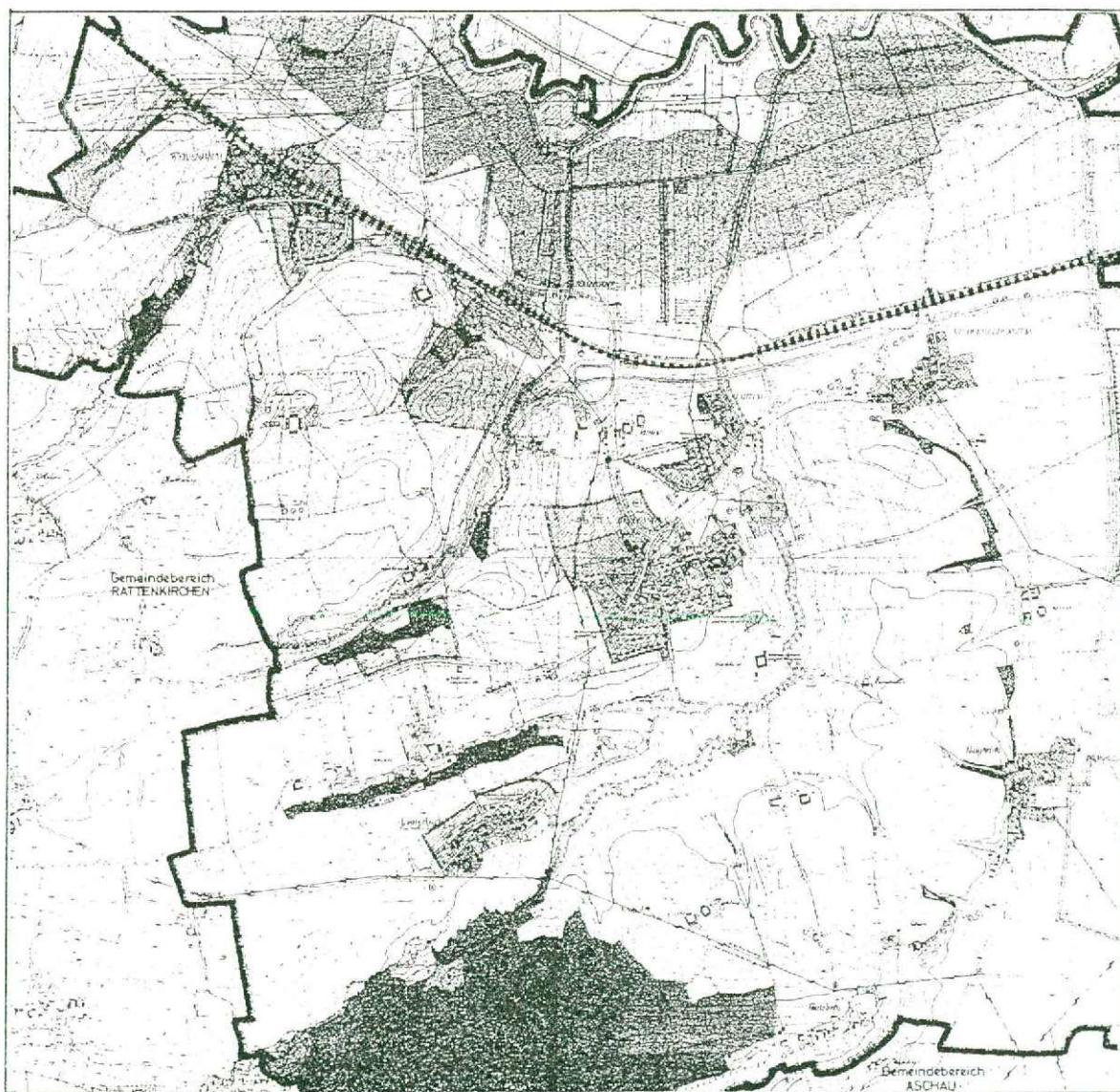




GEMEINDE HELDENSTEIN

4. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ortsplanungsstelle für Oberbayern
Prinzregenterstraße 18, 80538 München

Gemeinde Heldenstein, Landkreis Mühldorf a.Inn

4. Flächennutzungsplanänderung - Erläuterungen

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Heldenstein besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 05.02.1985 genehmigt wurde. Zum Flächennutzungsplan wurden bisher drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Des Weiteren hat die Gemeinde zwischenzeitlich ein Ortsentwicklungsgutachten ausarbeiten lassen, dessen Ergebnisse und Zielsetzungen als Grundlage für die Fortführung der weiteren Bauleitplanung dienen sollen. Die Gemeinde hat nun die 4. Änderung beschlossen um neue Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen, bzw. eine Baufläche in Weidenbach zurückzunehmen.

