

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

# HELDENSTEIN

## 8. ÄNDERUNG DECKBLATT



NORDEN

---

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT M 1 : 5000

GEMEINDE: HELDENSTEIN  
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN

---

FERTIGUNGSDATEN:

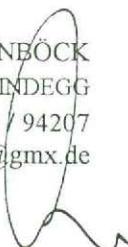
VORENTWURF	am	30.07.2003;	ENTWURF	am	02.09.2003
geä.	am		Geändert	Ä	am

---

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207  
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

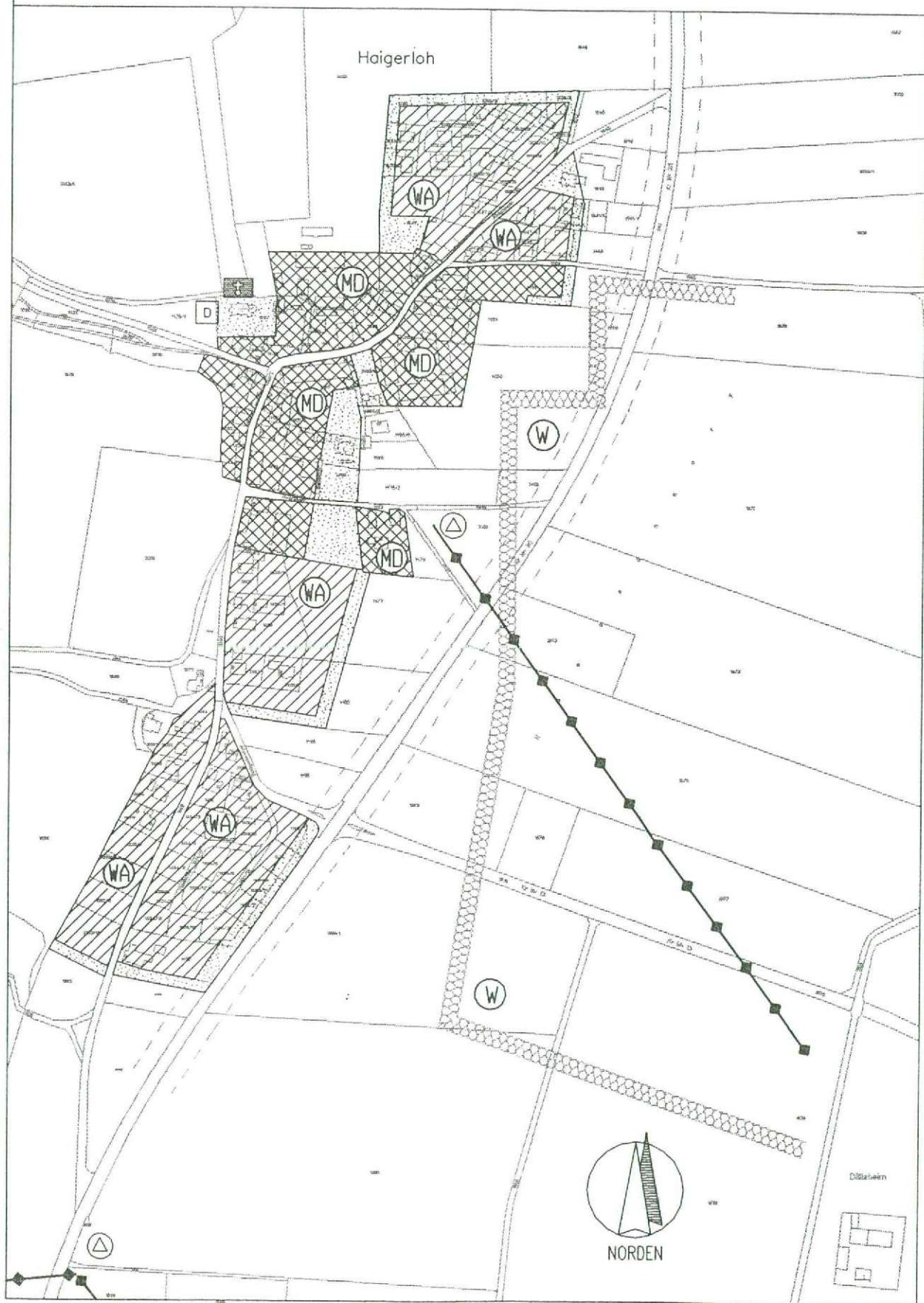
SCHWINDEGG, DEN 30.07.2003



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BESTAND

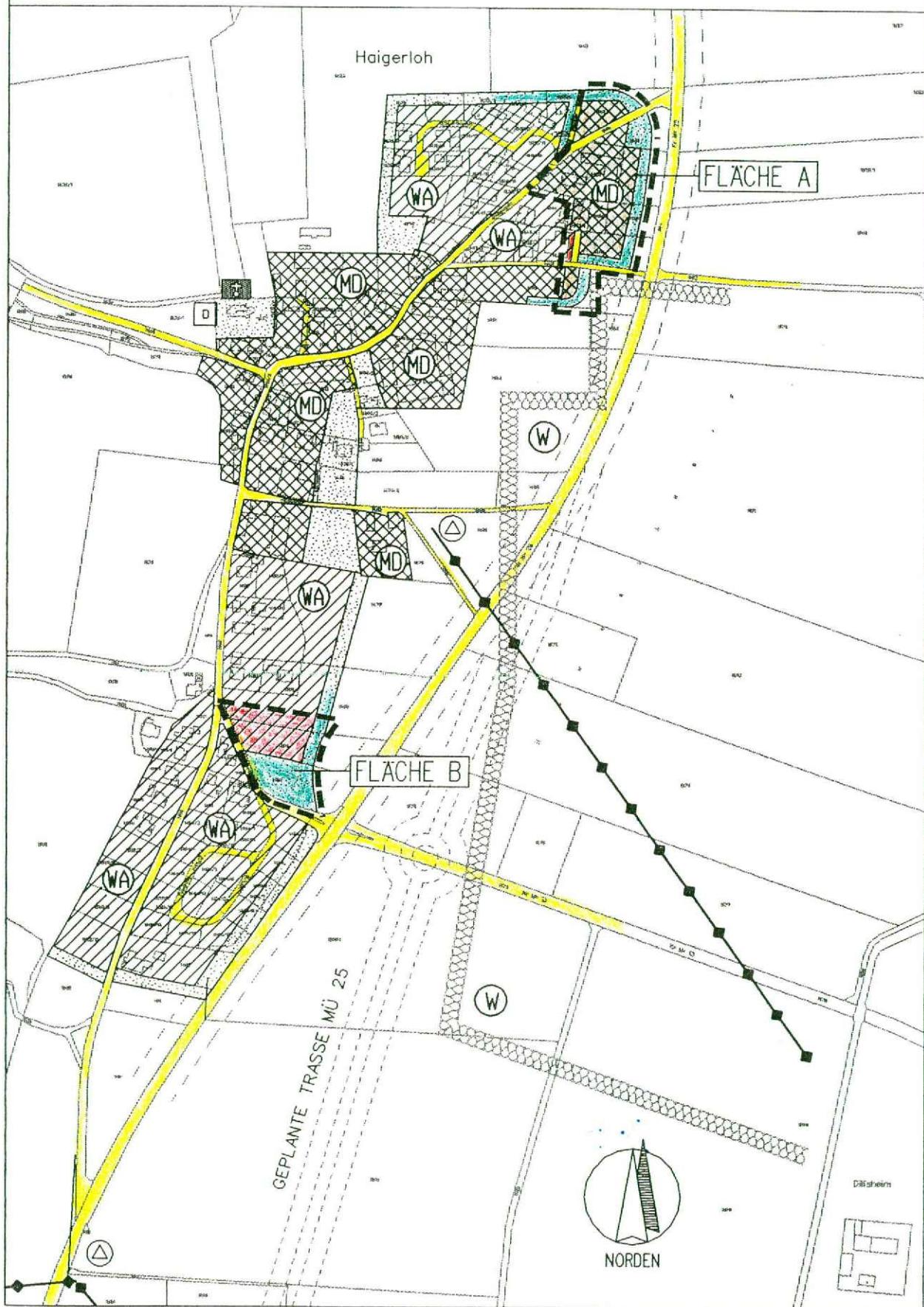
M 1:5000

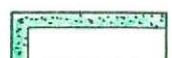


## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG

DECKBLATT M 1: 5000



**PLANZEICHEN-ERLÄUTERUNG:****ÄNDERUNGSBEREICH****WOHNGEBIET § 4 BauNVO****DORFGEBIET § 5 BauNVO****SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHE FÜR EINGRÜNGUNGSMASSNAHMEN**

**VERFAHRENSVERMERKE ZUR 8. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG:**

**1. ÄNDERUNGS-/ AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

§ 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2003

**2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

§ 3 Abs. 2 BauGB vom 06. Okt. 2003 bis 07. Nov. 2003

**TRÄGERBETEILIGUNG**

§ 4 Abs. 1 BauGB vom 06. Okt. 2003 bis 07. Nov. 2003

