Gemeinde Zangberg

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 4

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

N

M 1 : 5.000

Entwurf vom:	02.05.2016
geändert am:	02.08.2016
Fassung vom	26.10.2016

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2016 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum Flächennutzungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 11.04.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.05.2016 hat in der Zeit vom 21.06.2016 bis 22.07.2016 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 02.08.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.05.2016 hat in der Zeit vom 21.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 02.08.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 02.08.2016 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 20.09.2016 bis einschließlich 21.10.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 26.10.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2016 bis einschließlich 21.10.2016 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 26.10.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2016 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.10.2016 festgestellt.

Oberbergkirchen, den 26.10.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 21.12.2016, Az.: 41-Blp035/16 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

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

8. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den 29.12.2016 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 02.01.2017 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 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 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Oberbergkirchen, den 02.01.2017 –Siegel- .....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

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

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

ZEICHENERKLÄRUNG

OE km 34,175 Ortsdurchfahrtsgrenze Ende mit Kilometerangabe

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

Biotop nach amtlicher Kartierung mit Nummer

geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

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

Faktisches Überschwemmungsgebiet Mitterbach (HQ 100, nicht amtlich festgesetzt)

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

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

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

D

Baudenkmal lt. Denkmalliste

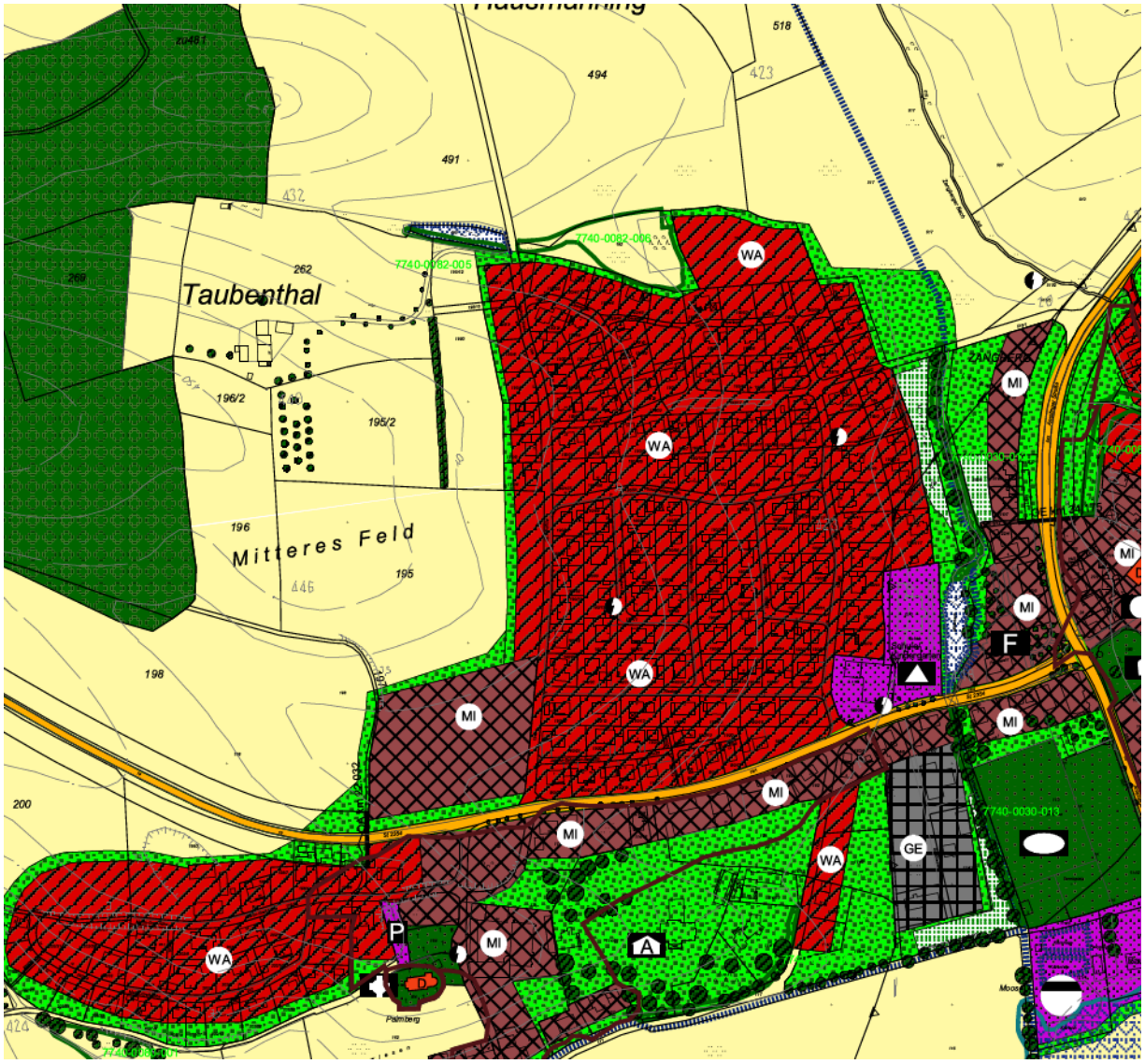
Bodendenkmal, in Aussicht gestellt (§ 5 Abs. 4 S. 2 BauGB)