2. Planänderungen

Fläche 1 ORTSTEIL WEIDENBACH
RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHEN NÖRDLICH DER BAHN LINIE
MI 0,5ha
WA 0,8ha

Die Gemeinde nimmt die Ausweisung einer Wohn- und Mischgebietsfläche nördlich der Bahnlinie zurück, da eine Fortsetzung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr angestrebt wird. Statt dessen wurde im Westen des Ortsteiles ein Wohnaugebiet ausgewiesen, für das bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Änderungsfläche soll nur mehr als landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Fläche 2 ORTSTEIL NIEDERHELDENSTEIN
AUSWEISUNG EINES EINGESCHRÄNKTN GEWERBEGBIETES
GE 0,9 ha

Östlich von Niederheldenstein, das noch stark landwirtschaftlich geprägt ist, ist in Anschluß an eine bestehende Schlosserei ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Auf einer Teilfläche der Flurnummer 928/2 soll die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs ermöglicht werden. Die Fläche war im Rahmen der Fachstellenbeteiligung (§4 Abs.1 BauGB) und vorgezogenen Bürgerbeteiligung noch als Dorfgebiet und in einem größeren Umfang dargestellt. Aufgrund von Einwänden der Anlieger bzw. der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Fläche zurückgenommen und zum Ausschuß von Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Im Süden der Änderungsfläche befindet sich eine funktionierende Landwirtschaft. Nördlich der Änderungsfläche verläuft derzeit die B 12 und Bahnlinie München-Mühldorf. Darüberhinaus ist auf der B12 langfristig die Trasse der Bundesautobahn A94 geplant. Im Rahmen des Ortsentwicklungsgutachtens wurde daher in einer Strukturvariante für diesen Bereich, Gewerbe als Lärmschutzbebauung vorgeschlagen.

Die Änderungsfläche wird derzeit z.T. als ungeordneter Lagerplatz und als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Mit einer der Ortsstruktur angemessenen Bebauung kann hier zum einen eine Verbesserung der derzeitigen Situation erreicht, zum anderen ein baulicher Lärmschutz geschaffen werden.

Die Erschließung der Flächen kann von Westen erfolgen.

**ORTSTEIL NIEDERHELDENSTEIN
ERWEITERUNG DES DORFGEBIETES**

Westlich der Kirche will die Gemeinde auf Antrag eines Grundeigentümers ein weiteres Grundstück in das Dorfgebiet einbeziehen. Die Ausweisung soll eine geplante Mischbebauung (Wohnen mit Werkstattgebäude) planungsrechtlich unterstützen. Es handelt sich hier um eine besonders sensible Ortsrandlage im Wirkungsbereich eines Baudenkmales (westlich gelegene Kirche), die einen Blickpunkt im Ortsgefüge darstellt. Entsprechend muß bei einer Neubebauung darauf geachtet werden daß diese Blickbeziehungen nicht gestört werden.

**Fläche 3 ORT HELDENSTEIN
ERWEITERUNG DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES IM WESTEN**

WA 0,8ha

Westlich von Heldenstein im Anschluß an das Bebauungsplangebiet Siemensstraße, das derzeit realisiert wird, kann die Gemeinde ein Flächen erwerben. Es handelt sich hier um die letzte Teilfläche der Flurnummer 209, die sich für eine weitere bauliche Entwicklung eignet. Die Wohnbauflächenausweisung erstreckt sich im Norden über einen Feldweg hinweg auf ein Teilstück der Fl.Nr.218. Mit der Errichtung eines Wohngebäudes soll dort der bestehende Wendehammer der Erschließungsstraße baulich gefaßt und die Situation räumlich verbessert werden.

**Fläche 4 ORTSTEIL LAUTERBACH
ERWEITERUNG DES DORFGEBIETES UND AUSWEISUNG EINER GEMEINBEDARFSFLÄCHE FÜR EIN FEUERWEHRHAUS**

MD 1,4ha (0,6ha unbebaut)

Fläche für Gemeinbedarf 0,1ha

Anlaß für die Dorfgebietserweiterung ist die beabsichtigte Betriebserweiterung einer im Westen der Änderungsfläche befindlichen Zimmerei und die geplante Errichtung eines Feuerwehrhauses am östlichen Ortsrand. Ein am östlichen Ortseingang befindliches Wohnhaus wurde in die Bauflächenausweisung einbezogen um das Dorfgebiet abzurunden. Dadurch entstehen zusätzliche Entwicklungsflächen für Mischbebauung in Lauterbach.

