Bebauungsplan

Unteres Feld I

Deckblatt Nr. 3

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

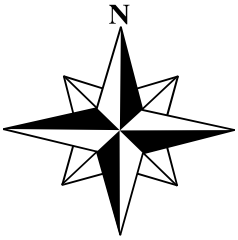
P R Ä A M B E L:

Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

S A T Z U N G

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 06.03.2008
Geändert:



M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom _____ mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den – 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 _____ bis einschließlich _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am _____. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

6. Übersendung von Ausfertigungen:

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Unteres Feld I, Deckblatt Nr. 3“

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

Inhaltsverzeichnis

I. Lage
II. Baugebietsausweisung
III. Hinweise zur Planung und Planungsziele
III.a. Änderungen durch Deckblatt Nr. 1
IV. Gelände- und Bodenverhältnisse
V. Straßenbau
VI. Wasserwirtschaft
VII. Müllbeseitigung
VIII. Energieversorgung
IX. Altlasten
X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung
XI. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung
XII. Finanzierung der Erschließungskosten
XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
XIV. Umweltbericht
XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

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 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 Einzelhäuser vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine Durchgrünung des Gebietes.

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. 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) Änderungen durch Deckblatt Nr. 3

Planliche Änderungen:
Die planlichen Darstellungen wurden an den amtlichen Lageplan angepasst. Der Bebauungsplan wurde digitalisiert.

Textliche Änderungen:
Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen. Heute nicht mehr notwendige und/oder zeitgemäße Festsetzungen wurden gestrichen, wie beispielsweise das Verbot eines Kniestockes oder das Verbot der Dachgeschossnutzung. Die Tz. 0.11. wurde gestrichen, weil sie in dieser Form wohl gegen das Recht auf Informationsfreiheit verstößt und zudem veraltet ist. Die Bepflanzungsvorschriften wurden erweitert. Vorschriften für Stellplätze wurden neu eingefügt, gelten also lediglich für künftige Änderungen. Nebengebäude werden bis 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen wird auch erreicht, dass der aktuelle Stand nicht mehr aus Bebauungsplan und Deckblatt zusammengesucht werden muss. Das Arbeiten mit dem Bebauungsplan wird dadurch wesentlich erleichtert.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Osten nach Westen hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

V. Straßenbau

Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden. Änderungen sind nicht geplant. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über die Atzginger Straße und über die Mozartstraße.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Zangberg hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung von Ampfing). Der Hochbehälter steht in Salmanskirchen am Lutzenberg. Um ausreichende Druckverhältnisse und die Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen besteht in der Hofmark eine drehzahlgesteuerte Drucksteigerungsanlage. 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 dann erfolgt die Finanzierung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt) oder Straßenausbaubeiträgen. Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan ist am 01.04.1974 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

1. Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans:

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsbereiches von Zangberg. Es umfasst den kompletten Bereich der Riedlstraße und Teile der Mozartstraße und der Atzginger Straße. Im Norden, Süden und Osten grenzen bestehende Baugebiete an, im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,92 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. 0,45 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. Hauptzweck des Deckblattes zum Bebauungsplan ist es, den Bebauungsplan an die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen anzupassen.

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 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose und Durchführung der Planung

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.

Luftbild aus dem Jahre 2006:

Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, http://www.lvg.bayern.de

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.

Schutzgut Pflanze
Die Flächen im Planungsgebiet sind als Hausgärten angelegt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 0.10.) soll erreicht werden, dass bei Ersatzpflanzungen vor allem heimische Arten verwendet werden.

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. Die im Deckblatt zum Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen dürften sich auf die im Baugebiet vorkommenden Tierarten nicht auswirken.

Schutzgut Boden
Das Planungsgebiet befindet sich am Rand der tertiären Ablagerungen. Östlich unmittelbar grenzt Niedermoor an. Bodenaufschlüsse oder Bodenuntersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Nahe dem Planungsgebiet, im Baugebiet „Am Anger“ wurden unterhalb einer geringmächtigen humosen Oberbodenschicht mächtige Ablagerungen von Lößlehmen festgestellt. Ab einer Tiefe con ca. 3,80 m unter GOK wurden sandige Kiese festgestellt. Es ist anzunehmen, dass der Bodenaufbau im Planungsgebiet ähnlich aussieht. Gemäß der geologischen Karte von Bayern, 1: 50000 ist im Planungsgebiet unterhalb von Decklehmen überwiegend von tertiären Fein- bis Mittelsanden mit Mergellagen 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
Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auszug aus dem Urkataster von 1812:

Urkataster © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, http://www.lvg.bayern.de

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

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Nachdem das Planungsgebiet bereits komplett bebaut ist, ergeben sich durch dieses Deckblatt nur geringe zusätzliche Änderungen.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

14.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:
Nachdem das Planungsgebiet bereits komplett bebaut ist und sich durch die Planänderungen keine zusätzlichen nachteiligen Wirkungen ergeben, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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

14.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem nur geringfügige Änderungen erfolgen und das Planungsgebiet bereits komplett bebaut ist, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht untersucht.

14.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Eine nähere Betrachtung der Eingriffsregelung war nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf Bodengutachten von nahegelegenen Standorten. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

14.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind im Planungsgebiet nicht erforderlich.

14.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wird festgestellt, dass durch die Durchführung der Bebauung keine tief greifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind.

XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Nachdem das Planungsgebiet bereits komplett bebaut ist, war die Abwägung sich widersprechender Umweltbelange nicht erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten haben sich nicht angeboten, weshalb keine detaillierte Untersuchung erfolgt ist.

Oberbergkirchen,

.....
Märkl
Erster Bürgermeister