Gemeinde Zangberg

Flächennutzungsplan
Deckblatt Nr. 3

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

N

M 1 : 5.000

Entwurf vom:	14.12.2009
geändert am:	04.02.2010
Fassung vom	17.05.2010

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.10.2009 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 3 zum Flächennutzungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 19.10.2009 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.12.2009 hat in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2009 stattgefunden. Die Nachfrist endete am 30.12.2009.

Oberbergkirchen, den 04.01.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.12.2009 hat in der Zeit vom 17.12.200 bis 18.01.2010 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 04.02.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung wurde in der Fassung vom 04.02.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2010 bis einschließlich 03.05.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 17.05.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.02.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2010 bis einschließlich 03.05.2010 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 17.05.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2010 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.05.2010 festgestellt.

Oberbergkirchen, den 18.05.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 3 mit Bescheid vom 06.07.2010, Az.: 41-Blp091/09 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den –Siegel- .....
Unterschrift

8. Ausfertigung

Der Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 3 wird in der Planfassung vom 17.05.2010 ausgefertigt.

Oberbergkirchen, den 05.08.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 3 wurde am 09.08.2010 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Oberbergkirchen, den 09.08.2010 –Siegel- .....
Märkl, 1. Bürgermeister

10. Übersendung von Ausfertigungen:

Ausfertigungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurden am an die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange übersandt:

- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn (über Landratsamt Mühldorf a. Inn)
- Finanzamt Mühldorf a. Inn

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnbauflächen

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gemischte Bauflächen

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Gewerbliche Bauflächen

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Sonderbauflächen

SO — Sonstige Sondergebiete (Kloster) nach § 11 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Schule, Kindergarten

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F — Feuerwehr

kommunale Zwecke

P — Parkplätze

Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Staatsstraße; Kreisstraße; außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen mit anbaufreien Zonen

OA km 22.032 — Ortsdurchfahrtsgrenze Anfang mit Kilometerangabe

OE km 34,175 — Ortsdurchfahrtsgrenze Ende mit Kilometerangabe

ZEICHENERKLÄRUNG

Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hochspannungsfreileitung

Trafostation

Erdgasleitung der ESB Südbayern

Kläranlage

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Sportplatz

Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Zweckbestimmung Altenpflegeheim

Zweckbestimmung Friedhof

Sonstige Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Ausgleichsflächen, Ökokonto

Einzelbäume, Obstgärten, Orts- und Landschaftsbild bestimmende Einzelbäume, wasserbegleitende Saumvegetation

7740-0030-012

Biotope nach amtlicher Kartierung (Bayern, Flachland 1990)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Wasserläufe

Überschwemmungsgebiet (nicht amtlich festgesetzt)

Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

Fläche für Wald

ZEICHENERKLÄRUNG

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Baudenkmal lt. Denkmalliste

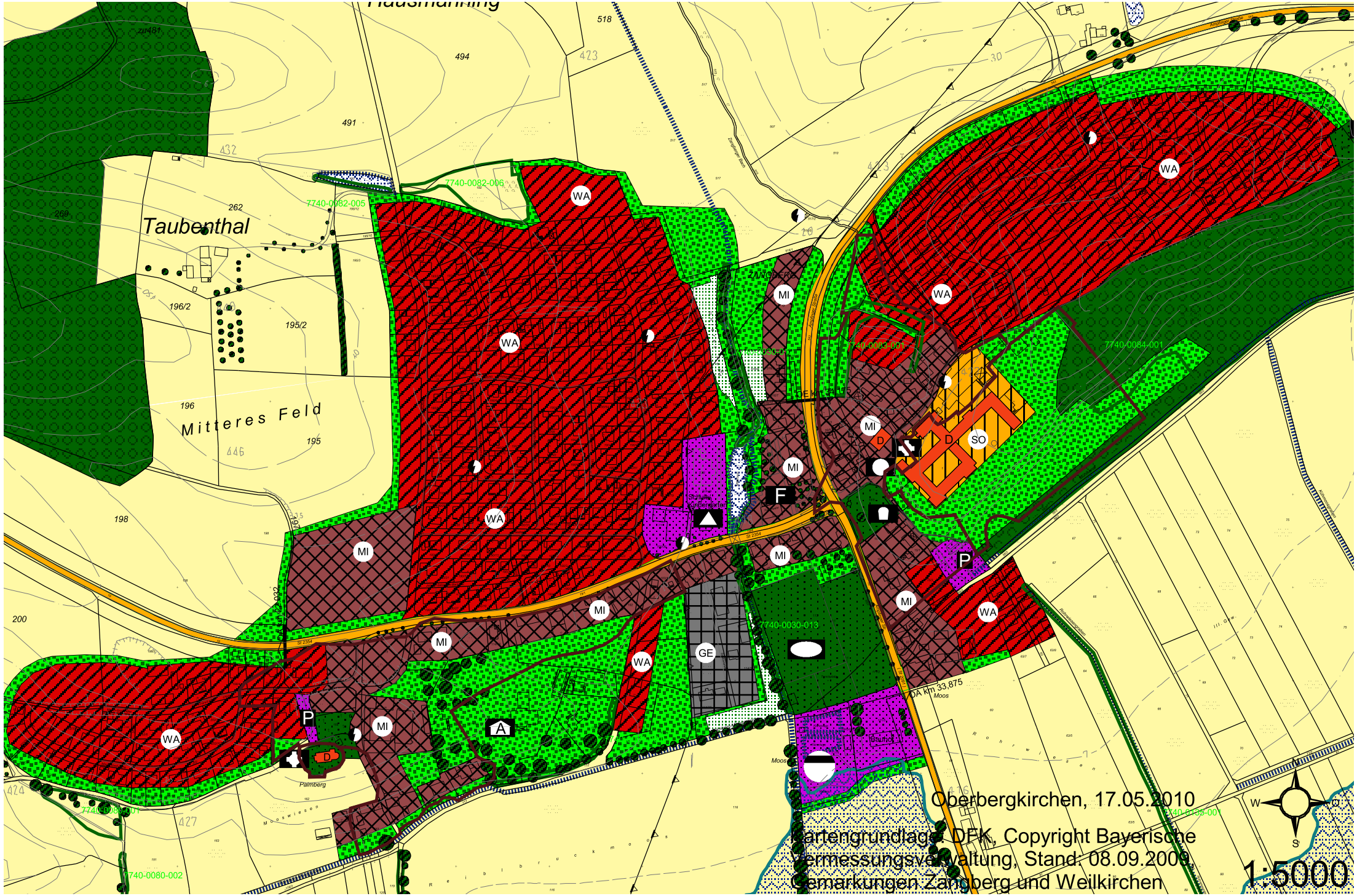
Bodendenkmal, in Aussicht gestellt (§ 5 Abs. 4 S. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Gemarkungsgrenze

Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Flächennutzungsplan Zangberg, Deckblatt 3 - Fortschreibung - Auszug (Zangberg)



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen
Tel. 08637/9884-0, Fax 08637/9884-10, vgem@oberbergkirchen.de

Begründung zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 3

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

1. Allgemeines 8
2. Anlass für die Planung 8
3. Durchgeführte Änderungen, Grundgedanken und Leitziele 8
4 Lage der Gemeinde im Raum, Verwaltungsgliederung 9
5. Landesplanerische Einordnung 9
6. Naturräumliche Zugehörigkeit 9
7. Moorvorkommen 9
8. Hochwasser 9
9. Oberörtlicher Verkehrsanschluß 10
10. Besiedlung 10
11. Bevölkerungsentwicklung 10
12. Flächenzusammenstellung 11
13. Ver- und Entsorgung 11
14. Baudenkmäler 13
15. Bodendenkmäler 17
16. Biotopkartierung 17
17. Umweltbericht - Auswirkungen auf die Schutzgüter 17

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Zangberg hat beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Damit soll der Flächennutzungsplan den geänderten Bedürfnissen und dem geänderten städtebaulichen Konzept angepasst werden.

