

2.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE HELDENSTEIN

LKR. MÜHLDOFR A. INN

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN

Gemeinde Heldenstein, Lkr. Mühldorf am Inn
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht
Inhalt

1. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung
2. Vorgesehene Planänderungen
3. Zusammenstellung der Bauflächenausweisungen
Bestehendes Baurecht
4. Beteiligte Träger öffentlicher Belange
5. Einschränkungen und Auflagen aufgrund des
Genehmigungsbescheides der Regierung von Oberbayern
6. Abhilfebescheid der Regierung von Oberbayern vom
19.06.1995

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München, den 13.08.1992

Geändert lt. Genehmigungsbescheid der Regierung von
Oberbayern vom 10.04.1992 und 04.05.1992
Geändert lt. Abhilfebescheid der Regierung von Oberbayern
vom 19.06.1995

Gemeinde Heldenstein, Lkr. Mühldorf a. Inn
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Die Gemeinde Heldenstein besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.02.1985 Nr. 421 - 4621.1-MÜ 8-1 genehmigt wurde.

Die 1. Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes, die die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht, liegt z.Zt. bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vor.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, weil die ausgewiesenen Wohnbauflächen, soweit sie verfügbar waren, zwischenzeitlich bebaut sind.

Um der starken Nachfrage nach Baugrundstücken, vor allem aus der einheimischen Bevölkerung, nachkommen zu können, beschloß die Gemeinde eine weitere Ausweisung von Wohn- bzw. Dorfgebieten.

Zudem soll im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auch der veränderten Entwicklungsmöglichkeit für die künftig an die Kanalisation angeschlossenen Ortsteile Niederheldenstein und Haigerloh Rechnung getragen werden.

Da beide Ortsteile im Bereich der Wasserschutzzonen der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Ampfing liegen, kann wegen der steigenden Nitratwerte bei der Wasserversorgung von Waldkraiburg eine weitere Versickerung des Abwassers in diesem Raum nicht geduldet werden.

Die hohen Kosten von ca. 7,5 Mill. DM für den Anschluß der Ortsteile an die Kläranlage in Harting ließen sich durch zusätzliche Anschlußnehmer leichter finanzieren.

2. Vorgesehene Planänderungen

Ortsteil Weidenbach

Fläche 1

Diese 1 ha große Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, soll als Wohnaugebiet für Ortsansässige ausgewiesen werden. Im ersten Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.04.1992 wurde die Fläche zunächst versagt. Die Gemeinde legte dagegen Widerspruch ein. Mit Bescheid vom 19.06.1995 wurde dem abgeholfen, sodaß die Darstellung im Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung rechtswirksam wird.

Fläche 2

Aufgrund von Einzelanträgen soll die Bebauung westlich der Hauner Straße nach Süden um eine Fläche von 0,4 ha verlängert werden.

Zur besseren Ortsrandseingrünung wurden gemäß den Auflagen des Genehmigungsbescheides zusätzliche Grünstreifen im Osten und Westen der Flächenausweisung aufgenommen.

Ortsteil Kühham

Fläche 3

Für diesen Ortsteil sind im Flächennutzungsplan keine Bauflächenausweisungen vorgesehen. Der bauliche Bestand, bestehend aus landwirtschaftlichen Anwesen, einigen Wohnhäusern, einer Gaststätte und einem Betrieb, wurde in die landwirtschaftliche Nutzfläche einbezogen.

Aufgrund von Einzelanträgen (nachgeborene Kinder) wird jetzt ein eng begrenzter Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen, der für 3-4 Wohnhäuser Baulücken einschließt.

Fläche 4

Nachdem die beabsichtigte Gewerbegebietausweisung von einigen Trägern öffentlicher Belange, wegen der weit einsehbaren Hanglage, negativ beurteilt wurde, beschloß die Gemeinde, die Fläche aus dem Änderungsverfahren herauszunehmen.

Hauptort Heldenstein

Fläche 5

Am nördlichen Ortsrand von Heldenstein ist auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 136, die im Flächennutzungsplan als Wohnaugebiet ausgewiesen ist, ein Altenheim mit 100 Pflegeplätzen errichtet worden.

Jetzt möchte die Gemeinde einen weiteren Teil dieses Flurstückes von 1,3 ha, der im Flächennutzungsplan zur landwirtschaftlichen Nutzfläche gehört, als Wohnaugebiet ausweisen.

Neben Wohnhäusern soll auf dieser Fläche auch ein Einkaufszentrum entstehen, wofür in der Gemeinde dringender Bedarf besteht.

Fläche 6

Gegen die zunächst vorgesehene Erweiterung der bestehenden Sport- und Freizeitanlage auf eine Länge von rd. 600m entlang des Hartinger Baches hatten das Wasserwirtschaftsamt, wegen möglicher Überflutung und die höhere Landesplanungsbehörde, wegen Eingriff in einen noch naturnahen Landschaftsbereich, Bedenken erhoben.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die Fläche entlang dem Bach um 400 m zurückzunehmen und dafür auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine 1,3 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die Erweiterung auszuweisen.

