



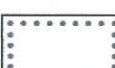
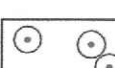




LEGENDE:

PLANZEICHENERKLÄRUNG DER 11. ÄNDERUNG


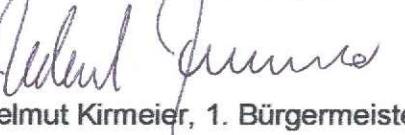
-  GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MD Dorfgebiet
-  Sonstige Grünfläche
(Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Baumbestand
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich
der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereich
der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Heldenstein hat in der Sitzung vom 14.02.2012 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.02.2012 hat in der Zeit vom 08.03.2013 bis einschließlich 26.03.2012 stattgefunden.

Heldenstein, den 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.02.2012 hat in der Zeit vom 08.03.2012 bis einschließlich 26.03.2012 stattgefunden.

Heldenstein, den 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 03.04.2012 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 10.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.


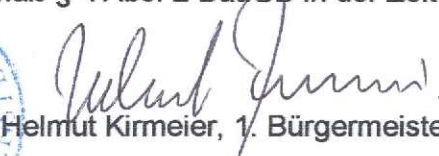
Heldenstein, den 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 03.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 beteiligt.

Heldenstein, den 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde Heldenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.03.2015 die 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.12.2014 festgestellt.


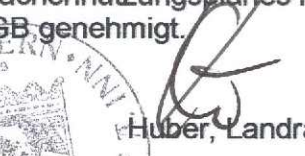
Heldenstein, den 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

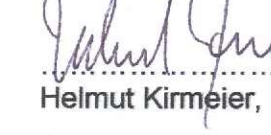
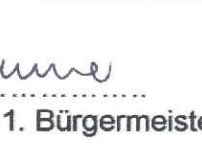
Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 09.12.2015 Az.: 4.1-84p.012/12 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 22. JULI 2016

 
-Siegel- Huber, Landrat

8. Ausgefertigt:

Heldenstein, den 22. JUNI 2016


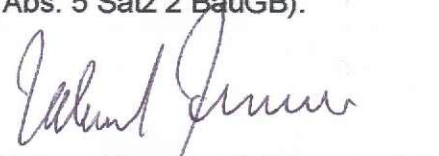
 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 23.06.16 gemäß § 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 22. JUNI 2016

 
-Siegel- Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

11.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE HELDENSTEIN

ORTSTEIL NIEDERHELDENSTEIN

LANDKREIS MÜHL DORF A. INN

M = 1 : 5000

Buchbach, den 16.12.2014

Der Entwurfsverfasser:

 **THALMEIER**
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3 • 84428 Buchbach
Tel.: 08066-1837 • Fax.: 1737
info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de