2. Anlass für die Planung

Die Gemeinde Zangberg hat beschlossen, den Bebauungsplan Unteres Feld V aufzustellen. Er sieht nördlich von Zangberg ein Allgemeines Wohngebiet vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bislang nicht als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden soll. Zugleich wird der Flächennutzungsplan im Planungsbereich digitalisiert und an die aktuelle Digitale Flurkarte angepasst.

3. Durchgeführte Änderungen, Grundgedanken und Leitziele

Die Gemeinde Zangberg besitzt derzeit nur mehr ein Baugrundstück. Im Norden von Zangberg soll deshalb ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den Bauwünschen vor allem der einheimischen Bevölkerung Rechnung tragen zu können. Zugleich werden Korrekturen vorgenommen und der Flächennutzungsplan an die geänderten Verhältnisse angepasst:

- Verwendung der aktuellen Digitalen Flurkarte.
- Einarbeitung der Deckblätter 1 und 2 zum Flächennutzungsplan.
- Die Höhenschichtlinien wurden aus dem alten Plan entnommen. Lediglich im östlichen Bereich des Gemeindegebietes wurden aktuelle 2-Meter-Höhenschichtlinien verwendet.

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Mozartstraße.
- Änderung der Dorfgebiete im Ort Zangberg in Mischgebiete, nachdem in der gesamten Ortschaft Zangberg kein privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb mehr besteht.
- Durchgängige Darstellung der Gebäudereihe südlich der Staatsstraße 2354 als Mischgebiet, nachdem dort bereits Bebauung genehmigt ist.
- Ergänzung vorhandener Obstbaum- und Grünstrukturen.
- Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche an der Kläranlage
- Die Biotope entsprechend der Biotopkartierung 1990 wurden ergänzt.
- Die zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehenen Bodendenkmäler wurden vermerkt.
- Das Überschwemmungsgebiet der Isen wurde vermerkt.
- Bestehende Ökokontoflächen wurden neu aufgenommen.

4 Lage der Gemeinde im Raum, Verwaltungsgliederung

Die Gemeinde Zangberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Der Landkreis ist Bestandteil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern".
Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:
- Ampfing
- Oberbergkirchen
- Lohkirchen
- Mettenheim

Die Gemeinde Zangberg ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen

5. Landesplanerische Einordnung

Die Gemeinde Zangberg ist nicht als zentraler Ort eingestuft. In der zentralörtlichen Gliederung gehört Zangberg zum Nahbereich des Unterzentrums Ampfing und zum Mittelbereich des Mittelzentrums Mühldorf a. Inn.
Die Gemeinde Zangberg liegt an der überregionalen Entwicklungsachse München-Simbach-Passau. Die Gemeinde Zangberg ist als Ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

6. Naturräumliche Zugehörigkeit

Zwei aufeinandertreffende Naturräume formen das Landschaftsbild von Zangberg.
Nach Norden gehört der überwiegende Teil des Gemeindegebietes zur naturräumlichen Haupteinheit "Isar-Inn-Hügelland", wogegen der südliche Gebietsstreifen zur Inn-Isar-Schotterplatte "Unteres Inntal" gezählt wird.

7. Moorvorkommen

Südlich Zangberg liegt ein ausgedehntes, landwirtschaftlich genutztes Moorgebiet. Es erstreckt sich entlang des Mitterbaches bis in den Ort Zangberg. Die Mächtigkeit beträgt bis zu 10 Meter.