Die 1,3 ha große Erweiterung wurde jedoch mittels Einschränkung Nr. 1.3 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992, aufgrund der ungeeigneten Hanglage, versagt. Sie wird wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Aufgrund der empfindlichen landschaftlichen Situation sind nur Rasensportflächen zulässig. Bei der weiterführenden, verbindlichen Bauleitplanung ist für die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes ein qualifizierter Landschaftsplaner heranzuziehen.

Der Uferbereich des Hartinger Baches bleibt geschützt und wird auch nicht in die verbliebene Sportfläche einbezogen.

Ortsteil Niederheldenstein

Fläche 7

Im Westen des noch rein landwirtschaftlich geprägten Ortes schließen in lockerer Bebauung einige Wohnhäuser an, die in die Dorfgebietsausweisung des Ortes einbezogen werden sollen.

Dadurch ergeben sich zwischen den bestehenden Häusern etwa 5 - 6 Bauplätze.

Ortsteil Haigerloh

Fläche 8

Im Anschluß an die nördliche Ortsgrenze sollte eine 2,8ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, als Wohnaugebiet ausgewiesen werden, um die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Damit der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch die geplante Bebauung nicht eingeengt wird, wurde die Wohnbaufläche im südwestlichen Bereich zurückgenommen. Durch eine weitere Reduzierung an der Ostseite umfaßt das Wohngebiet jetzt nur noch 2,0 ha.

Wichtig ist die Einbindung des freiliegenden Siedlungsreiches in die Landschaft, wozu die Ausführung einer ausreichenden Durchgrünung beitragen soll.

Fläche 9

Das bestehende Dorfgebiet wird um eine Parzelle nach Osten erweitert. (Einzelantrag)

Fläche 10

Die geplante Dorfgebietsausweisung wurde mit der Einschränkung 1.4 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992 versagt, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen durch weitere Bebauung zu verhindern. Die Ausweisung wurde deshalb zurückgenommen.

Fläche 11

Zur Erweiterung der Bebauung am südlichen Ortsausgang sollen 0,8 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Erschließung der beabsichtigten Bebauung erscheint allerdings in Anbetracht der Topographie sowie der Lage und des Zuschnittes der Fläche problematisch.

Fläche 12

Die Fläche wurde nach Abschluß des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB in das Änderungsverfahren aufgenommen. Es handelt sich um die Erweiterung der Dorfgebietausweisung im Ortsteil Lauterbach um eine Parzelle am südwestlichen Ortsausgang.

Die Aufnahme, der bisher für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Fläche, erfolgte aufgrund eines Bauantrages, der ohne diese vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigt werden kann.

Auf Wunsch der Oberpostdirektion München, Bereich Telekom, wird folgender Hinweis in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

3. Zusammenstellung der Bauflächenausweisungen und bestehendes Baurecht

Fläche	Bruttobauland/ha	mögl. Einwohner
1 <u>Weidenbach</u> 1 allgemeines Wohngebiet	1,0	30
2 allgemeines Wohngebiet	0,4	12
3 <u>Küham</u> 3 Dorfgebiet davon unbebaut 4 Parzellen	2,4	12
4 Gewerbegebiet (wurde zurückgenommen)		
5 <u>Heldenstein</u> 5 allgemeines Wohngebiet	1,3	39
6 öffentliche Grünfläche Sport- und Freizeitanlage		
7 <u>Niederheldenstein</u> 7 Dorfgebiet davon unbebaut 5-6 Parzellen	1,2	18
8 <u>Haigerloch</u> 8 allgemeines Wohngebiet	2,0	60
9 Dorfgebiet	0,1	3
10 Fläche versagt		
11 allgemeines Wohngebiet	0,8	24
12 <u>Lauterbach</u> 12 Dorfgebiet	0,1	3
	9,3 ha	201 Personen

Darüber hinaus bestehen im Flächennutzungsplan folgende Bauflächen, deren Verfügbarkeit aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben ist.

Unbebaute Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	Parzellen	mögl. Einwohner
Oberheldenstein	4	12
Südwest II	7	21
Karting	1	3
Harting West	2	6
Heldenstein Nord-Ost	4	12
	18 Parzellen	54 Einwohner
Bauerwartungsland (Flächennutzungsplan- ausweisungen)	Bruttoland/ha	mögl. Einwohner
Heldenstein - Gebiet östl. der MÜ 15	1,2	36
Heldenstein - Gebiet zwischen Südwest II, West I und Helden- stein Nord + Nord-Ost	3,0	90
Weidenbach - Gebiet westlich des Bebauungsplanes Weidenbach	2,4	72
	6,6 ha	198 Einwohner

Bei den Einwohnerzahlen wurde eine Dichte von 30 Einwohner/ha angenommen und von den Dorfgebieten nur 50% der Fläche zur Wohnnutzung gerechnet.

