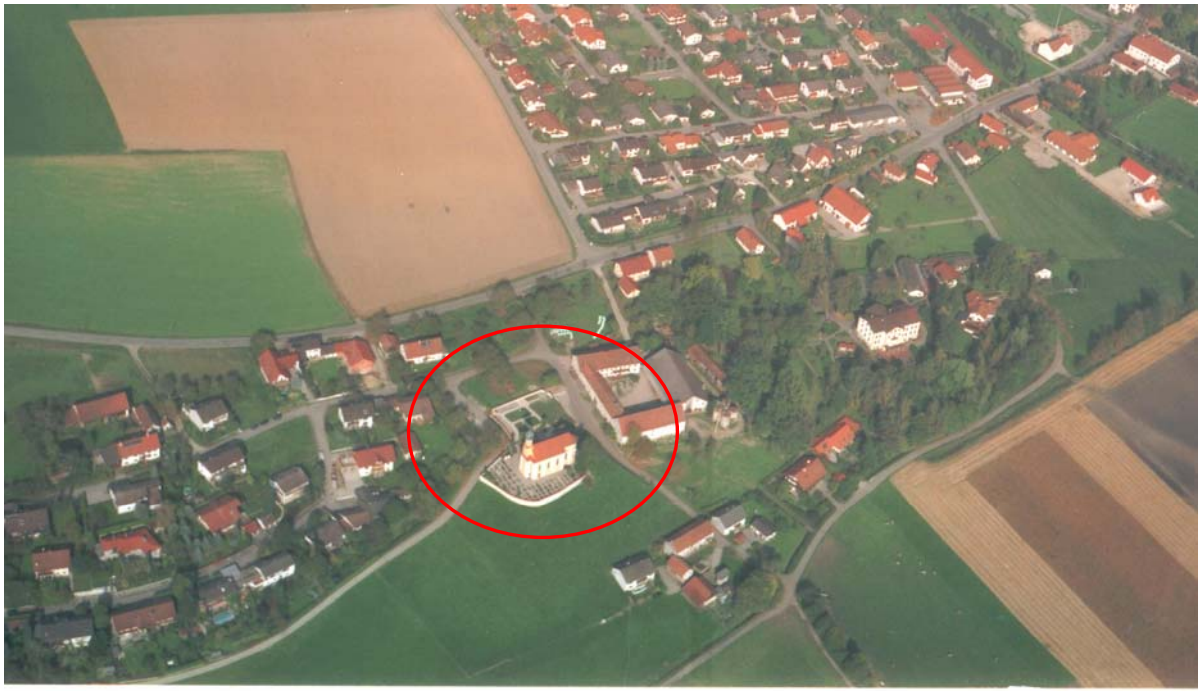
Bebauungsplan
Friedhofserweiterung
Deckblatt Nr. 1

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) dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

S A T Z U N G



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 10.01.2006
Geändert:

N

M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.11.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 02.01.2006 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Gemeinderatssitzung am 16.02.2006 stattgefunden. Es wurde eine Nachfrist gesetzt bis zum 21.02.2006

Oberbergkirchen, den 21.02.2006 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.2006 bis einschließlich 03.03.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Oberbergkirchen, den 03.03.2006 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 10.01.2006 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 25.04.2006 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 25.04.2006 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Zangberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2006 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.01.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 27.04.2006, 21:15 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 27.04.2006, 21.30 Uhr. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 27.04.2006, 21:30 – Siegel - _____
Märkl, 1. Bürgermeister

Ausfertigung an Landratsamt, Finanzamt, Vermessungsamt am 28.04.2006

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Friedhofserweiterung, Deckblatt Nr. 1“

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 „Dorfgebiet“ nach § 5 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 zu ändern.

Die Planung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es ist nur ein Einzelhaus

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

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.

III.a) Gründe für die Änderung

Planliche Änderungen:
Die Planung wurde insbesondere hinsichtlich der Friedhofserweiterung aktualisiert. Ein Großteil der Planung wurde bereits realisiert. Als letzte Maßnahme soll eine Urnenwand errichtet werden, für deren Bau die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden sollen.

Textliche Änderungen:
Einzelne nach heutigem Stand nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurden aus dem Katalog gestrichen. Neu aufgenommen wurden textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf dem Friedhof.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Nach Süden hin fällt das Gelände stark ab.

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

V. Straßenbau

Das Gebiet wird durch bestehende Gemeindestraßen erschlossen.

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. Teilweise wird das Regenwasser getrennt in einer eigenen Rohrleitung in dem südlich des Planungsgebietes verlaufenden Bach abgeleitet.

