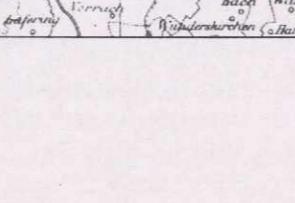


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

GELTUNGSBEREICH DER 3.ÄNDERUNG

SONDERGEBIET "BEHINDERTENWERKSTÄTTE"

GRÜNFLÄCHE

11. April 1994   
DATUM 1. BÜRGERMEISTER



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

am 06. April 1993

### 2. VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG

§ 3 Abs. 1 BauGB

### 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB

vom 24.08.93 bis 24.09.93

vom bis

### 4. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

### 5. GENEHMIGUNG DURCH DIE REGIERUNG

von OBERBAYERN § 6 BauGB

### 6. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

### 7. GENEHMIGUNG DURCH DIE REGIERUNG

von OBERBAYERN § 6 BauGB

### 8. BEKANNTMACHUNG § 6 Abs. 5 BauGB

am 07. März 1994

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

## GENEHMIGUNGSVERMERK

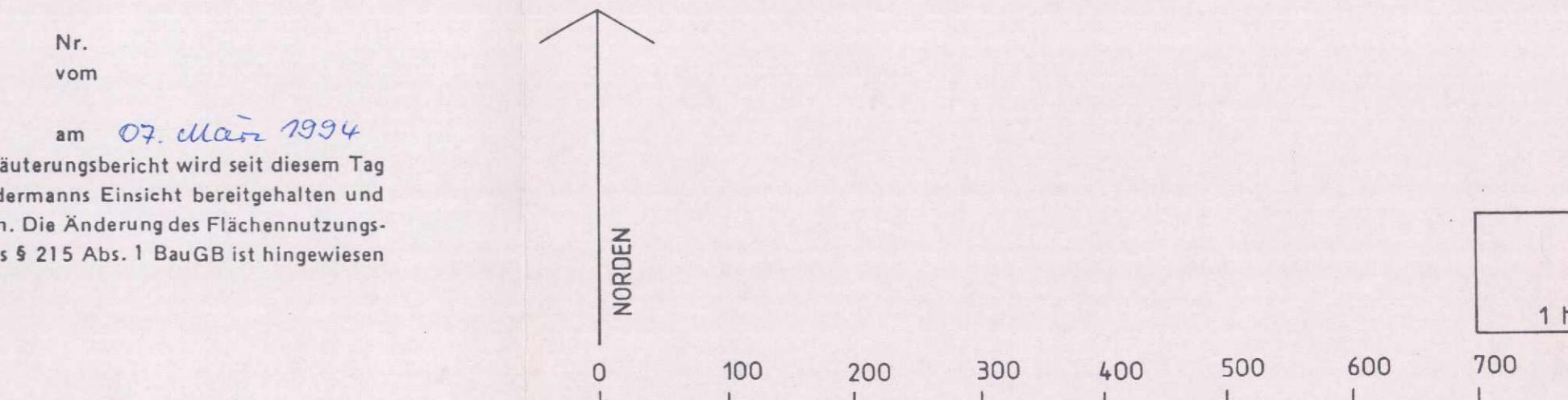
Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 01.03.1994  
Az.: 61-610/2 Sg. 35/4 st des Landratsamtes Müldorf a. Inn genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 11.07.1994

  
Ranbold  
Landrat

# HELDENSTEIN

3. ÄNDERUNG  $\triangleq$  BEHINDERTEN - WERKSTÄTTE



MASSSTAB: 1:5000  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT  
LANDKREIS MÜLDORF AM INN

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN  
PRINZREGENTENSTRASSE 18, 80538 MÜNCHEN

MÜNCHEN, DEN 07.04.1993

  
MAURER BAUDIREKTOR

GEÄNDERT DURCH GEMEINDERATSBeschluss  
VOM 15.06.1993

## B E K A N N T M A C H U N G

der Genehmigung und Auslegung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Heldenstein in der Fassung vom 15.06.1993

Der o.a. Planentwurf im Maßstab 1 : 5 000 der vom Gemeinderat am 02.11.1993 festgestellt wurde, ist vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Bescheid vom 01.03.1994, Az. 61 - 610/2, Sg. 35/4 st genehmigt worden.

### 1. Die Genehmigung umfaßt folgende Flächen:

Fl.Nr. 1105, 1105/1, Größe 4,2709 ha, Sondergebiet Bachham "Behindertenwerkstatt"

Der genehmigte Plan liegt mit Erläuterungsbericht ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein, Schulstr. 5 a, 84431 Heldenstein, Zimmer Nr. 8, während der allgemeinen Dienststunden (Mo - Fr 08<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>, Di, Do 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup> Uhr) öffentlich aus und kann dort von jedermann eingesehen werden.

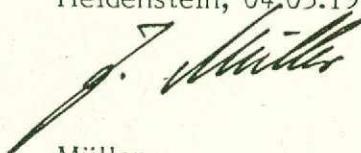
Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird dieser vorbereitende Bauleitplan mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung wirksam.

§ 214 Abs. 1 und 2 BauGB enthalten Verfahrens- und Formvorschriften, die die Beteiligung sowohl der Träger öffentlicher Belange als auch der Bürger, den Erläuterungsbericht und Mängel bei der Abwägung betreffen. Gemäß § 215 BauGB sind Verletzungen dieser Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel und Fehler bei der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, bzw. bei Abwägungsmängel innerhalb 7 Jahre seit Bekanntmachung des Bauleitplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Dies gilt gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht, wenn Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bauleitplanes verletzt worden sind. Auf die, in der Anlage zu dieser Bekanntmachung bezeichneten Genehmigungsauflagen und sonstigen Hinweisen wird verwiesen.

