

# 13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 38  
'Allgemeines Wohngebiet "Nördlich der Flurstraße"



**GEMEINDE HELDENSTEIN**  
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

## **BEGRÜNDUNG**

Buchbach, den 09.05.2017

Heldenstein, den 09.05.2017

Der Entwurfsverfasser :



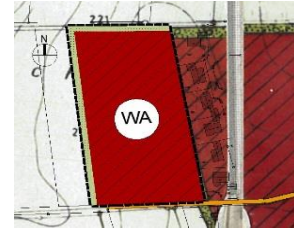
Hauptstraße 3  
84428 Buchbach  
Tel.08086-1837  
[info@thalmeier-architekten.de](mailto:info@thalmeier-architekten.de)

-----  
1. Bürgermeister Helmut Kirmeier

## 1. Vorbemerkung

Für die Gemeinde Heldenstein besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan mit bisher 12 Änderungen .

Die neuerliche 13. Änderung als Erweiterung dient der Deckung des Bedarfs an Eigenheimen in innerörtlicher Lage im Anschluss an vorhandenen Baugebiete.



## 2. Planänderungen

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt westlich des vorh. Siedlungsbestand ('Moosfeldring') und nördlich der Flurstraße ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Es handelt sich um eine Fläche von etwa 15.950 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet WA  
**WA** Das Bauland wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (WA)

## 3. Lage im Raum

Westlich vom Hauptort Heldenstein, ca. 600 m Luftlinie vom Ortskern Heldenstein (Rathaus/Kirche) entfernt. Die Fläche ist umgrenzt von der südlich verlaufenden Flurstraße und eines nördlich verlaufenden Feldweg.

Östlich grenzt eine bestehende Wohnbebauung entlang dem 'Moosfeldring' an. Nördlich, westlich und südlich wird das Baugebiet von unbebauter, landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland) umgeben.

Ca. 250 m nördlich befindet sich die Wallfahrtskirche Maria Schnee in Kirchbrunn.

## 4. Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Umwandlung des bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Bereiches in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Damit Verbunden sind geringfügige Änderungen und Anpassungen (z.B. Randeingrünung, etc.)

## 5. Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt durch eine am südl. Rand ins Gebiet führende Erschließungsstraße von der Verlängerung der Flurstraße abzweigend.

Für die Änderungsfläche bestehen Anschlußmöglichkeiten an eine zentrale Wasserversorgung .

Die Abwasserbeseitigung wird durch die vorhandene gemeindl. Kanalisation gesichert. Der Mischwasserkanal verläuft ca. 3 Häuserreihen östlich in der bestehenden Siedlung 'Moosfeldring' zwischen den Hs.Nr. 19 und 21 zur Kläranlage.

Niederschlagswässer von Dach-, Hof- oder Fahrbereichsflächen ist getrennt zu führen und über den Regenwasserkanal in das zentrale Rückhaltebecken einzuleiten.

Auf die Verlegung und den Bestand von möglichen Erdkabeln (Strom , Telefon, etc. ), Leitungen , Wasser- und Kanalleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der -*Bayernwerk AG* - gewährleistet.

## **6. Natur und Landschaft**

Im Erweiterungs -/ Änderungsgebiet selbst bestehen keine ökologisch wertvollen Strukturen, bisher kein Baum-/Strauchbestand vorhanden.

Zur Einbindung der geplanten, baulichen Nutzung in die Umgebung sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um zusammen mit der baulichen Struktur eine harmonische bauliche und landschaftliche Verknüpfung zu erhalten.

Der im bestehenden Flächennutzungsplan vorgegebene Grünstreifen als westliche Abgrenzung zur freien Landschaft wird an der neuen westlichen Grenze wieder aufgenommen. **Dieser ist als arten- und strukturreiche Hecke anzulegen.**

Auf eine mächtigere Eingrünung und Pflanzung kann in dieser Situation verzichtet werden, da in unmittelbarer Nähe ca. 50 m eine große Fischteichanlage mit hohem Baumbestand vorhanden ist.

## **7. Immissionsschutz**

Durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

## **8. Schallschutz**

**Durch die ca. 500m nördlich verlaufende, planfestgestellte Bundesautobahn A94 München - Pocking sowie der westlich / nord-westlich verlaufenden Bundesstraße B 12 wird das Gebiet durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplan wird die Erstellung eines Schallschutzgutachtens zur Berechnung der Lärmimmissionen empfohlen.**

## **9. Denkmalschutz**

Ca. 250 m nördlich befindet sich die Wallfahrtskirche Maria Schnee in Kirchbrunn, Bayerischer Denkmalatlas D-1-83-120-12 sowie in unmittelbarer Nähe der Kirche zwei weitere Baudenkmäler :

- D-1-83-120-13 Brunnenkapelle, syn. Brunnhauskapelle, Brunnenbecken, sync. Brunneneinfassung
- D-1-83-120-14 Kreuz, syn. Kruzifix

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Buchbach, 09.05.2017

Heldenstein, den 09.05.2017



---

1. Bürgermeister Helmut Kirmeier

# Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan (13. Änderung)

## **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Kirmeier, 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 Zeit vom 16.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 stattgefunden.

Heldenstein, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Kirmeier, 1. Bürgermeister

## **3. Beteiligung der Behörden:**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Heldenstein, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Kirmeier, 1. Bürgermeister

## **4. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 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.

Heldenstein, den..... –Siegel- \_\_\_\_\_  
Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 5. 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.

Heldenstein, den..... –Siegel- Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 6. Feststellungsbeschluss:

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

Heldenstein, den..... –Siegel- Kirmeier, 1. Bürgermeister

## 7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den ..... –Siegel- Huber, Landrat

## 8. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... nach § 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 Gemeinde Heldenstein 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).

Heldenstein, den..... –Siegel- Kirmeier, 1. Bürgermeister