**3. FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

am 02. Dez. 2003

**4. GENEHMIGUNG DURCH DAS**

**LANDRATSAMT § 6 Abs. 1 BauGB** am 10. März 2004

**5. BEKANNTMACHUNG**

15. März 2004 Die Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 15. März 2004. Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00, Donnerstag auch von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Gemeinde Heldenstein zu Jedermann's Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Flächennutzungsplan-Änderung ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Heldenstein, den 12. März 2004



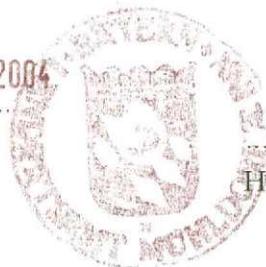
Müller, 1. Bürgermeister

*J. Müller*

**6. GENEHMIGUNGSVERMERK**

Die Genehmigung der 8. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 02. Sep. 2003 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a.Inn vom 10.03.2004 Az. 61-610/12 Sg. 35/46 erteilt.

Mühldorf a.Inn, den 22. März 2004



Huber, Landrat

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR

## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### H E L D E N S T E I N

GEMEINDE: HELDENSTEIN

LANDKREIS: MÜHLDORF a.INN

---

#### 1.) Allgemein

Die Gemeinde Heldenstein besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 05.02.1985 Nr. 421-4621.1-Mü-8-1 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser wurde bereits 7-mal geändert, die 6. Änderung ist mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a.Inn vom 12.12.2000 - Az. 61-610/2 Sg 35/4 h - genehmigt worden; die 7. Änderung befindet sich noch im Verfahren.

Für den von dieser Änderung betroffenen Gemeindeteil Haigerloh bildet die 4. F-Plan-Änderung, genehmigt mit Bescheid des LRA-Mü v. 21.05.1997, AZ 61-610/2 die rechtliche Grundlage.

Die Gemeinde sieht sich veranlasst durch Einleitung des Verfahrens zur 8. Änderung den Flächennutzungsplan den neuen Bedürfnissen und Erfordernissen entsprechend anzupassen und durch diese Änderung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 02.09.2003 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte mit gleichem Datum das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

Von der 8. Änderung ist ausschließlich der Ort Haigerloh betroffen, wobei im Nordosten eine Erweiterung der MD-Flächen und im südlichen Bereich eine Erweiterung der WA-Flächen stattfindet.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht seine Gültigkeit.

## 2.) Planänderung

Der Entwurf zur 8. Änderung des F-Planes sieht folgende Planänderungen vor:

### 2.1 Fläche A:

**MD - Ausweisung** Änderungsfläche = ca. 1,0 ha

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dies entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Nutzungen, da ca. 2/3 der Änderungsfläche landwirtschaftlich, sowie gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden.

