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2012 bis 28.06.2012 öffentlich ausgelegt.
Zell, den - 5. OKT. 2012
1. Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Aufhebungsplan i.d.F. vom 25.04.2012 wurde mit Beschluss vom 02.08.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Zell, den - 5. OKT. 2012
1. Bürgermeister
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**
Zell, den - 5. OKT. 2012
1. Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Aufhebungsplan wurde am 09. OKT. 2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Zell, den - 9. OKT. 2012
1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der Aufhebung
- Aufhebungsbereich
- 20/1 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Baubestand (Hauptgebäude)
- Baubestand (Nebengebäude)
- ▨ Biotop laut amtlicher Biotopkartierung mit Nr.
- ▨ Landschaftsschutzgebiet 'Oberer Bayerischer Wald'

AUFHEBUNGSPLAN

zum
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN AM GRUBHÖFL I
vom 20. Juli 1992

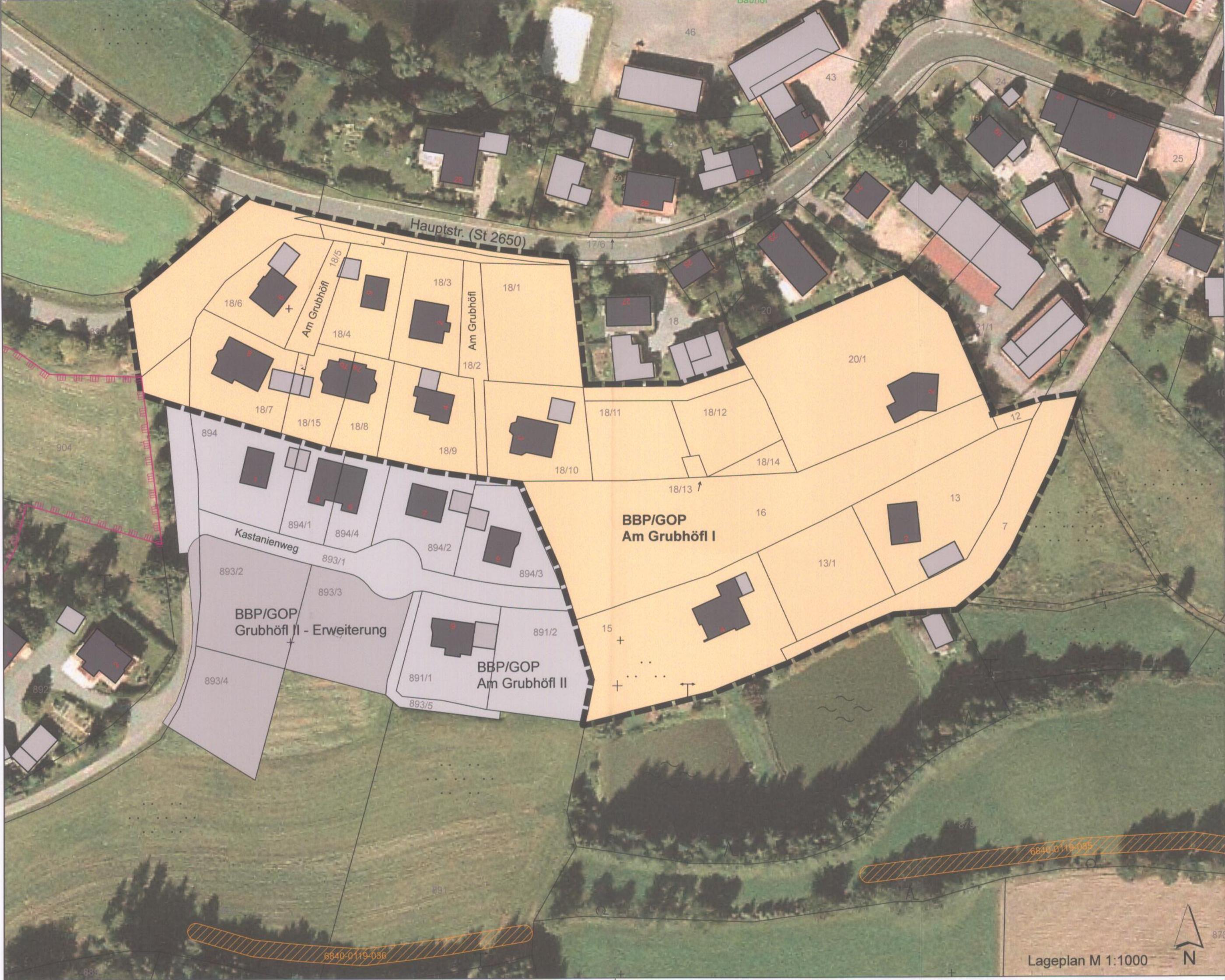
GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK
ZELL CHAM OBERPFALZ

Bv. 32.01.06.01
Bestandskraft: 08.10.2012
§ 50

1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@KomPlan-Landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landchaftsarchitekt F. Bauer
Planungsträger	VG Wald Gemeinde Zell Hauptstraße 14 93192 Wald
Maßstab	Lageplan M 1:1000
Stand	25.04.2012

KOMPAN	Bearbeitung	Ok. 2011	Mm
	Geändert Anlass:	25.04.2012	Mm
§ 4 Abs. 1 BauGB			
11-0496_AP			



Hauptstr. (St 2650)

Am Grubhöfl

Am Grubhöfl

Kastanienweg

BBP/GOP
Am Grubhöfl I

BBP/GOP
Grubhöfl II - Erweiterung

BBP/GOP
Am Grubhöfl II

Lageplan M 1:1000



6840-0119-036

6840-0119-035

ZEICHENERKLÄRUNG



Geltungsbereich der Aufhebung



Aufhebungsbereich

20/1

Flurnummer



Flurstücksgrenze



Baubestand (Hauptgebäude)



Baubestand (Nebengebäude)



Biotope laut amtlicher Biotopkartierung mit Nr.



Landschaftsschutzgebiet 'Oberer Bayerischer Wald'

V E R F A H R E N S H I N W E I S E

1 Aufhebungsbeschluss

Die Gemeinde Zell hat in der Sitzung vom 06.10.2011 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 23.12.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Zell, den - 5. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 durchgeführt.

Zell, den , - 5. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister

3 Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 durchgeführt.

Zell, den ' - 5. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Aufhebungsplanes i.d.F. vom 25.04.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2012 bis 28.06.2012 öffentlich ausgelegt.

Zell, den

5. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Aufhebungsplan i.d.F. vom 25.04.2012 wurde mit Beschluss vom 02.08.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zell, den

5. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Zell, den

5. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten

Der Aufhebungsplan wurde am 8. OKT. 2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Zell, den

9. OKT. 2012


.....
1. Bürgermeister