4. Bei der Ausarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

Amt für Landwirtschaft	Am Kellerberg 11	8260 Mühldorf a. Inn
Autobahndirektion München	Seidlstraße 9	8000 München 2
Bayer. Bauernverband	Neuöttinger Straße 10	8262 Altötting
Deutsche Bundespost Oberpostdirektion München	Postfach 20 00 01	8000 München 38
Isar-Amperwerke AG	Postfach 37 02 20	8000 München 37
Mobil Oil AG	Postfach 27	8261 Ampfing
Flurbereinigungsdirektion	Infanteriestraße 1	8000 München 40
Deutsche Bundesbahn Bundesbahndirektion München	Richelstraße 3	8000 München 19
Handwerkskammer für Oberbayern	Max-Joseph-Straße 4	8000 München 2
Industrie- und Handelskammer	Max-Joseph-Straße 2	8000 München 2
Kreisheimatpfleger	Töginger Straße 18.	8260 Mühldorf a. Inn
Landratsamt	Töginger Straße 18	8260 Mühldorf a. Inn
Regionaler Planungsverband Region 18 "Südostoberbayern"	Postfach 1509	8220 Traunstein
Regierung von Oberbayern Sachgebiet 8000 Raumordnung u. Landesplanung	Maximilianstraße 39	8000 München 22
Staatl. Gesundheitsamt	Postfach 445	8260 Mühldorf a. Inn
Straßenbauamt Rosenheim	Greiderer Straße 6	8200 Rosenheim
Wasserwirtschaftsamt	Königstraße 19	8200 Rosenheim

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den Gemeinderatssitzungen am 05.03.1991 und 07.05.1991 eingehend behandelt und, soweit möglich, bei der Planung berücksichtigt.

5. Einschränkungen und Auflagen aufgrund des Genehmigungsbescheides der Regierung von Oberbayern

Die 2. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 10.04.1992 und 04.05.1992, Az.: 412-4621-MÜ-8-1(92) mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 12.05.1992 und 02.06.1992 dem o.g. Bescheid zugestimmt. Jedoch wurde von der Gemeinde gegen die Flächenversagung des Genehmigungsbescheides Einschränkung Nr. 1.1 - Allgemeines Wohngebiet (WA) in Weidenbach nördlich der MÜ 21 (Fläche Nr. 1) - Widerspruch erhoben, wodurch diese Einschränkung keine Bestandskraft erhält.

Wegen der vorgenommenen Planänderung aufgrund der Einschränkungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

5.1 Überarbeitung aufgrund der Einschränkungen

Von der Genehmigung ausgenommen wurden

- Allgemeines Wohngebiet (WA) in Weidenbach nördlich der Kreisstraße MÜ 21 (Fläche Nr. 1) (wogegen Widerspruch der Gemeinde erhoben wurde)
- Östliche Teilfläche der öffentlichen Grünfläche - Sportplatz - (Fläche Nr. 6)
- Dorfgebiet (MD) in Haigerloch (Fläche Nr. 10).

Siehe beigefügte Planausschnitte.

5.2 Überarbeitung aufgrund der Auflagen

- Bei der Fläche Nr. 2 ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein mind. 10 m breiter Grünstreifen darzustellen.
- Bei der westlichen Teilfläche der Fläche Nr. 6 ist an der Süd- und Ostseite ein mind. 5 m breiter Grünstreifen darzustellen. In den Erläuterungsbericht ist aufzunehmen, daß aufgrund der empfindlichen Landschaft-

lichen Situation nur Rasensportflächen zulässig sind und für den Freiflächengestaltungsplan ein qualifizierter Landschaftsplaner heranzuziehen ist.

- In den Erläuterungsbericht sind Aussagen hinsichtlich von ausgewiesenem, jedoch noch nicht bebautem Bauland aufzunehmen. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Bauerwartungsland (FNP-Darstellung) und bestehendem Baurecht im Planungs- und Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB).
 - Bei der Änderungsfläche Nr. 2 ist an der Nordwestseite zum Bachtal hin ein mind. 10 m breiter Streifen als Grünfläche darzustellen.
6. Abhilfebescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.06.1996

Die mit Bescheid vom 10.04.1992 versagte Genehmigung für das allgemeine Wohngebiet in Weidenbach, nördlich der Kreisstraße MÜ 21 wurde mit dem Abhilfebescheid vom 19.06.1996 aufgehoben.

