

12. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 36
'Gewerbegebiet 'Harting Süd-Ost'



GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 22.11.2016

Heldenstein, den 22.11.2016

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3
84428 Buchbach
Tel.08086-1837
info@thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeister Helmut Kirmeier

1. Vorbemerkung

Für die Gemeinde Heldenstein besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan mit bisher 11 Änderungen .

Die neuerliche 12. Änderung als Erweiterung dient der Deckung des Bedarfs an Gewerbegrundstücken für kleine - und mittlere Betriebe mit guter Verkehrsanbindung.



2. Planänderungen

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt am östlichen Ortsrand des Dorfgebietes Harting ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Es handelt sich um eine Fläche von etwa 12.970 m² als Gewerbegebiet.

GE Das Bauland wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. Lage im Raum

Harting liegt etwa 700m Luftlinie vom Ortskern Heldenstein entfernt. Die Fläche des Planungsgebietes befindet sich südlich der im Norden verlaufenden Münchener Straße KR MÜ 38 und der im Westen verlaufenden Gemeindestraße entlang des Hartinger Baches.

Östlich grenzt eine Baum-/Strauchhecke an das Gebiet, dahinter landwirtschaftliche Fläche. Ebenso wird das Gebiet im Süden von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Der vorhandene Gehölzstreifen im Osten wird erhalten (Biotop Kartierung Bayern 7740-0109) und um eine Ausgleichsfläche erweitert .

Das Bebauungsgebiet ist im Westen in Hinsicht auf die westlich der Planstraße a liegende(n) Parzelle(n) mit minimalem Anstieg als relativ eben anzusehen und steigt nach Osten- im Anschluss an die Erschließungsstraße stark an. Dadurch eignen sich die östlich dieser Straße liegenden 3 Parzellen für begrünte Pultdächer, die den Ortsrand beschreiben und den Hang optisch aufnehmen.

4. Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Umwandlung der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Fläche in ein Gewerbegebiet.

5. Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt von der Gemeindestraße nach Haigerloh (Sportplatz usw.)

Für die Änderungsfläche bestehen Anschlußmöglichkeiten an eine zentrale Wasserversorgung .

Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.

Abwasserbeseitigung durch zentrale Entwässerungseinrichtung über das Kanalnetz der Gemeinde Heldenstein mit Anschluss an die Kläranlage. (Mischwasserkanal)

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 Planungsgebiet bestehen außer der östlichen Baum-/Strauchhecke keine ökologisch wertvollen Strukturen.

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.

Das Gebiet erhält im Norden und Süden eine Randeingrünung sowie die Ergänzung des Grünzuges im Osten.

Zur Sicherung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes soll ein Grünordnungsplan und Umweltbericht zusammen mit dem Bebauungsplan erstellt werden.

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

Aufgrund der ca. 250 m nördlich verlaufenden Autobahntrasse der A94 München -Passau sowie ins Besondere in Bezug auf die bestehende Bebauung soll ein Schallschutzgutachten erstellt werden, das Emissionen und Immissionen ermittelt und festlegt.

9. Denkmalschutz

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

Buchbach, 22.11.2016

Heldenstein, den 22.11.2016



THALMEIER
ARCHITEKTEN
SEIT 1983

1. Bürgermeister Helmut Kirmeier

Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan (12. Änderung)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 12. 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 bis einschließlich 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 bis einschließlich 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