Ergänzungssatzung

Moos

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

Entwurf vom:	27. September 2010
geändert am:	07. Dezember 2010
Fassung vom	07. Dezember 2010

Entwurfsverfasser:

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

Oberbergkirchen, den 27. September 2010

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2010 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 28.09.2010 –Siegel-

.....
Märkl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom 27.09.2010 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 07.12.2010 –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 03.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 07.12.2010 –Siegel-

.....
Märkl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.12.2010 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 07.12.2010 beschlossen.

Oberbergkirchen, den 07.12.2010 –Siegel-

.....
Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.02.2011 Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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 Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 21.02.2011 –Siegel-

.....
Märkl, 1. Bürgermeister

2. Übersendung von Ausfertigungen:

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

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

A. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

1. Das Planungsgebiet liegt südlich von Zangberg und östlich der Staatsstraße 2091. Neu überplant wird eine Teilfläche der Flur-Nummer 60, Gemarkung Zangberg

   Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt eingriffsnah auf der Flur-Nr. 60, Gemarkung Zangberg

2. Westlich der Planungsfläche grenzt ein bestehender landw. Betrieb an, der im Nebenerwerb (ohne Viehhaltung) geführt wird. Nördlich grenzt die Straße Moos an. Östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3. Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

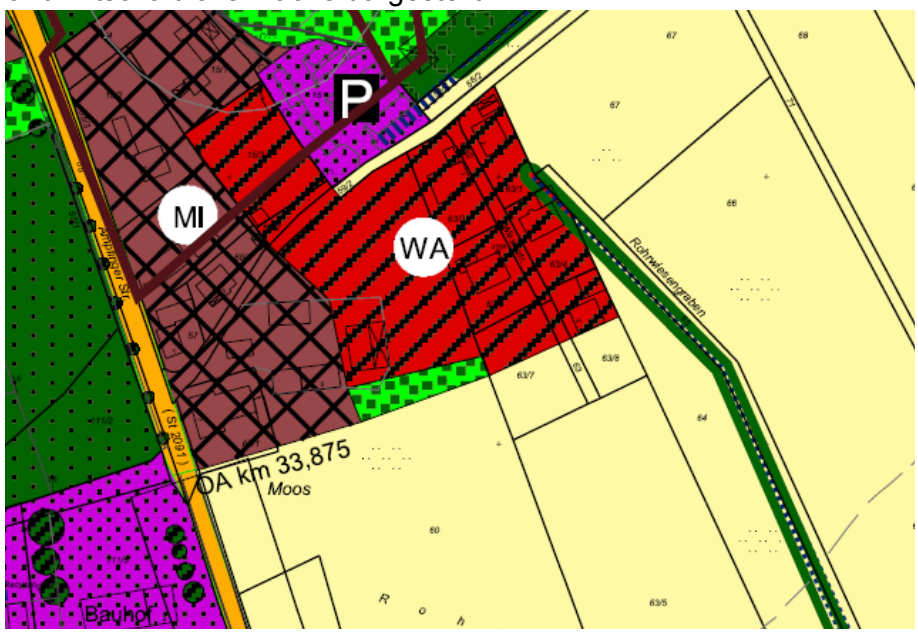
4. Bodenbeschaffenheit: Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – handelt es sich bei der neu überplanten Fläche um „vorherrschend Niedermoore und gering verbreitet Kalkniedermoore“.
   Die Tragfähigkeit des Bodens ist stark eingeschränkt.

   Über die Tiefe des Grundwassers liegen keine Erkenntnisse vor. Es dürfte oberflächennah mit Grundwasser zu rechnen sein.

5. Im neu überplanten Bereich besteht noch keine Bebauung.

B. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Ortsrandeingrünung und landwirtschaftliche Fläche dargestellt:



2. Das überplante Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die bestehende Bebauung soll in städtebaulich vertretbarer Weise ergänzt werden.

3. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

4. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch § 34 BauGB festgelegt.

2. Im Baugebiet ist die Neuerrichtung von 1 Wohnhaus vorgesehen.

3. Flächenbilanz:

Bruttobauland (Geltungsbereich): ca.	930 m²
davon entfallen auf	
Nettobauland:	414 m² = 44,5 %
Verkehrsflächen:	389 m² = 41,8 %
öffentliche Grünflächen:	0 m² = 0 %
Grünflächen privat:	127 m² = 13,7 %

D. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücksteilungen sollen entsprechend den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan vorgenommen werden. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

E. ERSCHLIESSUNG

1. Die Planungsfläche wird von der Gemeindeverbindungsstraße Moos“ aus erschlossen. Die Zufahrt zur Parzelle 1 ist als Zufahrt zur bestehenden Maschinenhalle bereits vorhanden.