Der Bekanntmachung sind Planausschnitte mit Kennzeichnung des beschriebenen Gebietes beigeheftet.

Heldenstein, 04.03.1994



Müller  
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an allen Gemeindetafeln  
am: 07. März 1994  
abgenommen am: 08. April 1994

Az (bitte bei Antwort angeben) 61-61072 Sg. 35/4 st -	Bearbeiter Herr Heimerl	Mühldorf a. Inn, den 11.07.1994
Γ  Sachgebiet 36 Herr Aicher  im Hause	1	Tel. Durchwahl-Nummer: 08631/699-336
L	J	Ihr Schreiben / Ihr Anruf vom
		Ihr Aktenzeichen

Betreff: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde  
Heldenstein

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht  
i.d.F. vom 15.06.1994  
1 Bekanntmachung

Mit der Bitte um

- Kenntnisnahme
- Stellungnahme
- baldige Erledigung
- Rückgabe nach Kenntnisnahme
- Weiterleitung an
- Mitteilung über den Sachstand
- Ausfüllung und Rücksendung  
anliegender Vordrucke
- zum Verbleib
- Abgabennachricht wurde erteilt

Der Eingang Ihres Schreibens vom wird bestätigt.

*ein ordnen*

Beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

*Heimerl*  
Heimerl

Zutreffendes ist angekreuzt

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

ORTSPLANUNGSSTELLE FÜR OBERBAYERN

Gemeinde Heldenstein  
3. Flächennutzungsplanänderung  
Erläuterungen

Ortsplanungsstelle für Oberbayern

## 1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Heldenstein besitzt einen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.02. 1985 Nr. 421-4621.1-MÜ 8-1 genehmigt wurde.

In der Zwischenzeit sind zwei Änderungen im Gemeindegebiet von Heldenstein erfolgt. Bisher wurde nur die 2. Änderung mit Bescheid der Regierung vom 10.04.1992 genehmigt.

In der Gemeinderatssitzung vom 06.04.1993 hat der Gemeinderat die in der vorliegenden dritten Änderung vorzunehmende Flächennuausweisung beschlossen und die Ortsplanungsstelle für Oberbayern mit der Planung beauftragt.

## 2. Anlaß der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung wird erforderlich, da die Stiftung Ecksberg eine bauliche Erweiterung des in ihrem Besitz befindlichen und derzeit landwirtschaftlich genutzten Gutes Bachham südlich von Heldenstein durchführen möchte. Die Stiftung beabsichtigt, einen Teil ihrer Wäscherei aus Ecksberg auszulagern und durch einen Neubau, in dem auch Behindertenwerkstätten untergebracht werden, zu den bestehenden Baukörpern in Bachham anzugliedern. In einem späteren Ausbaustadium sollen die vorhandenen Gebäude des Vierseithofs umgebaut werden. Als Anlaß für das Bauvorhaben ist die gestiegene Nachfrage an Heimplätzen für Behinderte sowie das sehr hohe Auftragsvolumen für die Wäscherei, zu sehen. Die Stiftung Ecksberg möchte dadurch Heimplätze für Behinderte schaffen, wo diese arbeiten können. Die Gemeinde würde es darüber hinaus begrüßen, wenn zusätzliche Wohnplätze für Behinderte entstehen. Eine bisher vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten sollte auch zukünftig beibehalten werden.

Das Gelände ist im momentan rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich im Außenbereich. Durch die Darstellung eines Sondergebietes "Behindertenwerkstätte" im Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Nutzungen geschaffen werden.

### 3. Planung Sondergebiet "Behindertenwerkstätte"

Die südöstlich von Heldenstein gelegene Flächennutzungsplanänderung umfaßt das landwirtschaftlich genutzte Gut Bachham sowie das nördlich gelegene ehemalige Klinikgebäude und den näheren Umgriff. Die Hauskapelle im Gutshof der Ecksberger Anstalt ist als Denkmal in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Die ca. 2,2 ha große Sondergebietfläche wird im Westen und Süden von Gemeindestraßen und im Osten vom gut bewachsenen Bachlauf des Hartinger Baches begrenzt. Flächen, die innerhalb des Sondergebietes von Bebauung freigehalten werden sollen, sind als sonstige Grünflächen dargestellt. Die Errichtung des Neubaus ist auf der Fläche zwischen Gutshof und ehemaligem Klinikgebäude geplant. Anfänglich war ein Standort direkt an der Straße zwischen Gutshof und Hartinger Bach vorgesehen. Dieser wurde jedoch aufgrund der erheblichen Einwände der Träger öffentlicher Belange, die insbesondere Überschwemmungsgefahren, eine Beeinträchtigung des Bachlaufes sowie des Denkmals befürchteten, verworfen. Der jetzige Standort soll die verschiedenen Belange ebenso wie funktionale Vorgaben des Wäschereibetriebes berücksichtigen. Die sensible Lage erfordert eine Unterordnung des neuen Baukörpers an den denkmalgeschützten Bestand. Dies sollte sich in der städtebaulichen Anordnung, der Höhenentwicklung (am besten nur ergeschossig) sowie dem äußeren Erscheinungsbild ausdrücken.

Die Haupterschließung des Anwesens und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird über eine Gemeindeverbindungsstraße erfolgen, die parallel zum Hartinger Bach, Richtung Süden führt und diesen bei Bachham überquert.

Ortsplanungsstelle für Oberbayern  
München, 07.04.1993



Gunter Maurer  
Baudirektor

Geändert lt. Gemeinderatsbeschuß vom 15.06.1993

Gemeinde Heldenstein  
Heldenstein, den 03.11.1993



Müller  
1. Bürgermeister