8. Hochwasser

Im Isental (Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverband Isen I) treten Überflutungen auf. Die Überschwemmungsgrenzen, HQ 100, wurden in den Plan übertragen. Der Mitterbach weist ebenfalls Überflutungsgebiete auf. Vom Ingenieurbüro Sehlhoff wurden diese 2003 für die Ortsmitte errechnet. Durch zwischenzeitlich eingetretene bauliche Veränderungen sind diese Überschwemmungsgrenzen aber nicht mehr aktuell. Überschwemmungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9. Überörtlicher Verkehrsanschluss

Staats- und Kreisstraßen:
An das überörtliche Verkehrsnetz ist Zangberg über die, das Gemeindegebiet in Nord-Südrichtung durchquerende Staatsstraße 2091 und die im Hauptort nach Westen abzweigende Staatsstraße 2354 angeschlossen. Über die Staatsstraße 2091 besteht in Ampfing ein direkter Anschluss an die Bundesstraße 12/Autobahn A94.
Zudem ist ab Englhör mit der Kreisstraße MÜ 52 eine weitere Straßenverbindung in südöstlicher Richtung vorhanden.
Bundesbahn:
Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ampfing, an der Eisenbahnlinie München-Mühldorf, nur wenige Kilometer von Zangberg entfernt.
Busverkehr:
Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs bedienen auch Haltestellen in der Gemeinde Zangberg. Die Schulbuslinien des Schulverbands Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen ermöglichen die Mitnahme von Fahrgästen.
Geplante Bundesautobahn A 94
Die Bundesautobahn A 94 München-Mühldorf-Simbach ist östlich von Ampfing bereits fertig gestellt. Südlich von Ampfing befindet sich die Autobahn derzeit im Bau.

10. Besiedlung

Fläche des Gemeindegebietes:	983 ha
Einwohner am 30.06.2009:	1.065 Personen

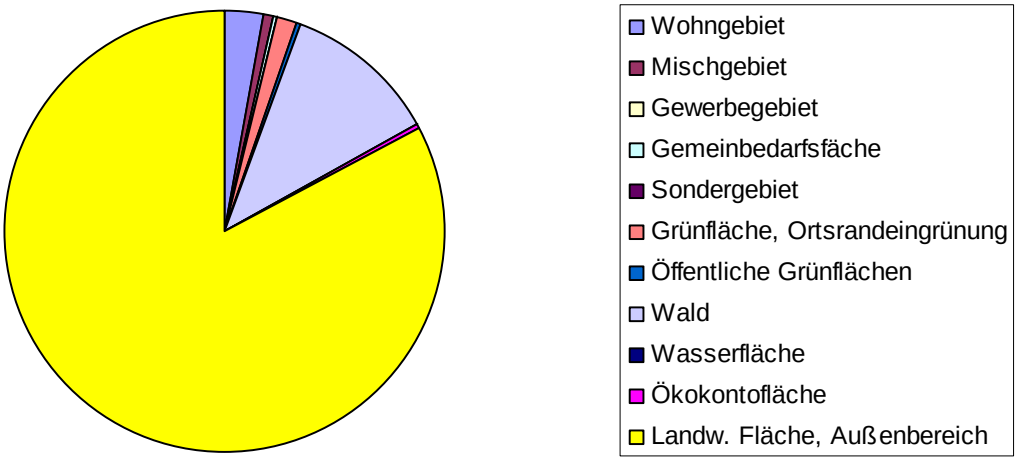
Die Bevölkerungsdichte bezogen auf das Gemeindegebiet beträgt 111 Einwohner/km²

11. Bevölkerungsentwicklung

1970	569 Einwohner
1980	740 Einwohner
1990	811 Einwohner
2000	947 Einwohner
2005	1.024 Einwohner
30.6.2009	1.065 Einwohner

12. Flächenzusammenstellung

Art	Fläche	Fläche in ha	in %
Wohngebiet	268.122 m²	27 ha	2,73%
Mischgebiet	82.980 m²	8 ha	0,84%
Gewerbegebiet	9.306 m²	1 ha	0,09%
Gemeinbedarfsfläche	21.311 m²	2 ha	0,22%
Sondergebiet	13.203 m²	1 ha	0,13%
Grünfläche, Ortsrandeingrünung	135.992 m²	14 ha	1,38%
Öffentliche Grünflächen	22.822 m²	2 ha	0,23%
Wald	1.106.849 m²	111 ha	11,26%
Wasserfläche	13.969 m²	1 ha	0,14%
Ökokontofläche	14.963 m²	1 ha	0,15%
Landw. Fläche, Außenbereich	8.140.482 m²	814 ha	82,81%
Gesamtfläche Gde-gebiet	9.830.000 m²	983 ha	



13. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Bis auf die Ortsteile Kaps, Moosen, Permering, Stegham und Weiher ist das komplette Gemeindegebiet an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Gemeinde Zangberg bezieht ihr Trinkwasser von der Gemeinde Ampfing. Im 2 * 200 Kubikmeter fassenden Hochbehälter in Lutzenberg, Gemeinde Ampfing wird Trinkwasser bevorratet. Die tiefer gelegenen Ortsteile können ohne Druckerhöhung versorgt werden. Die höher gelegenen Ortsteile werden durch Drucksteigerungsanlagen am Hochbehälter Lutzenberg und in der Hofmark mit ausreichend Wasserdruck versorgt.

Von den Betreibern der Wasserversorgung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung(TrinkwV) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik, gemäß § 4 TrinkwV,einzuhalten.
Wenn die Wasserversorgung aus privaten Brunnen erfolgt, müssen diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (§4 Abs. 1

Trinkwasserverordnung (TrinkwV)). Hierzu sind die entsprechenden DIN Vorschriften und technischen Regeln des DVGW heranzuziehen. Eine ausreichende Wasserbevorratung ist zu gewährleisten und Planungen für evtl. Störfälle sind zu erarbeiten. Schachtabdeckungen sind gemäß DIN 1239 zu gestalten. Die gesamten Wasserversorgungsanlagen sind in einem hygienisch einwandfreien Zustand zu halten. Die Grenzwerte der TrinkwV sind einzuhalten. Werden Grenzwerte nicht eingehalten, sind entsprechende Aufbereitungs-/ bzw. Desinfektionsanlagen unter Beachtung des § 11 TrinkwV einzubauen. Sollte ein Anschluss an eine zentrale Wasserversorgung möglich sein, sollte dieser vollzogen werden, um einer größeren Versorgungssicherheit Rechnung zu tragen.

Abwasserbeseitigung:
Der Hauport Zangberg und Palmberg sowie die Ortsteile Grön, Kröppen, Moos und Weilkirchen sind an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Kläranlage ist auf 999 EGW ausgebaut. Sie entspricht den derzeitigen Anforderungen. Der Großteil des Anschlussgebietes wird im Mischwasserkanalsystem entwässert. Einzelne Grundstück und die Außenbereichsorte leiten ausschließlich Schmutzwasser in die gemeindliche Kanalisation. Ausreichende Rückhaltemöglichkeiten und Regenüberlaufbauwerke sind im Mischwasserkanalsystem und an der Kläranlage vorhanden.

Energieversorgung
Das Gemeindegebiet wird von der E.ON Bayern AG mit Strom versorgt. Zuständig für den Planungsbereich ist das Netzcenter Ampfing. Die Adresse lautet: E.ON Bayern AG, Bau/Betriebsmanagement Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing, Telefon: (08636) 981-0, Fax: (08636) 981-422.
E.ON weist darauf hin, dass der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beiderseits zur Leitungsachse je 8,0 m für Einfachleitungen und je 10 m für Doppelleitungen beträgt. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht E.ON darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art von E.ON rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Mühldorf a. Inn. Am Wertstoffhof bei der Kläranlage wird seitens der Gemeinde Zangberg eine Grüngutentsorgung angeboten.

Überörtliche Erdgasleitung
Durch das Gemeindegebiet verläuft die Erdgasleitung der Erdgas Südbayern GmbH. Eine Gasversorgung durch diese Gas-Hochdruckleitung ist jedoch nicht möglich. Der Schutzstreifen beträgt 6 m, je 3 m zu beiden Seiten der Leitung.