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München, den 13.08.1992



Maurer
Baudirektor

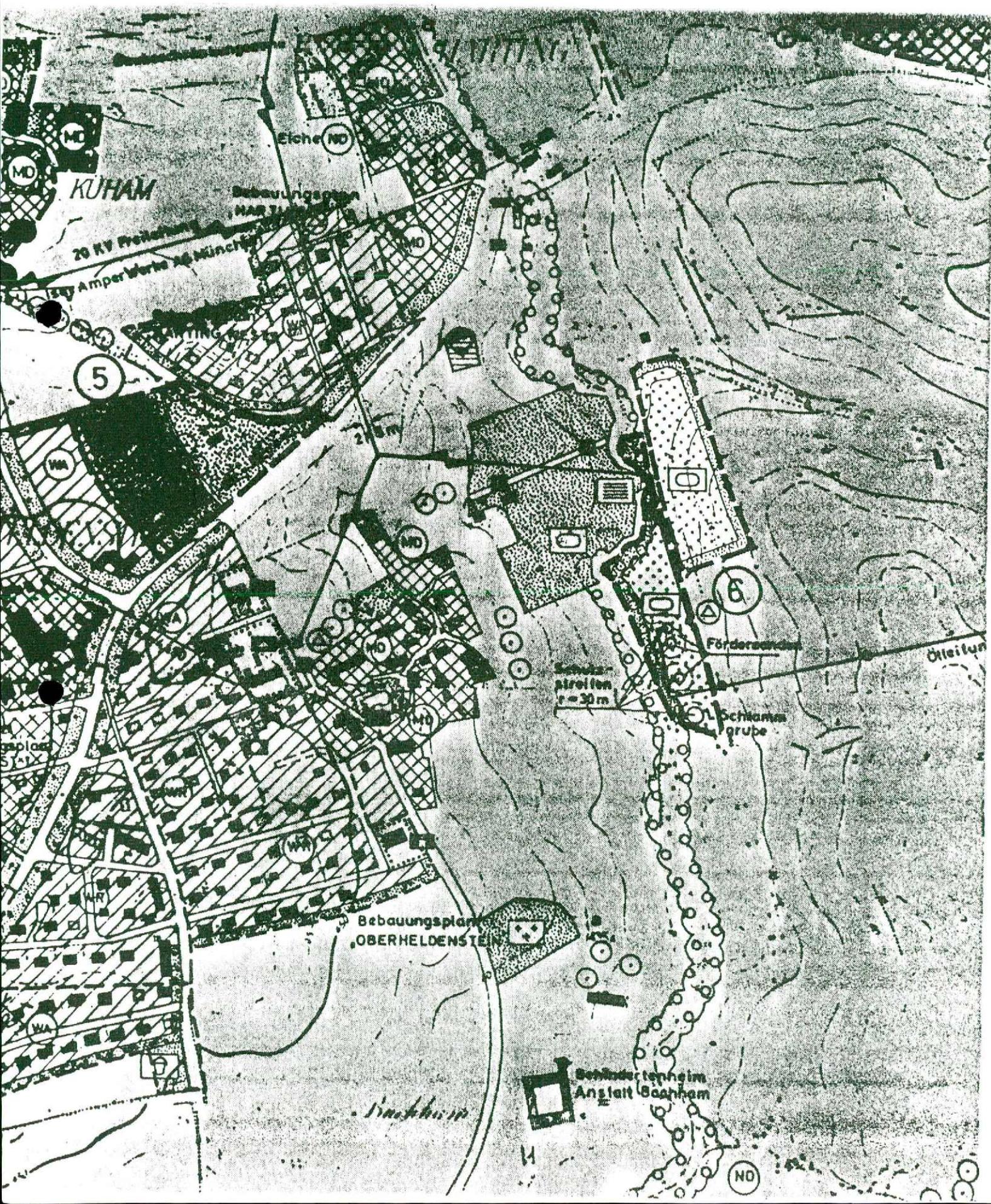
Geändert und ergänzt aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse vom 12.05.1992 und 02.06.1992