**Fläche 5 ORTSTEIL HAIGERLOH
WOHNBAUFLÄCHENAUSWEISUNG IM SÜDEN DES ORTSTEILES**

WA 3ha (1,56ha unbebaut)

Die Gemeinde beabsichtigt im Süden von Haigerloh die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Bauflächenausweisung rundet eine bestehende Wohnbebauung, die sich entlang der Erschließungsstraße entwickelt hat, ab. Die Gemeinde will die noch unbewohnten Flächen erwerben und für den Wohnbaubedarf von Einheimischen bereitstellen. Die Neubebauung der Fläche soll im Süden des Ortsteiles einen baulichen Ortsrand sowie einen Abschluß der Siedlungsentwicklung bilden. Die Änderungsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Westen grenzt die Fläche an eine Hanglage sodaß die Fläche dort gut eingebunden ist. Im Osten wird die Fläche von der Kreisstraße MÜ 25 begrenzt, die in diesem Bereich Verkehrsbelastungen von bis zu 3118 KFZ/24h aufweist. Aufgrund der Verkehrsbelastung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls sowie als ergänzende Maßnahmen eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70km/h entlang der MÜ 25 erforderlich.

Die Erschließung der Fläche soll über die bestehende innere Erschließungsstraße erfolgen.

3. Technische Infrastruktur

Für alle Änderungsflächen bestehen Anschlußmöglichkeiten an eine zentrale Wasser- und Abwasserversorgung.

4. Natur und Landschaft

Auf den Änderungsflächen befinden sich keine ökologisch wertvollen Strukturen. Auf eine Eingrünung der Bauflächen zur Einbindung in Natur und Landschaft ist besonderer Wert zu legen. Die Darstellung von Ortsrandeingrünungen auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist nicht parzellenscharf und ein Planungsziel ohne verbindliche Wirkung, das jedoch bei Neubebauungen beachtet werden sollte.

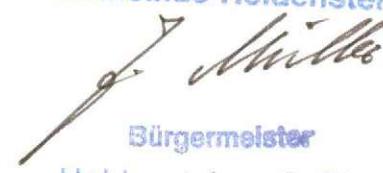
Ortsplanungsstelle für Oberbayern
München den 13.06.1996
Bearbeitet: Höllerer



Artur Scherm
Ltd Baudirektor

Geändert lt. Gemeinderatsbeschuß vom 8.10.1996

Gemeinde Heldenstein



Bürgermeister

Heldenstein - 8. Okt. 1996

BEKANNTMACHUNG

der Genehmigung und Auslegung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Heldenstein i.d.F. vom 08.10.1996

Der o.a. Planentwurf im Maßstab 1:5000 der vom Gemeinderat am 04.03.1997 festgestellt wurde, ist vom Landratsamt Mühldorf a. Inn mit Bescheid vom 21.05.1997, Az. 61-510/2, Sg. 35/4 st genehmigt worden.

1. Die Genehmigung umfaßt folgende Flächen:

- | | |
|------------|---|
| Fläche I | Weidenbach
Fl. Nr. 75T, 76T |
| Fläche II | Niederheldenstein
Fl. Nr. 669, Fl. Nr. 928/2 |
| Fläche III | Heldenstein
Fl. Nr. 209 Restfläche, Fl. Nr. 218T |
| Fläche IV | Lauterbach
Fl. Nr. 15, Fl. Nr. 19 und Fl. Nr. 67 |
| Fläche V | Haigerloh
Fl. Nr. 1434, Fl. Nr. 1562 |

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. 8:00 - 12:00 Uhr, Di u. Do 13:00 - 17:00 Uhr) öffentlich aus und kann 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 Abwägungsmängeln 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.

Die 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 Hinweise wird verwiesen.

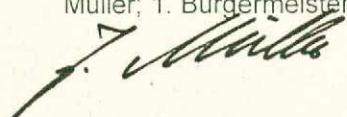
Der Bekanntmachung sind Planausschnitte mit Kennzeichnung des beschriebenen Gebietes beigeheftet.

Heldenstein, 6. Juni 1997

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an allen Gemeindetafeln

am: 09.06.1997
abgenommen am: 10.07.1997

Müller; 1. Bürgermeister



LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Entwurf

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon :	08631/699-336
Telefax :	08631/699-699
Aktenz. :	61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten :	Do. 14.00-16.00

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Mühldorf a. Inn, 21.05.1997

Gemeinde
Heldenstein

84431 Heldenstein

Ihr Schreiben vom: 12.03.1997

Bauleitplanung;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht
i.d.F. vom 08.10.1996
1 Ordner Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erlässt folgenden

Bescheid:

Die am 04.03.1997 festgestellte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein wird in der Planfassung vom 08.10.1996 gemäß § 6 BauGB unter Beachtung des folgenden Hinweises

genehmigt.