Sonstige Planzeichen

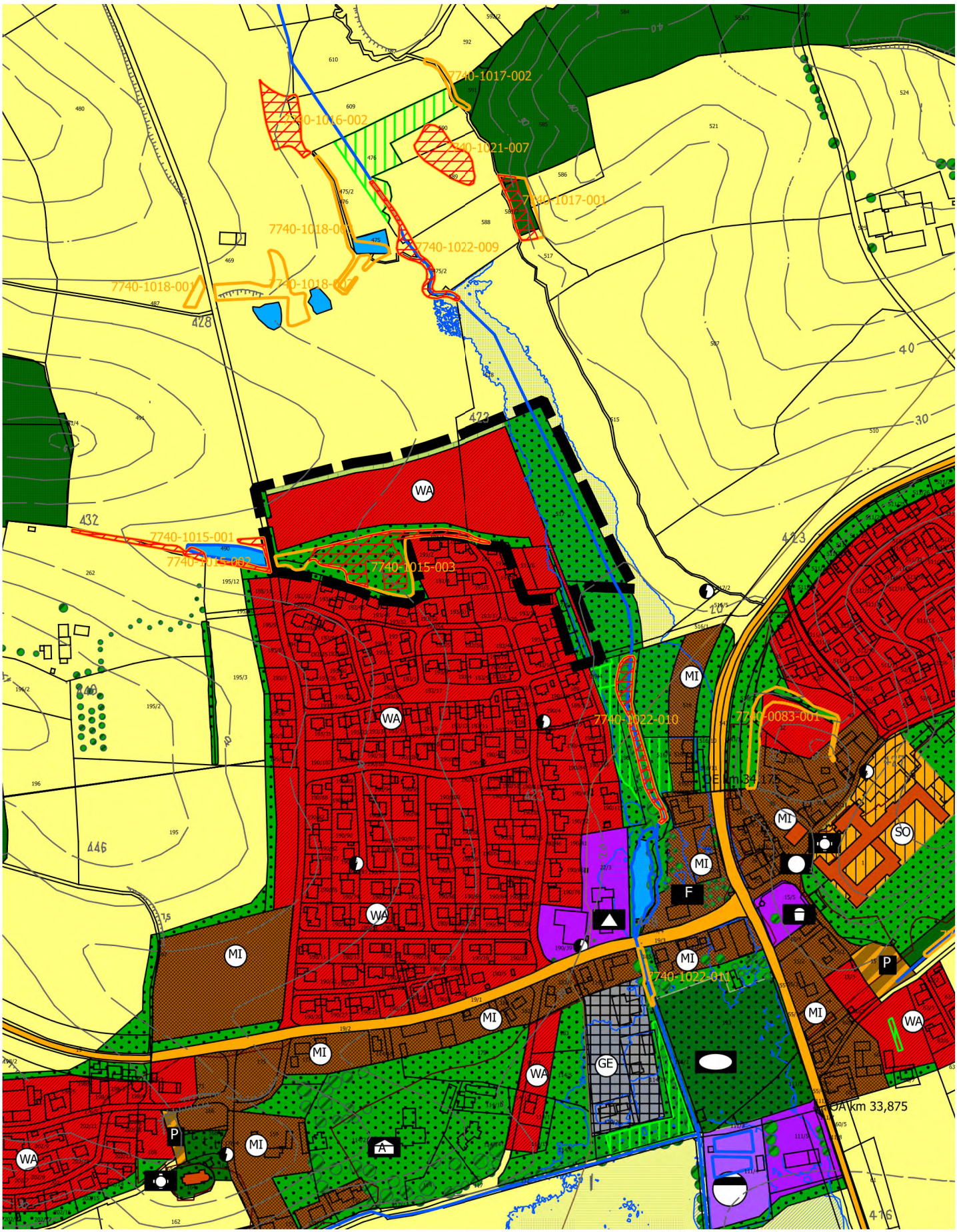
Parkplätze

Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

BESTAND


Taubenthal
Mitteres Feld
WA
MI
GE
F
P
A
7740-0082-005
7740-0082-006
7740-0030-013
494
491
518
423
432
262
196/2
195/2
196
195
446
198
200

Flächennutzungsplan, Deckblatt 4 der Gemeinde Zangberg
Planung



Ort: Zangberg
Art der Änderung: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes

M 1 : 5000

N

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

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

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Zangberg hat beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 4 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 Hausmanning I aufzustellen. Er sieht nördlich von Zangberg ein Allgemeines Wohngebiet vor. Damit soll dem erheblich gestiegenen Bedarf nach Wohnram nachgekommen werden. Zugleich soll eine maßvolle Erweiterung des Hauptortes Zangberg ermöglicht werden.