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, 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 Friedhofserweiterung ist am 03.04.1997 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 Westen des Ortsbereiches von Zangberg. Es umfasst einen kleinen Teilbereich des Ortsteiles Palmberg. Östlich grenzt die Martin-Greif-Höhe an. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Klosterhof, auf dem noch Landwirtschaft betrieben wird. Nördlich und westlich des Planungsgebietes befinden sich Wohnhäuser. Der südlich des Planungsgebietes liegende Südhang ist frei von Bebauung. Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachpläne (Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Soweit im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Umweltinformationen übermittelt werden, werden diese berücksichtigt.

14.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 14.2.2 entnommen werden.

14.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

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 Dorfgebiet als bestehende Nutzung bereits vorhanden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Das Planungsgebiet ist keinen nennenswerten Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Im Planungsgebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch keine sonderlich störenden Geruchs- oder Lärmprobleme mit sich bringt und durch seine Vierseithofgestaltung klar abgegrenzt ist. Veränderungen, die eine Erhöhung oder Verminderung der bereits existierenden Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen mit sich bringen werden im Planungsgebiet nicht vorgenommen.

Schutzgut Pflanze
Die Flächen im Planungsgebiet sind derzeit als private Grünfläche bzw. als Friedhofsfläche angelegt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass insbesondere bei Ersatzpflanzungen mehr heimische Arten verwendet werden.

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

Schutzgut Boden
Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Es ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – Konzeptbodenkarte 1:25000 handelt es sich im Planungsgebiet um Braunerde aus (glimmerreichem) schuffig-lehmigen bis tonig-lehmigem Molassematerial.

Im Beisein eines Vertreters des Staatlichen Gesundheitsamtes Mühldorf a. Inn wurde am 17.10.1995 eine ca. 3 m tiefe Schürfgrube mittig auf dem Grundstück der Friedhofserweiterung erstellt und folgende Bodenbeschaffenheit festgestellt:

0 bis 0,30 m	Humus, schwarz und trocken
0,30 bis 2,00 m	gewachsener Lehmboden mit Feinsänden durchsetzt, leicht feucht
2,00 bis 3,00 m	mit Mehlsänden durchsetzter, trockener Lehm.

In der Stellungnahme vom 18.10.1995, Az.: Dr. Ste/Wa/Bu 291/95, WI/1 wurde im Ergebnis festgehalten, dass die vorliegenden Bodenverhältnisse den Verwesungsprozess in ausreichendem Maße durchführen und die Abbauprodukte chemisch binden.

Schutzgut Wasser
Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen. Bei der unter „Schutzgut Boden“ genannten Schürfgrube wurde bis zu einer Tiefe von 3,0 Meter kein Grundwasser festgestellt. Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes und auch nicht im Einzugsbereich einer privaten Einzeltrinkwasserversorgungsanlage.

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

Schutzgut Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird nicht bzw. zumindest nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der gesamte Bereich als Dorfgebiet bereits ausgewiesen ist und der Großteil der Bebauung bereits besteht. Auf der Parzelle 1 bestand bis vor wenigen Jahren das Mesnerhaus. Voraussetzung für die Bereitschaft zum Abbruch des

heruntergekommenen Gebäudes durch den Eigentümer war, dass die Gemeinde Baurecht für einen Ersatzbau sicherstellt.

Schutzgut Kulturgüter
An Kulturgütern besteht im Planungsbereich die Kath. Kirche St. Peter und Paul. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Archäologische Ausgrabungen oder Funde im Bereich der Baugrundstücke gab es bislang nicht.

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

14.2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:
Festlegung von grünordnerischen Vorgaben und Bepflanzungsvorschriften in der Textlichen Festsetzung 10.
Textliche Festsetzung 11: Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden
Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die bebaubaren Flächen beschränkt.

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

14.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da durch den Bebauungsplan die bereits bestehenden Baurechte nicht beschränkt werden dürfen und sollen.

14.3 zusätzliche Angaben

14.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Aus den bestehenden Möglichkeiten wurden diejenigen ausgewählt, die am ehesten eine Verbesserung der Umweltbedingungen mit sich bringen, ohne die bereits bestehenden Baurechte zu beschränken.

Soweit bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch für die Planung bedeutsame Umweltinformationen übermittelt werden, sollen diese im Umweltbericht und in der Abwägung noch berücksichtigt werden.

14.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (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.

14.6. 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 eine Versiegelung soweit als möglich meiden. Auch wird nur sehr restriktiv Bebauung zugelassen.

Auch Vorschriften zur Bepflanzung wurden aufgenommen. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante im Vergleich zu anderen Planungsmöglichkeiten als die sinnvollste herausgestellt hat und sie deshalb gewählt wurde.

Oberbergkirchen, 10.01.2006

.....
Märkl
Erster Bürgermeister