Durch eine großzügige Bemessung des Änderungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde eine bauliche Abrundung des Ortsrandes mit Ortsrandeingrünung als Abschluss und Übergang in die freie Landschaft.

Sie schafft somit die Grundlage für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB die eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglichen.

Im Osten wird die Fläche von der Kreisstraße Mü 25 begrenzt, die in diesem Bereich Verkehrsbelastungen von > 3100 Kfz/24h aufweist.

Entlang der KrMü 25 ist eine Bauverbotszone von 15 m zu berücksichtigen.

### 2.2 Fläche B:

**WA - Ausweisung** Änderungsfläche = ca. 0,5 ha

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Änderung beabsichtigt die Gemeinde die Lücke zwischen neuem Baugebiet und alter Bebauung zu schließen und mit einem Grünzug zu gliedern.

Durch Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB wird eine maßvolle bauliche Entwicklung für 2 Wohngebäude ermöglicht.

### 2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt jeweils über bestehende innere Erschließungsstraßen.

Um die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung zu gewährleisten, werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert.

Sowohl Wasserversorgung als auch Kanalisation sind derart großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Schwindegg,  
Geändert:

02.09.2003

Heldenstein, den

10. Sep. 2003

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Müller, 1. Bürgermeister

Dieser Erläuterungsbericht wurde zusammen mit dem Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... - 6. Okt. 2003 mit - 7. Nov. 2003 in Heldenstein, Rathaus Zi. .... öffentlich ausgelegt.

Heldenstein, den 26. Sep. 2003

Müller, 1. Bürgermeister

flnplan\heldenstein\än-8-erl30820

# **BEKANNTMACHUNG**

## **der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein für das Gebiet Lauterbacher Straße**

Mit Bescheid vom 10.03.2004, Nr. 61-510/2 Sg. 35/4h hat das Landratsamt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein für das Gebiet Haigerloh, Haidstraße und südl. Johannesstraße genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gem. Art. 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht bei der Gemeinde Heldenstein in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein, Schulstraße 5 a, Zimmer Nr. 8, 84431 Heldenstein während der allgemeinen Dienststunden (Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr, Di 13:00 – 19:00 Uhr und Do 13:00 – 17:00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch  
Anschlag an allen Amtstafeln

Angeschlagen am: 15.03.2004  
Abgenommen am: 16.04.2004

Heldenstein, 12.03.2004

Gemeinde Heldenstein

  
Müller, 1. Bürgermeister

# Abdruck

**Landratsamt Mühldorf a. Inn**

Landratsamt Mühldorf a. Inn Postfach 1474 84446 Mühldorf a. Inn

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39

80538 München

ab. 26.3.04 h.  
*Ablage*

**Bauleitplanung;**

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein  
(Bereich Heigerloch)**

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht  
i.d.F. vom 02.09.2003  
1 Bekanntmachung

Mühldorf a. Inn,  
22.03.2004

Aktenzeichen:  
Sg. 35/4 h

Ansprechpartner:  
Herr Heimerl

Durchwahl-Nr.:  
(08631) 699-336

Telefax:  
(08631) 699-699

Zimmer-Nr.: 246

E-Mail:  
klaus.heimerl  
@lra-mue.de

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Hoch  
O.Reg.Rat



In Abdruck an:  
Sachgebiet 36

mit 1 F-Plan mit Erläuterungsbericht  
zur Plansammlung

Töglinger Str. 18  
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0  
Telefax (08631)699-699

Besuchszeiten  
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr  
13.00-16.00 Uhr  
Fr. 08.00-13.00 Uhr

Bankverbindung:  
Kreissparkasse  
Mühldorf a. Inn  
BLZ 711 510 20  
Konto 224

poststelle@lra-mue.de

[www.lra-mue.de](http://www.lra-mue.de)