Lt. Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.04.1992 und 04.05.1992

Lt. Abhilfebescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.06.1995

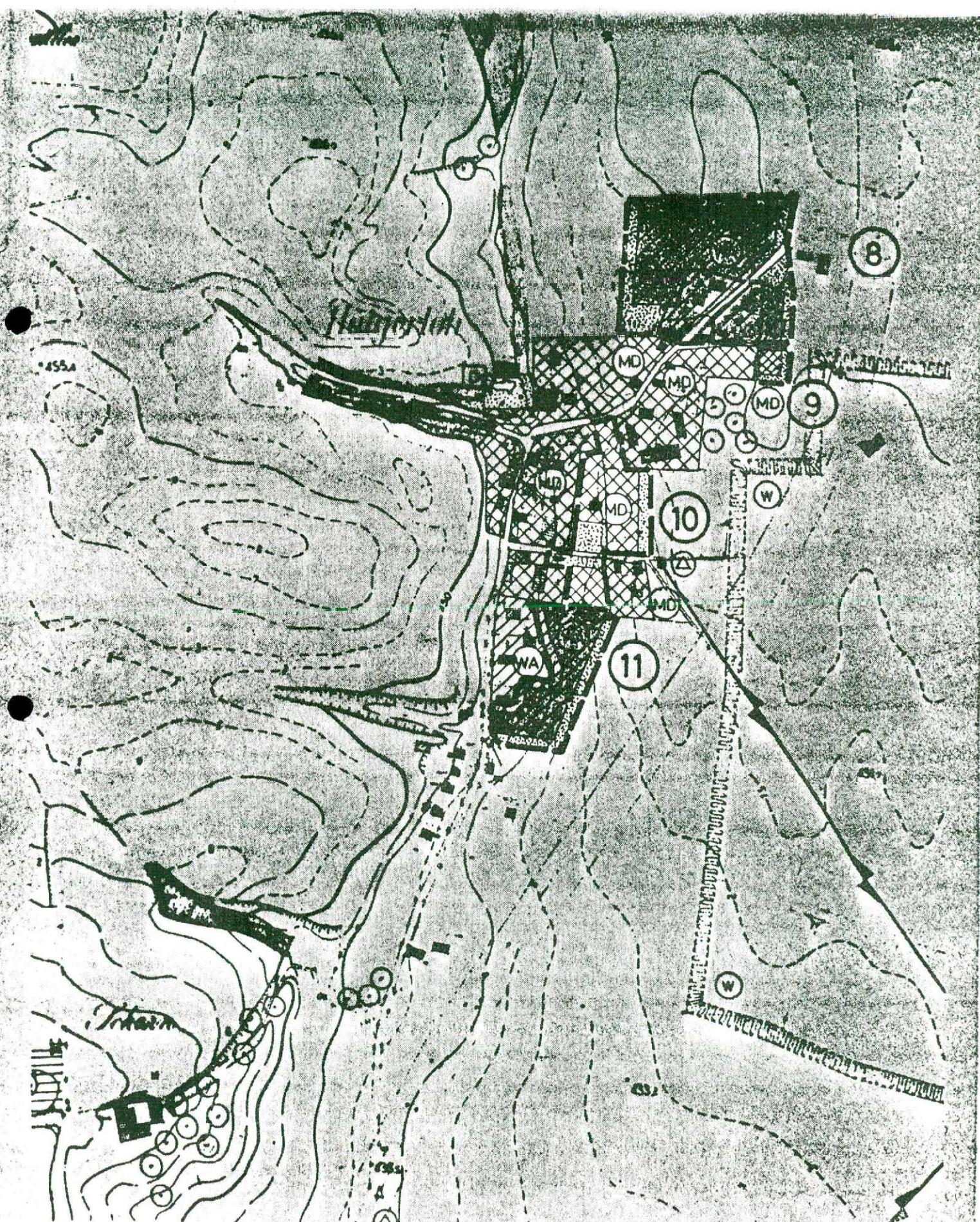
GEMEINDE HELDENSTEIN LKR. MÜHLDORF/INN
2.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNZUGSPLANES

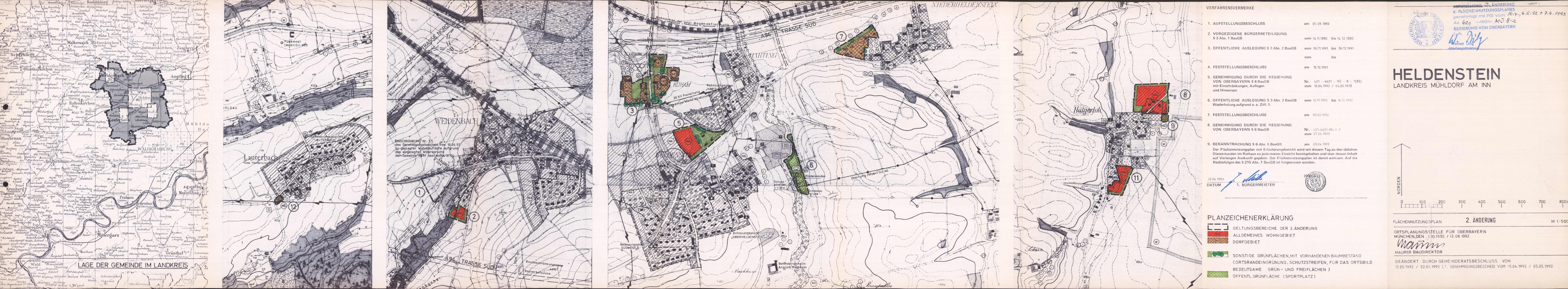
Planausschnitt mit Darstellung der Teilfläche Nr.6,(Sportanlage),
die aufgrund der Einschränkung Nr.1.3 des Genehmigungs-
bescheides vom 10.04.1992 der Regierung von Oberbayern
zurückgenommen wurde.



GEMEINDE HELDENSTEIN LKR. MÜHLDORF/INN
2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Planausschnitt mit Darstellung der Fläche Nr. 10 (Dorfgebiet), die aufgrund der Einschränkung Nr. 1.4 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992 der Regierung von Oberbayern zurückgenommen wurde.