2. Die Wasserversorgung wird durch eine Erweiterung der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt, ebenso die Löschwasserversorgung.

3. Die Schmutzentwässerung ist durch das bestehende Mischwasserkanalnetz der Gemeinde Zangberg sichergestellt. Das Kanalnetz soll erweitert werden.

4. Regenwasser kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Wünschenswert ist die Ableitung von Regenwasser in einen der nahe gelegenen Entwässerungsgräben.

5. Die Stromversorgung ist durch Erweiterung und Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gesichert.

6. Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Stromversorgung durch die Gemeinde Zangberg.

7. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

F. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG UND VORGESEHENE FINANZIERUNG

1. Verkehrsflächen
keine kommunalen Investitionen nötig

2. Straßenbeleuchtung
vorhanden, für Parzelle 1 nicht geplant

3. Wasserversorgung

1 Hausanschluss	á	2.000,00 €	2.000 €

4. Schmutzwasserkanal

1 Hausanschluss	á	3.000,00 €	3.000 €

5. Die Kosten für die Erschließung werden gemäß der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung und den Beitrags- und Gebührensatzungen zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung umgelegt.

6. Die Nachfolgelasten aus der Kanalerschließung und Wasserversorgung werden über Gebühren finanziert.

G. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. Die Bebauungsplanerweiterung verfolgt das Ziel, für junge ortsansässige Gemeindebürger Bauland zu erschließen.

2. Nachteilige Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

H. EINGRIFFSREGELUNG (Ermittlung der Ausgleichsflächen)

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1 a des Baugesetzbuches ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

1. Bewertung des Ausgangszustandes

- Flur-Nr. 60: Intensiv genutztes Grünland, 1 Obstbaum vorhanden.
  Die Zufahrt zum Baugrundstück ist bereits vorhanden als Zufahrt zur bestehenden Maschinenhalle, ein zusätzlicher Eingriff erfolgt nicht.

2. Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen
- Verbot von Stützmauern und Zaunsockeln
- Pflicht zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen
- Zulassung von West-Ost-Firstrichtung, um verstärkt die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für die Bebauung auf der Flur-Nr. 60 ist die Anlegung einer Ausgleichsfläche nötig. Nicht berücksichtigt sind bei der anzusetzenden Fläche die bestehende Zufahrt, da diese bereits vorhanden ist und in der Satzung nur planungsrechtlich gesichert wird. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt nicht.

3.1 Festlegung der Kompensationsfaktoren

GRZ <= 0.35	=> Typ B : niedriger bis mittl. Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Intensiv genutztes Grünland	=> Kategorie 1: Gebiete geringer Bedeutung
=> Feld B I	=> Faktor 0,2 - 0,5
Gewählter Faktor	=> 0,3

3.2 Kompensationsumfang

Gesamtfläche des Planungsgebietes:	846 m²
- Fläche ohne zusätzlichen Eingriff (Zufahrt)	389 m²
= Anzusetzende Fläche	457 m²

Kompensationsfaktor : 0,3

=> Kompensationsumfang : 457 x 0,3 = 137 m²

Ermittelte Ausgleichsfläche : 137 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Ausgewählte Flächen

Flur-Nr. 60, Gemarkung Zangberg:
Auf der Fl. Nr. 60 wird eine Ausgleichsfläche von 137 m² festgesetzt. Die Fläche wird mittels Grunddienstbarkeit gesichert.

Die Fläche wird bisher als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt entlang der Zufahrt zum Baugrundstück.

4.2 Ausgewählte Ausgleichsmaßnahme

Es ist vorgesehen, entlang der Zufahrt zu dem geplanten Einfamilienhaus drei Hochstamm-Obstbäume heimischer Sorten zu pflanzen. Auf Düngung wird in diesem Bereich verzichtet. Die Fläche wird maximal 2-mal pro Jahr gemäht, wobei die erste Mahd frühestens am 15.06. erfolgt. Das Mähgut wird abgefahren.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung

Aufgrund der Sicherung durch Grunddienstbarkeit ist eine zeitnahe Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet. Die Ausgleichsfläche wird außerdem dem Bay. Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof gemeldet.

Lageplan mit Darstellung der Ausgleichsfläche:

Siehe Ergänzungssatzung

Oberbergkirchen, den 27.09.2010
Gemeinde Zangberg

Märkl, 1. Bürgermeister