14. Baudenkmäler

Im Denkmalviewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, www.blfd.bayern.de, werden die nachfolgenden Baudenkmäler, die in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet sind, beschrieben:

Aktennummer D-1-83-151-15
Bezeichnung Filialkirche
Traditionelle Bezeichnung St. Peter und Paul
Funktion Filialkirche
katholische Kirche
Saalkirche
Adresse Palmberg 43
Beschreibung Kath. Filialkirche St. Peter und Paul, barocker Saalbau mit Polygonalchor, Lisenengliederung und Westturm, um 1690/1700; mit Ausstattung.

Aktennummer D-1-83-151-1
Bezeichnung Klosterkirche
Traditionelle Bezeichnung Herz-Jesu
Funktion Kuratiekirche
katholische Kirche
Klosterkirche, syn. Münster, syn. Abteikirche
Basilika
Adresse Hofmark 3
Beschreibung Kath. Kuratie- und Klosterkirche Herz-Jesu, neugotische Emporenbasilika mit Westturm, von M. Geisberger, 1868/69, 1965 purifiziert; mit Ausstattung.

Aktennummer D-1-83-151-2
Bezeichnung Schloss Zangberg
Funktion Schloss
Salesianerinnnen
Kloster, syn. Klosteranlage
Vierflügelanlage
Adresse Hofmark 1
Beschreibung Ehem. Schloss Zangberg, seit 1862 Kloster St. Joseph der Salesianerinnen, dreigeschossige barocke Vierflügelanlage mit Walmdächern um rechteckigen Innenhof, nach Brand 1684-1715 erbaut; östlich ehem. Gartengalerie und sog. Lusthaus, dreigeschossiger rechtwinklig angebauter Satteldachtrakt, von 1687, 1884-86 aufgestock und ausgebaut; mit historischer Ausstattung; Garten, ehem. barocker Schlossgarten, um 1687, seit 1862 Klostergarten; Klostermauer, massive teilweise verputzte Mauer, in Anlage und Ursprung um 1700, erneuert; Marienkapelle im Garten, neugotischer Satteldachbau, Ende 19. Jh; mit Ausstattung; Josephskapelle im Garten, kleiner Satteldachbau mit Glockenstuhl, nach 1945; mit Ausstattung; Brunnen, sog. Josephsbrunnen, runde historistische Brunnenanlage mit bekrönender bronzener Josephsfigur und Christusknabem, von Paul Sayer, 1873; Kapelle, hölzerner pavillonartiger Satteldachbau mit überlebensgroßer hölzerner Pieta, 1893.

Aktennummer D-1-83-151-2
Funktion Klostergarten
Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten
Adresse Hofmark 3;In Zangberg
Beschreibung Ehem. Schloss Zangberg, seit 1862 Kloster St. Joseph der Salesianerinnen, dreigeschossige barocke Vierflügelanlage mit Walmdächern um rechteckigen Innenhof, nach Brand 1684-1715 erbaut; östlich ehem. Gartengalerie und sog. Lusthaus, dreigeschossiger rechtwinklig angebauter Satteldachtrakt, von 1687, 1884-86 aufgestock und ausgebaut; mit historischer Ausstattung; Garten, ehem. barocker Schlossgarten, um 1687, seit 1862 Klostergarten; Klostermauer, massive teilweise verputzte Mauer, in Anlage und Ursprung um 1700, erneuert; Marienkapelle im Garten, neugotischer Satteldachbau, Ende 19. Jh; mit Ausstattung; Josephskapelle im Garten, kleiner Satteldachbau mit Glockenstuhl, nach 1945; mit Ausstattung; Brunnen, sog. Josephsbrunnen, runde historistische Brunnenanlage mit bekrönender bronzener Josephsfigur und Christusknabem, von Paul Sayer, 1873; Kapelle, hölzerner pavillonartiger Satteldachbau mit überlebensgroßer hölzerner Pieta, 1893.