2.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
GEMEINDE HELDENSTEIN
LKR. MÜHLDORF A. INN

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN

Gemeinde Heldenstein, Lkr. Mühldorf am Inn
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht

Inhalt

1. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung
2. Vorgesehene Planänderungen
3. Zusammenstellung der Bauflächenausweisungen
Bestehendes Baurecht
4. Beteiligte Träger öffentlicher Belange
5. Einschränkungen und Auflagen aufgrund des
Genehmigungsbescheides der Regierung von Oberbayern

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München, den 13.08.1992

Gemeinde Heldenstein, Lkr. Mühldorf a. Inn
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkung und Anlaß der Planänderung

Die Gemeinde Heldenstein besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.02.1985 Nr. 421 - 4621.1-MÜ 8-1 genehmigt wurde.

Die 1. Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes, die die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorsieht, liegt z.Zt. bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vor.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, weil die ausgewiesenen Wohnbauflächen, soweit sie verfügbar waren, zwischenzeitlich bebaut sind.

Um der starken Nachfrage nach Baugrundstücken, vor allem aus der einheimischen Bevölkerung, nachkommen zu können, beschloß die Gemeinde eine weitere Ausweisung von Wohn- bzw. Dorfgebieten.

Zudem soll im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auch der veränderten Entwicklungsmöglichkeit für die künftig an die Kanalisation angeschlossenen Ortsteile Niederheldenstein und Haigerloh Rechnung getragen werden.

Da beide Ortsteile im Bereich der Wasserschutzzonen der Stadt Waldkraiburg und der Gemeinde Ampfing liegen, kann wegen der steigenden Nitratwerte bei der Wasserversorgung von Waldkraiburg eine weitere Versickerung des Abwassers in diesem Raum nicht geduldet werden.

Die hohen Kosten von ca. 7,5 Mill. DM für den Anschluß der Ortsteile an die Kläranlage in Harting ließen sich durch zusätzliche Anschlußnehmer leichter finanzieren.

2. Vorgesehene Planänderungen

Ortsteil Weidenbach

Fläche 1

Diese 1 ha große Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist, sollte als Wohnaugebiet ausgewiesen werden.

Sie wurde u.a. wegen der exponierten Lage und zur Vermeidung eventuller Beeinträchtigungen des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes lt. Einschränkung Nr. 11 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992 versagt. Aufgrund des eingelegten Widerspruchs der Gemeinde ist diese Einschränkung noch nicht bestandskräftig.

Fläche 2

Aufgrund von Einzelanträgen soll die Bebauung westlich der Hauner Straße nach Süden um eine Fläche von 0,4 ha verlängert werden.

Zur besseren Ortsrandseingrünung wurden gemäß den Auflagen des Genehmigungsbescheides zusätzliche Grünstreifen im Osten und Westen der Flächenausweisung aufgenommen.

Ortsteil Kühham

Fläche 3

Für diesen Ortsteil sind im Flächennutzungsplan keine Bauflächenausweisungen vorgesehen. Der bauliche Bestand, bestehend aus landwirtschaftlichen Anwesen, einigen Wohnhäusern, einer Gaststätte und einem Betrieb, wurde in die landwirtschaftliche Nutzfläche einbezogen.

Aufgrund von Einzelanträgen (nachgeborene Kinder) wird jetzt ein eng begrenzter Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen, der für 3-4 Wohnhäuser Baulücken einschließt.

Fläche 4

Nachdem die beabsichtigte Gewerbegebietsausweisung von einigen Trägern öffentlicher Belange, wegen der weit einsehbaren Hanglage, negativ beurteilt wurde, beschloß die Gemeinde, die Fläche aus dem Änderungsverfahren herauszunehmen.

Hauptort Heldenstein

Fläche 5

Am nördlichen Ortsrand von Heldenstein ist auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 136, die im Flächennutzungsplan als Wohnaugebiet ausgewiesen ist, ein Altenheim mit 100 Pflegeplätzen errichtet worden.

Jetzt möchte die Gemeinde einen weiteren Teil dieses Flurstückes von 1,3 ha, der im Flächennutzungsplan zur landwirtschaftlichen Nutzfläche gehört, als Wohnaugebiet ausweisen.

Neben Wohnhäusern soll auf dieser Fläche auch ein Einkaufszentrum entstehen, wofür in der Gemeinde dringender Bedarf besteht.

Fläche 6

Gegen die zunächst vorgesehene Erweiterung der bestehenden Sport- und Freizeitanlage auf eine Länge von rd. 600m entlang des Hartinger Baches hatten das Wasserwirtschaftsamt, wegen möglicher Überflutung und die höhere Landesplanungsbehörde, wegen Eingriff in einen noch naturnahen Landschaftsbereich, Bedenken erhoben.

Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die Fläche entlang dem Bach um 400 m zurückzunehmen und dafür auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine 1,3 ha große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die Erweiterung auszuweisen.