Hinweis:

Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Altlastenflächen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mitaufzunehmen.

Gründe:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht des § 6 Abs. 1 BauGB. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 6 Abs. 1 BauGB, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBau).

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Der Hinweis ist gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes ausreichend zu würdigen. Die bisher bekannten Altlastenflächen sind aus dem Altlastenkataster des Landkreises Mühldorf a. Inn zu entnehmen.

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist dann gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

In die Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist ein Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen.

Danach sind 3 Ausfertigungen des Planes mit Erläuterungsberichten und die Bekanntmachung dem Landratsamt zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn wird ein Exemplar für seine Sammlung entnehmen. Ein weiteres Exemplar wird der Regierung von Oberbayern zur Plansammlung überlassen.

Rechtsbehelfsbefehlung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn

wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätze sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Ramboald
Landrat

Hei. *W. Glar*
22.5.97

II. in Abdruck an:

Regierung von Oberbayern
z.Hd. Planzentrale
80538 München

Sachgebiet 36

mit der Bitte um Kenntnisnahme

III. WV, nach Eingang EB

LANDRATSAMT MÜHLDORF A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Abdruck

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon :	08631/699-336
Telefax :	08631/699-699
Aktenz. :	61-610/2
	Sg. 35/4 st
Besuchs- zeiten :	Mo.-Fr. 8.00-12.00 Do. 14.00-16.00

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühldorf a. Inn

Gemeinde
Heldenstein
84431 Heldenstein

Mühldorf a. Inn, 21.05.1997

*Ablage h.
23.5.97*

Ihr Schreiben vom: 12.03.1997

Bauleitplanung;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein
hier: Genehmigungsverfahren

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht
i.d.F. vom 08.10.1996
1 Ordner Verfahrensunterlagen
1 Empfangsbestätigung

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn erläßt folgenden

Bescheid:

Die am 04.03.1997 festgestellte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein wird in der Planfassung vom 08.10.1996 gemäß § 6 BauGB unter Beachtung des folgenden Hinweises

genehmigt.

Hinweis:

Bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Altlastenflächen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mitaufzunehmen.

BounbdA

Gründe:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegt der Genehmigungspflicht des § 6 Abs. 1 BauGB. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn (§ 6 Abs. 1 BauGB, § 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBau).

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Der Hinweis ist gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes ausreichend zu würdigen. Die bisher bekannten Altlastenflächen sind aus dem Altlastenkataster des Landkreises Mühldorf a. Inn zu entnehmen.

Die Verfahrensvermerke sind noch auszufüllen und urkundenmäßig (Siegel) zu sichern.

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist dann gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

In die Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist ein Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 BauGB aufzunehmen.

Danach sind 3 Ausfertigungen des Planes mit Erläuterungsberichten und die Bekanntmachung dem Landratsamt zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes vorzulegen.

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn wird ein Exemplar für seine Sammlung entnehmen. Ein weiteres Exemplar wird der Regierung von Oberbayern zur Plansammlung überlassen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe (Zustellung) Widerspruch erhoben werden. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsorte staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Samstag, so tritt nach § 193 BGB an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt in 84453 Mühldorf a. Inn einzulegen.

Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in 80335 München, Bayerstraße 30, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn

wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde - Träger der Ausgangsbehörde -) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und allen Schriftsätze sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

gez.

R a m b o l d
L a n d r a t

in Abdruck an:
Sachgebiet 36
im Hause

mit der Bitte um Kenntnisnahme

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn

Kurzmitteilung

Az (bitte bei Antwort angeben) 61-610/2 SG 35/4 st -	Bearbeiter Herr Heimerl	Mühldorf a. Inn, den 24.07.1997
---	----------------------------	------------------------------------

F

J

Tel. Durchwahl-Nummer:
08631/699-336

Sachgebiet 36

im Hause

Ihr Schreiben /
Ihr Anruf vom

L

J

Ihr Aktenzeichen

Ablageh

Bl. 29.7.97

Betreff: Bauleitplanung;
4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht
i.d.F. vom 08.10.1996
1 Bescheid vom 21.05.1997
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 Abgabenachricht wurde erteilt

Der Eingang Ihres Schreibens vom wird bestätigt.

Beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Heimerl

Heimerl

Zutreffendes ist angekreuzt