Aktennummer D-1-83-151-21
Funktion Gästehaus
Adresse Hofmark 10
Beschreibung Ehem. Gästehaus des Klosters, sog. Herrenhaus, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Hausmadonna an der südwestlichen Gebäudeecke, von Max Albrecht, 1914.

Aktennummer D-1-83-151-7
Funktion Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
Adresse Englhör 62
Beschreibung Wohnstallhaus eines Vierseithofs, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit profiliertem Traufgesims, um 1870; Stadel, ziegelsichtiger Krüppelwalmdachbau mit profiliertem Trauf- und Gurtgesims, um 1870.

Aktennummer D-1-83-151-7
Funktion Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude
Adresse Englhör 62
Beschreibung Wohnstallhaus eines Vierseithofs, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit profiliertem Traufgesims, um 1870; Stadel, ziegelsichtiger Krüppelwalmdachbau mit profiliertem Trauf- und Gurtgesims, um 1870.

Aktennummer D-1-83-151-8
Bezeichnung Kapellenbildstock
Funktion Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, syn. Heiligenhäuschen, syn. Helge (fränkisch), syn. Helche (fränkisch), syn. Bildnische
Adresse Englhör 62

Beschreibung Kapellenbildstock, kleiner Satteldachbau mit Treppengiebel, Ende 19. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-20
Funktion Haufenhof
Stockhaus
Adresse Weilkirchen 4
Beschreibung Haufenhof, sog. Thurneranwesen; Stockhaus, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach und Giebellaube, 17. Jh.; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach und Backofen, 17. Jh.; Stadel, Ständerbohlenbau mit Satteldach und Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-20
Funktion Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
Adresse Weilkirchen 4
Beschreibung Haufenhof, sog. Thurneranwesen; Stockhaus, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach und Giebellaube, 17. Jh.; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach und Backofen, 17. Jh.; Stadel, Ständerbohlenbau mit Satteldach und Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-20
Funktion Backhaus, syn. Backofen
Getreidekasten, syn. Getreidespeicher, syn. Kornspeicher, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten
Adresse Weilkirchen 4
Beschreibung Haufenhof, sog. Thurneranwesen; Stockhaus, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach und Giebellaube, 17. Jh.; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach und Backofen, 17. Jh.; Stadel, Ständerbohlenbau mit Satteldach und Bundwerk, 1. Hälfte 19. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-18
Bezeichnung Glockenturm
Funktion Kirchturm, syn. Campanile, syn. Glockenturm
Adresse In Weilkirchen
Beschreibung Glockenturm, verputzter Ziegelbau mit barocker Haube, wohl 15. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-19
Funktion Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
Adresse Weilkirchen 2
Beschreibung Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, Mitte 18. Jh.; Stadel, kleiner Ständerbohlenstadel mit Satteldach, frühes 19. Jh., mit Garageneinbauten.

Aktennummer D-1-83-151-19
Funktion Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude
Adresse Weilkirchen 2

Beschreibung Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, Mitte 18. Jh.; Stadel, kleiner Ständerbohlenstadel mit Satteldach, frühes 19. Jh., mit Garageneinbauten.

Aktennummer D-1-83-151-17
Bezeichnung Filialkirche
Traditionelle Bezeichnung St. Georg
Funktion Filialkirche
Saalkirche
katholische Kirche
Adresse Weilkirchen 1
Beschreibung Kath. Filialkirche St. Georg, gotischer Saalbau mit spätromanischem Chor und Dachreiter, Chor frühes 13. Jh., Langhaus 15. Jh., 2. Hälfte 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung.

Aktennummer D-1-83-151-3
Funktion Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
Getreidekasten, syn. Getreidespeicher, syn. Kornspeicher, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten
Adresse Atzging 41
Beschreibung Stadel, Bundwerkstadel mit Flachsatteldach und eingebautem Blockbau-Getreidekasten, 1. Hälfte 19. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-6
Bezeichnung Feldkapelle
Funktion Feldkapelle, syn. Flurkapelle
Adresse Emerkam 12
Beschreibung Feldkapelle, offener kleiner Satteldachbau, bez. 1893; mit Ausstattung.