Die 1,3 ha große Erweiterung wurde jedoch mittels Einschränkung Nr. 1.3 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992, aufgrund der ungeeigneten Hanglage, versagt. Sie wird wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Aufgrund der empfindlichen landschaftlichen Situation sind nur Rasensportflächen zulässig. Bei der weiterführenden, verbindlichen Bauleitplanung ist für die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes ein qualifizierter Landschaftsplaner heranzuziehen.

Der Uferbereich des Hartinger Baches bleibt geschützt und wird auch nicht in die verbliebene Sportfläche einbezogen.

Ortsteil Niederheldenstein

Fläche 7

Im Westen des noch rein landwirtschaftlich geprägten Ortes schließen in lockerer Bebauung einige Wohnhäuser an, die in die Dorfgebietsausweisung des Ortes einbezogen werden sollen.

Dadurch ergeben sich zwischen den bestehenden Häusern etwa 5 - 6 Bauplätze.

Ortsteil Haigerloh

Fläche 8

Im Anschluß an die nördliche Ortsgrenze sollte eine 2,8ha große, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, als Wohnaugebiet ausgewiesen werden, um die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Damit der bestehende landwirtschaftliche Betrieb durch die geplante Bebauung nicht eingeengt wird, wurde die Wohnbaufläche im südwestlichen Bereich zurückgenommen. Durch eine weitere Reduzierung an der Ostseite umfaßt das Wohngebiet jetzt nur noch 2,0 ha.

Wichtig ist die Einbindung des freiliegenden Siedlungsreiches in die Landschaft, wozu die Ausführung einer ausreichenden Durchgrünung beitragen soll.

Fläche 9

Das bestehende Dorfgebiet wird um eine Parzelle nach Osten erweitert. (Einzelantrag)

Fläche 10

Die geplante Dorfgebietsausweisung wurde mit der Einschränkung 1.4 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992 versagt, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen durch weitere Bebauung zu verhindern. Die Ausweisung wurde deshalb zurückgenommen.

Fläche 11

Zur Erweiterung der Bebauung am südlichen Ortsausgang sollen 0,8 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Erschließung der beabsichtigten Bebauung erscheint allerdings in Anbetracht der Topographie sowie der Lage und des Zuschnittes der Fläche problematisch.

Fläche 12

Die Fläche wurde nach Abschluß des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB in das Änderungsverfahren aufgenommen. Es handelt sich um die Erweiterung der Dorfgebietsausweisung im Ortsteil Lauterbach um eine Parzelle am südwestlichen Ortsausgang.

Die Aufnahme, der bisher für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesenen Fläche, erfolgte aufgrund eines Bauantrages, der ohne diese vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigt werden kann.

Auf Wunsch der Oberpostdirektion München, Bereich Telekom, wird folgender Hinweis in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

3. Zusammenstellung der Bauflächenausweisungen und bestehendes Baurecht

Fläche	Bruttobauland/ha	mögl. Einwohner
Weidenbach		
1 <u>Fläche versagt</u> Einschränkung aufgrund des eingelegten Widerspruchs der Gemeinde nicht bestandskräftig		
2 allgemeines Wohngebiet	0,4	12
Küham		
3 <u>Dorfgebiet</u> davon unbebaut 4 Parzellen	2,4	12
4 Gewerbegebiet (wurde zurückgenommen)		
Heldenstein		
5 <u>allgemeines Wohngebiet</u>	1,3	39
6 öffentliche Grünfläche Sport- und Freizeitanlage		
Niederheldenstein		
7 <u>Dorfgebiet</u> davon unbebaut 5-6 Parzellen	1,2	18
Haigerloh		
8 <u>allgemeines Wohngebiet</u>	2,0	60
9 Dorfgebiet	0,1	3
10 Fläche versagt		
11 allgemeines Wohngebiet	0,8	24
Lauterbach		
12 <u>Dorfgebiet</u>	0,1	3
	10,0 ha	171 Personen

- Darüber hinaus bestehen im Flächennutzungsplan folgende Bauflächen, deren Verfügbarkeit aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben ist.

Unbebaute Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	Parzellen	mögl. Einwohner
Oberheldenstein	4	12
Südwest II	7	21
Harting	1	3
Harting West	2	6
Heldenstein Nord-Ost	4	12
	18 Parzellen	54 Einwohner

Bauerwartungsland (Flächennutzungsplan- ausweisungen)	Bruttoland/ha	mögl. Einwohner
Heldenstein - Gebiet östl. der MÜ 15	1,2	36
Heldenstein - Gebiet zwischen Südwest II, West I und Helden- stein Nord + Nord-Ost.	3,0	90
Weidenbach - Gebiet westlich des Bebauungsplanes Weidenbach	2,4	72
	6,6 ha	198 Einwohner

Bei den Einwohnerzahlen wurde eine Dichte von 30 Einwohner/ha angenommen und von den Dorfgebieten nur 50% der Fläche zur Wohnnutzung gerechnet.