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 an die aktuelle Digitale Flurkarte angepasst.

3. Durchgeführte Änderungen, Grundgedanken und Leitziele

Die Gemeinde Zangberg besitzt derzeit keine Baugrundstücke. Im Norden von Zangberg soll deshalb ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den Bauwünschen vor allem auch der einheimischen Bevölkerung Rechnung tragen zu können. Der Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes des Mitterbaches wird bei der Planung Rechnung getragen.

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

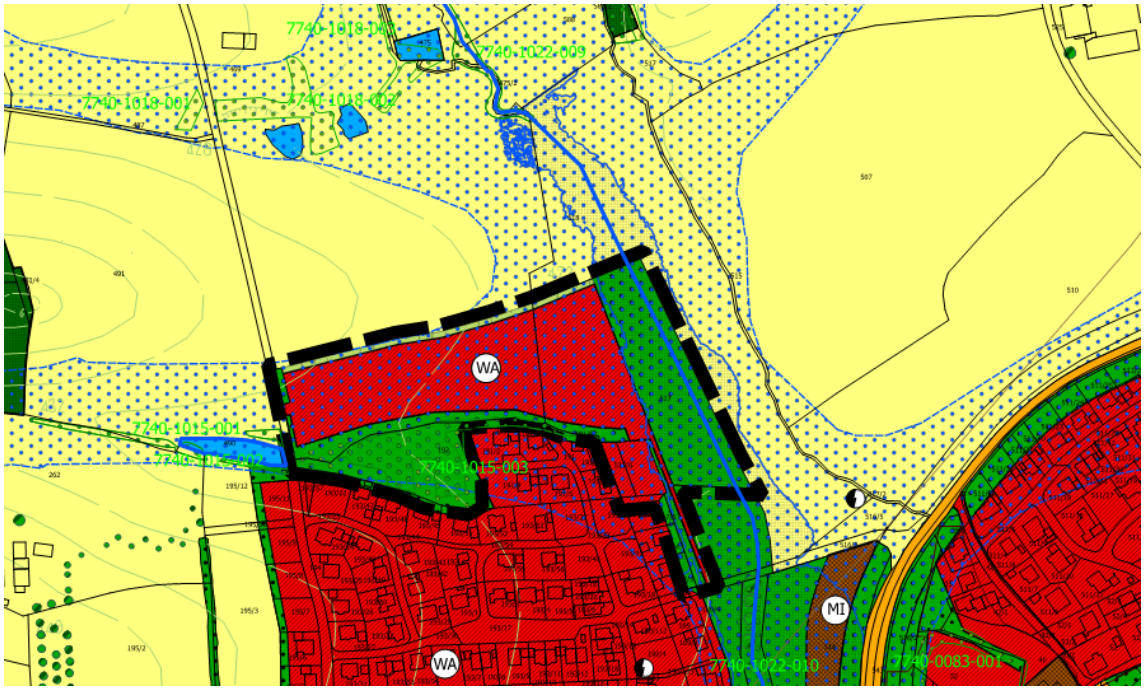
Der überwiegende Teil des Gemeindegebiets gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Isar-Inn-Hügelland“. Die naturräumliche Haupteinheit ist D 65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, die Naturraum-Einheit ist 060 „Isar-Inn-Hügelland“.