Aktennummer D-1-83-151-14
Bezeichnung Bildstock
in Moosen
Funktion Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, syn. Heiligenhäuschen, syn. Helge (fränkisch), syn. Helche (fränkisch), syn. Bildnische
Adresse Moosen 31;Moosen 32
Beschreibung Bildstock, kleines Walmdachhäuschen mit Bildnischen, 18. Jh.

Aktennummer D-1-83-151-13
Funktion Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
Adresse Moosen 31
Beschreibung Haufenhof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebel-, Traufschrot und ausladender Hohlkehle, 1727; Stall, massiver Halbwalmdachbau mit ausladender Hohlkehle, 1841; Remise, zweigeschossiger Halbwalmdach mit profiliertem Traufgesims, 1849; Stadel, Ständerbohlenstadel mit steilem Satteldach und Bundwerk, um 1841.

15. Bodendenkmäler

Erhebliche Teile des Gemeindegebietes Zangberg sollen als Bodendenkmal ausgewiesen werden. Im Denkmalviewer des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) ist die Umgrenzung der Bodendenkmäler dargestellt. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Meist handelt es sich um untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile von Altorten.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

16. Biotopkartierung

Die Biotopkartierung wurde nach dem Stand von 1993 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Seit 2008 wird die Biotopkartierung im Landkreis Mühldorf a. Inn überarbeitet. Die Überarbeitung soll 2010 abgeschlossen werden.

17. Umweltbericht - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gemäß §1 und §2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und die Detaillierung für die Ermittlung der Belange werden von der Gemeinde festgelegt.

17.1 Schutzgut Mensch

Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich von Zangberg wird geringe, aber nicht bedeutende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch mit sich bringen. Die Umwandlung der Dorfgebiete in Mischgebiete wird keine Auswirkungen mit sich bringen, da vergleichbare Nutzungen erfolgen und die zulässigen Immissionswerte identisch sind.

17.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Nutzungsänderung sind Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen nicht nachhaltig gefährdet.

17.3 Schutzgut Boden

Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Unteres Feld V begrenzt das Maß der baulichen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0.35 auf 35% der Fläche. Das allgemeine Ziel der Bauleitplanung, mit dem Boden sparsam umzugehen, Flächenverbrauch und Flächenversiegelung gering zu halten wird beeinträchtigt. Der Eingriff wird durch Ausgleichsflächen ausgeglichen.

17.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Zusätzliche negative Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten, obgleich durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Mehrversiegelung der Wasserkreislauf zusätzlich gestört werden wird.

17.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die geplante Nutzungsänderung sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

17.6 Schutzgut Landschaft

Das nördlich von Zangberg geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt an bereits bebaute Bereiche an. Die Fläche liegt nicht sehr exponiert. Im Bebauungsplan ist eine Eingrünung vorgesehen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

17.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind in der zu bearbeitenden Fläche und in näherem Umfeld nicht vorhanden. Auswirkungen auf dieses Schutzgut können deshalb nicht festgestellt werden.

17.8 Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zangberg, mit der Absicht, ein Allgemeines Wohngebiet nördlich von Zangberg auszuweisen stellt einen nur geringfügigen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.
Lediglich das Schutzgut Boden ist aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung betroffen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 und der jetzigen geringen Wertigkeit der Fläche fällt der Eingriff gering aus. Der dennoch stattfindende Eingriff in Landschaft und Naturhaushalt ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung analog des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu bewerten, zu minimieren und zu kompensieren. Im Bebauungsplan Unteres Feld V sind dafür geeignete Ausgleichsflächen vorgesehen.

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen
Tel. 08637/9884-0, Fax 08637/9884-10, vgem@oberbergkirchen.de

Oberbergkirchen, den 09.03.2010
Gemeinde Zangberg

_____
Märkl, 1. Bürgermeister

Flächennutzungsplan der Gemeinde Zangberg, Anhang Bebauungspläne