4. Bei der Ausarbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

Amt für Landwirtschaft	Am Kellerberg 11	8260 Mühldorf a. Inn
Autobahndirektion München	Seidlstraße 9	8000 München 2
Bayer. Bauernverband	Neuöttinger Straße 10	8262 Altötting
Deutsche Bundespost Oberpostdirektion München	Postfach 20 00 01	8000 München 38
Isar-Amperwerke AG	Postfach 37 02 20	8000 München 37
Mobil Oil AG	Postfach 27	8261 Ampfing
Flurbereinigungsdirektion	Infanteriestraße 1	8000 München 40
Deutsche Bundesbahn Bundesbahndirektion München	Richelstraße 3	8000 München 19
Handwerkskammer für Oberbayern	Max-Joseph-Straße 4	8000 München 2
Industrie- und Handelskammer	Max-Joseph-Straße 2	8000 München 2
Kreisheimatpfleger	Töginger Straße 18.	8260 Mühldorf a. Inn
Landratsamt	Töginger Straße 18	8260 Mühldorf a. Inn
Regionaler Planungsverband Region 18 "Südostoberbayern"	Postfach 1509	8220 Traunstein
Regierung von Oberbayern Sachgebiet 8000 Raumordnung u. Landesplanung	Maximilianstraße 39	8000 München 22
Staatl. Gesundheitsamt	Postfach 445	8260 Mühldorf a. Inn
Straßenbauamt Rosenheim	Greiderer Straße 6	8200 Rosenheim
Wasserwirtschaftsamt	Königstraße 19	8200 Rosenheim

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den Gemeinderatssitzungen am 05.03.1991 und 07.05.1991 eingehend behandelt und, soweit möglich, bei der Planung berücksichtigt.

5. Einschränkungen und Auflagen aufgrund des Genehmigungsbescheides der Regierung von Oberbayern

Die 2. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 10.04.1992 und 04.05.1992, Az.: 412-4621-MÜ-8-1(92) mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 12.05.1992 und 02.06.1992 dem o.g. Bescheid zugestimmt. Jedoch wurde von der Gemeinde gegen die Flächenversagung des Genehmigungsbescheides Einschränkung Nr. 11 - Allgemeines Wohngebiet (WA) in Weidenbach nördlich der MÜ 21 (Fläche Nr. 1) - Widerspruch erhoben, wodurch diese Einschränkung keine Bestandskraft erhält.

Wegen der vorgenommenen Planänderung aufgrund der Einschränkungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

5.1 Überarbeitung aufgrund der Einschränkungen

Von der Genehmigung ausgenommen wurden

- Allgemeines Wohngebiet (WA) in Weidenbach nördlich der Kreisstraße MÜ 21 (Fläche Nr. 1) (wogegen Widerspruch der Gemeinde erhoben wurde)
- Östliche Teilfläche der öffentlichen Grünfläche - Sportplatz - (Fläche Nr. 6)
- Dorfgebiet (MD) in Haigerloh (Fläche Nr. 10).

Siehe beigefügte Planausschnitte.

5.2 Überarbeitung aufgrund der Auflagen

- Bei der Fläche Nr. 2 ist entlang der Gemeindeverbindungsstraße ein mind. 10 m breiter Grünstreifen darzustellen.
- Bei der westlichen Teilfläche der Fläche Nr. 6 ist an der Süd- und Ostseite ein mind. 5 m breiter Grünstreifen darzustellen. In den Erläuterungsbericht ist aufzunehmen, daß aufgrund der empfindlichen landschaft-

lichen Situation nur Rasensportflächen zulässig sind und für den Freiflächengestaltungsplan ein qualifizierter Landschaftsplaner heranzuziehen ist.

- In den Erläuterungsbericht sind Aussagen hinsichtlich von ausgewiesenem, jedoch noch nicht bebautem Bauland aufzunehmen. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen Bauerwartungsland (FNP-Darstellung) und bestehendem Baurecht im Planungs- und Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB).
- Bei der Änderungsfläche Nr. 2 ist an der Nordwestseite zum Bachtal hin ein mind. 10 m breiter Streifen als Grünfläche darzustellen.

Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München, den 13.08.1992


Maurer
Baudirektor

Geändert und ergänzt aufgrund der Gemeinderatsbeschlüsse vom 12.05.1992 und 02.06.1992 lt. Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 10.04.1992 und 04.05.1992

GEMEINDE HELDENSTEIN LKR. MÜLDORF/INN 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Planausschnitt mit Darstellung der Fläche Nr.10 (Dorfgebiet), die aufgrund der Einschränkung Nr.1.4 des Genehmigungsbescheides vom 10.04.1992 der Regierung von Oberbayern zurückgenommen wurde.



GEMEINDE HELDENSTEIN LKR. MÜHLDORF/INN
2.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUGSPLANES

Planausschnitt mit Darstellung der Teilfläche Nr.6,(Sportanlage),
die aufgrund der Einschränkung Nr.1.3 des Genehmigungs-
bescheides vom 10.04.1992 der Regierung von Oberbayern
zurückgenommen wurde.