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. Der Änderungsbereich liegt außerhalb dieses Moorbereiches.

8. Wassersensible Bereiche und Hochwasser

Im "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) ist das Planungsgebiet als „Wassersensibler Bereich“ dargestellt (nachfolgend mit blauen Punkten gekennzeichnet):



Diese nur sehr grob abgegrenzten Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und wurden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann

Im Isental (Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverband Isen I) treten Überflutungen auf. Die Überschwemmungsgrenzen, HQ 100, wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt, tangieren den Änderungsbereich aber nicht. Der Mitterbach weist ebenfalls Überflutungsgebiete auf. Vom Ingenieurbüro Sehlhoff wurden diese 2015 neu ermittelt. Sie werden in der Planung berücksichtigt.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine Veränderung des Geländes gemäß § 77 WHG grundsätzlich verboten. Eine Bebauung vorsehende Bauleitplanung ist in Anlehnung an den § 78 WHG nur mit einer Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn gestattet.

Darüber hinaus muss beachtet werden, dass Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Bei solchen Ereignissen können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

In Bauleitplanungen sollte deshalb auf Folgendes hingewiesen werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen,

Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

- Sollten Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

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. Landwirtschaftliche Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch in der Nähe liegende Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Es ist geplant, beim Verkauf von Baugrundstücken durch die Gemeinde entsprechende Duldungsverpflichtungen in die Kaufverträge aufzunehmen.

11. Besiedlung

Fläche des Gemeindegebietes:	983 ha
Einwohner am 31.12.2014:	1.104 Personen

Die Bevölkerungsdichte bezogen auf das Gemeindegebiet beträgt 111 Einwohner/km²

12. Bevölkerungsentwicklung

1970	569 Einwohner
1980	740 Einwohner
1990	811 Einwohner
2000	947 Einwohner
2005	1.024 Einwohner
2009	1.065 Einwohner
2014	1.104 Einwohner
2015	1.106 Einwohner

13. Flächenzusammenstellung

Art	Fläche	Fläche in ha	in %
Wohngebiet	18.510 m²	1,851 ha	48 %
Mischgebiet	0 m²	0 ha	%
Gewerbegebiet	0 m²	0 ha	0 %
Gemeinbedarfsfläche	0 m²	0 ha	0 %
Sondergebiet	0 m²	0 ha	0 %
Grünfläche, Ortsrandeingrünung	1.230 m²	0,123 ha	3 %
Öffentliche Grünflächen	18.900 m²	1,89 ha	49 %
Wald	0 m²	0 ha	0 %
Wasserfläche	0 m²	0 ha	0 %
Ökokontofläche	0 m²	0 ha	0 %
Landw. Fläche, Außenbereich	0 m²	0 ha	0 %
Gesamtfläche Änderungsbereich	38.640 m²	3,864 ha	100 %

14. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Die Neubauten im Planungsgebiet werden 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. Es besteht ein Notverbund mit der Wasserversorgung der Gemeinde Oberbergkirchen.

Abwasserbeseitigung:
Die Neubauten im Planungsgebiet werden an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Kläranlage ist auf 1.500 EGW ausgebaut. Sie entspricht den derzeitigen Anforderungen. Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Oberflächenwasser wird nach entsprechender Rückhaltung in den Mitterbach eingeleitet. Ein entsprechender Wasserrechtsantrag wird vor Bauausführung gestellt.

Energieversorgung
Das Gemeindegebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt. Zuständig für den Planungsbereich ist das Netzcenter Ampfing. Die Adresse lautet: Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing, Telefon: (08636) 981-0, Fax: (08636) 981-422.

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. Der Änderungsbereich wird von der Erdgasleitung nicht tangiert.

15. Baudenkmäler

Im Denkmalviewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, www.denkmal.bayern.de, werden im Änderungsbereich keine Baudenkmäler beschrieben.

16. Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (www.denkmal.bayern.de) ist die Umgrenzung der Bodendenkmäler dargestellt. Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler dargestellt. Dennoch ist das Auffinden von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.

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).

17. Biotopkartierung

Die Biotopkartierung wurde nach dem Stand von 2009 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Oberbergkirchen, den 26.10.2016
Gemeinde Zangberg

_____
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin