Bebauungsplan

Zelger Berg

i.d.F. des Deckblattes Nr. 3

Gemeinde:	Zangberg
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk:	Oberbayern

P R Ä A M B E L:

Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Inkrafttreten des Bebauungsplanes am	10.06.1974
Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 1	04.01.1999
Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 2	21.04.2005
Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 3	17.11.2005

Hinweis: Trotz sorgfältigster Übertragung des Bebauungsplanes ist nicht auszuschließen, dass sich ein Fehler in diese (nicht amtliche) Fassung des Bebauungsplanes eingeschlichen hat. Es gelten deshalb die amtlich veröffentlichten Texte.

N

M 1 : 1.000

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zelger Berg, Deckblatt Nr. 2“

Gemeinde:	Zangberg
Landkreis:	Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk:	Oberbayern

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Zangberg liegt ca. 8 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn etwa in der Mitte des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Zangberg der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Ortschaft Zangberg

Die Gemeinde Zangberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Zangberg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Oberbayern gefertigt wurde.

Das Baugebiet ist darin bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Um den Bebauungsplan an die veränderten ortsplanerischen Zielsetzungen anzupassen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Zelger Berg zu ändern.

Die Bebauung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es sind nur Einzel- und im Ausnahmefall Doppelhäuser vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine Durchgrünung des Gebietes.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch bereits bestehende Erschließungsstraßen.

Wegen der Ortsrandlage und der Nähe zur Staatsstraße 2091 ist ein 20 Meter breiter Bauverbotsstreifen vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

III.a) Gründe für die Änderung

Planliche Änderungen:
Der Eigentümer der Parzelle 27 möchte das geplante Wohnhaus weiter südlich realisieren. Die jetzige Baugrenze liegt bereits im Hangbereich, während weiter südlich das Gelände noch nicht so stark geneigt ist.

Für die Gemeinde ist dies der Anlass, den Bebauungsplan komplett neu zu zeichnen. Dabei wurden die durch Einzelbaugenehmigungen bereits erfolgten Abweichungen, insbesondere bei den Baugrenzen übernommen. Ansonsten wurde der Bebauungsplan im Wesentlichen unverändert übernommen.

Textliche Änderungen:
Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen. Heute nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen, wie das Verbot des Dachgeschossausbaues wurden gestrichen. Eine Firstrichtung wird nicht mehr vorgegeben, nachdem der Großteil der Gebäude bereits steht und es sich um keine sehr bedeutsame Festsetzung handelt. Dachgauben und Zwerchhäuser werden entsprechend dem Erfordernis einer Flächen sparenden Bauweise zugelassen.

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen wird auch erreicht, dass der aktuelle Stand nicht mehr aus 3 Bebauungsplänen (Original + 2 Deckblätter) zusammengesucht werden muss. Das Arbeiten mit dem Bebauungsplan wird dadurch wesentlich erleichtert.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Norden nach Süden hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

V. Straßenbau

Das Wohngebiet wird von der Staatsstraße 2091 berührt. Eine Bauverbotszone von 20 Metern ist dargestellt.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung
Die Gemeinde Zangberg hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung von Ampfing). Der Hochbehälter steht in Salmanskirchen am Lutzenberg.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung
Die Ortschaft Zangberg ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage im Süden der Ortschaft Zangberg gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich ausschließlich aus einer Mischwasserkanalisation.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Zuständig ist die Betriebsstelle Ampfing. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind fertig gestellt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, insbesondere der Ausbau des Waidlweges, dann erfolgt die Finanzierung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt). Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Zelger Berg ist am 10.06.1974 in Kraft getreten. Durch das vorliegende Deckblatt ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

XIV. Umweltbericht

14.1. Beschreibung der Festsetzungen

14.1.1. Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Ortsbereiches von Zangberg. Es umfasst den kompletten Bereich der Straße Zelger Berg, die Waidlstraße und Teile der Hofmark. Es grenzt im Norden an den Klosterwald des Klosters St. Josef an. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße 2091 und im Anschluss an die Staatsstraße 2091 befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

14.1.2. Art des Vorhabens
Der vorliegende Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan weist entsprechend den städtebaulichen Entwicklungs- und Leitzielen einen einheitlichen Nutzungsbereich auf. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzungen siehe Textliche Festsetzungen Punkte 1. und 2..

14.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 4,5 ha. Durch die geplanten Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und die öffentlichen Erschließungsflächen ergibt sich ein Anteil an baulichen Anlagen, d.h. bebaut von weitgehend versiegelten Flächen von ca. 2 ha. Durch das Deckblatt zum Bebauungsplan werden jedoch keine zusätzlichen zu versiegelnden Flächen geschaffen. Sämtliche versiegelten Flächen bestehen bereits oder sind bereits planungsrechtlich zulässig. Dies bedeutet gegenüber dem Bestand an baulichen Anlagen keine Mehrung.

14.1.4. Darstellung der Festsetzungen
Die städtebauliche und grünordnerische Struktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geregelt:

- Nutzungsgliederung in WA (Allgemeines Wohngebiet), Straßenverkehrsflächen
- Maß der baulichen Nutzung:
  Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Höhenentwicklung (Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen), die zulässige Geschossfläche sowie die Grundflächenzahl als Festsetzungen aufgenommen.
- Baugestalterische Festsetzungen:
  Baugestalterisch werden Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung, Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachüberstände festgelegt, ebenso für Haustyp und Seitenverhältnis
- Stellplätze und Garagen:
  Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- Grünordnungsfestsetzungen:
  Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurden grünordnerische Festsetzungen (siehe 0.10.) neu aufgenommen und ein Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt.
- Weiterführende Festsetzungen sind in den planlichen und textlichen Festsetzungen enthalten.

14.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

14.2.1. Bestandsbeschreibung
Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 2 entnommen werden.

14.2.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch
Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung. Das komplette Planungsgebiet ist als Wohnbereich als bestehende Nutzung bereits vorhanden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Wirtschaftliche

Nutzung erfolgt im Planungsgebiet nicht. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmemissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2091 ausgesetzt.

Schutzgut Pflanze
Die Flächen im Planungsgebiet sind als Hausgärten angelegt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 0.10.) soll erreicht werden, dass bei Ersatzpflanzungen mehr heimische Arten verwendet werden. Auf den Parzellen 26 und 27 bestehen vereinzelt Fichten, die in diesem Bereich aber als artfremd einzustufen sind. Die sonstigen bestehenden Bäume möchte der Bauherr soweit als möglich erhalten.

Schutzgut Tier
Spezielle faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Nachdem das komplette Planungsgebiet aber bereits als Wohngebiet besteht dürften im Planungsgebiet nur wenige Tierarten vorkommen.

Schutzgut Boden
Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Es ist mit trockenem bzw. feinsandigem Lehm zu rechnen. Es ist weiter von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

Schutzgut Wasser
Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist jedoch allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Luft, Klima
Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet als Wohngebiet bereits besteht.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird nicht bzw. zumindest nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der gesamte Bereich als Wohngebiet bereits ausgewiesen ist und der Großteil der Bebauung bereits besteht.

Schutzgut Kulturgüter
Südlich des Planungsgebietes besteht die Klostermauer des Klosters St. Josef. Daran schließt sich der Klosterpark an, dessen früherer Ulmenbestand durch das Ulmensterben stark ausgedünnt wurde. Das Kloster Zangberg selbst befindet sich südwestlich des Planungsgebietes. Archäologische Ausgrabungen oder Funde im Bereich der Baugrundstücke gab es bislang nicht.

Schutzgut Sachgüter
Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

14.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

14.3.1. Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben
Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens können in den folgenden drei Wirkungsbereichen zusammengefasst werden:

- zusätzliche Bebauung und Versiegelung, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Klima, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna

- Entstehung von Emissionen (Luftschadstoffe), zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Mensch
- Beseitigung von Vegetation und Boden, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Flora und Fauna.

14.3.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Zunächst ist anzumerken, dass durch das Deckblatt zum Bebauungsplan kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird.
- In den textlichen Festsetzungen wird ein Dachgeschossausbau zugelassen (war bisher unzulässig). Mit den Festsetzungen für Zwerchhäuser und Dachgauben soll eine Verdichtung nach innen ermöglicht werden, um den Verbrauch an Grund und Boden möglichst gering zu halten (Erweiterung vorhandener Gebäude vor Anbauten und neuen Gebäuden), Aufnahme von Textlichen Festsetzungen (0.10) für die Bepflanzung und Bepflanzungsarten sowie Festsetzung eines Pflanzgebotes für Einzelbäume.

14.3.3. Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

14.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Beachtung der beschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und aufgrund dessen, dass kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird verbleiben im Planungsgebiet voraussichtlich keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

14.5 Monitoring nach § 4 c BauGB

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten. Es ist geplant, ca. alle 2 Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls werden geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen. In besonders gravierenden Fällen wird die Gemeinde erneut planerisch tätig werden.

14.5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

entfällt

14.6. Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanze verbleiben werden. Es handelt sich dabei aber um Nachteile, die bereits bestehen oder bereits bisher zulässig waren.

In der Abwägung des Gesamtkonzeptes ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich insgesamt keine schlechteren Zustände erreicht werden als sie bisher schon vorhanden oder zulässig waren.

XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Den Belangen der Umwelt wurde im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. So wurden Festsetzungen aufgenommen, die einen sparsamen Umgang mit Boden fördern, insbesondere die Zulassung von Dachgeschossausbauten, Zwerchhäusern und Dachgauben. Auch Vorschriften zur Bepflanzung wurden aufgenommen. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand verbessern und nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante im Vergleich zu anderen Planungsmöglichkeiten als die sinnvollste herausgestellt hat und sie deshalb gewählt wurde. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben keine neuen Erkenntnisse erbracht, insbesondere da von keinem Träger öffentlicher Belange umweltbezogene Informationen übermittelt wurden.

Oberbergkirchen, 10.02.2005

.....
Märkl
Erster Bürgermeister