11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**GEMEINDE HELDENSTEIN
ORTSTEIL NIEDERHELDENSTEIN**

LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

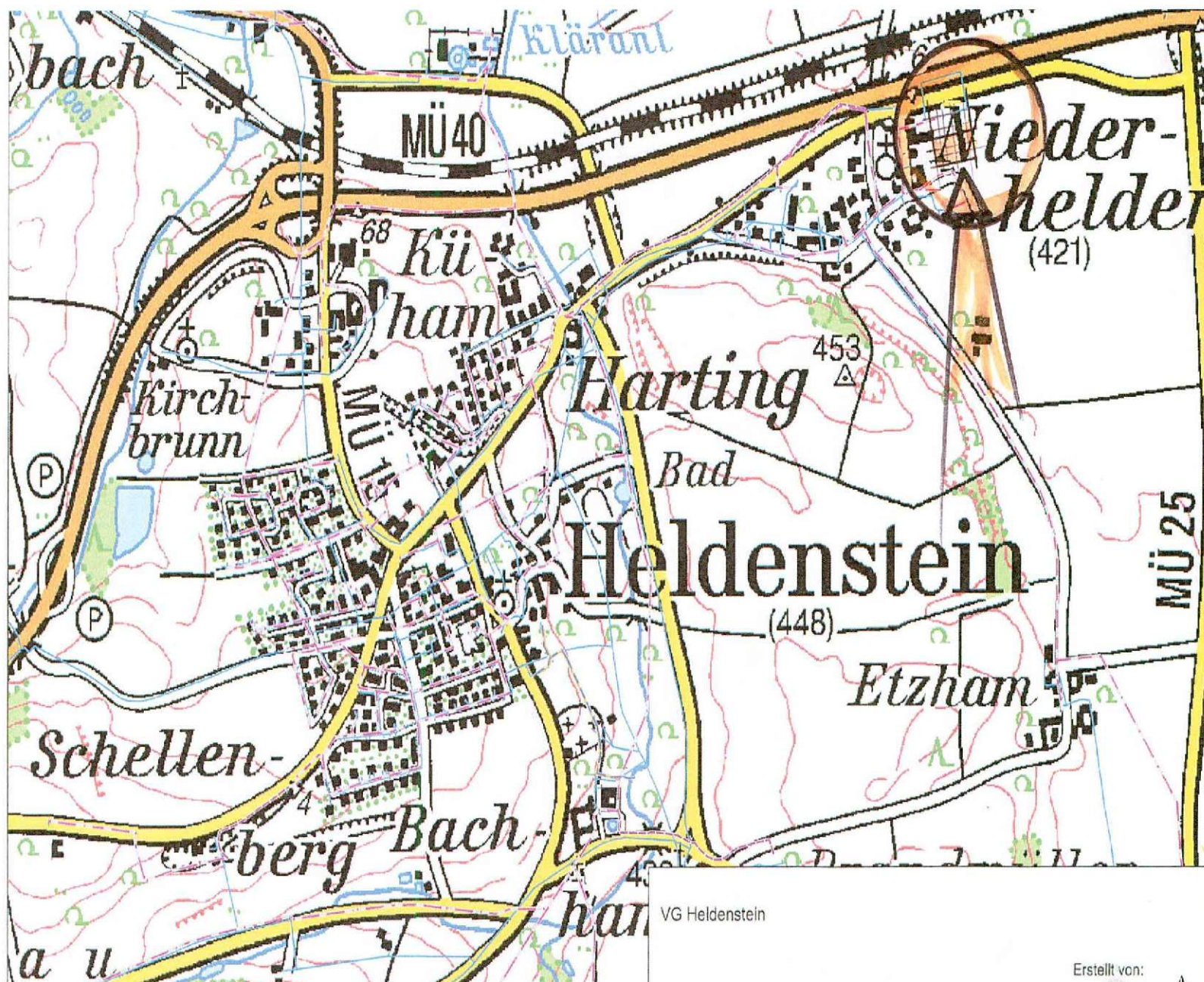
BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 16.12.2014
Der Entwurfsverfasser:



THALMEIER
ARCHITEKTEN

Hauptstraße 3, 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837, Fax: 08086-1737
info@thalmeier-architekten.de



Erstellt von:

A

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Für die Gemeinde Heldenstein besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan mit bisher 10 Änderungen.

Die neuerliche 11. Änderung als Erweiterung dient der gegenseitigen Existenzsicherung bei der Erweiterung

- a.) eines bestehenden Gewerbebetriebes und
- b.) eines benachbarten, landwirtschaftlichen Betriebes.

2. Planänderungen

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt, südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE e) für den Kartonagenbetrieb eine Erweiterung etwa von 1/3 des bisherigen Betriebsgrundstückes auszuweisen. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 4000 m² als GE e.

GE e *Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8, Abs.3, Nr. 1 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) festgesetzt.*
Im GE e sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 66 dB (A) tags und / oder 51 dB (A) nachts nicht überschreitet.
Emissionskontingent (LEK)

Als maßgebliche Lärm-, Mess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die technische Anleitung zum Lärmschutz (TA-Lärm) heranzuziehen. Ein Wohnhaus ist hier zulässig.

3. Lage im Raum

Niederheldenstein, ca 1000 m Luftlinie vom Ortskern Heldenstein entfernt, soll in der 11. Änd. des FNP bei der Erweiterung des Gewerbegebietes eine Erweiterung mit GE e und MD erfahren.

Diese Fläche ist umgrenzt im Osten von Flurst.nr. 927 als landwirtschaftl.Nutzfläche,

im Norden von Flurstnr. 928 / 4 derzeitiges GE e mit Betriebsgebäude , ca 80 m Luftlinie zur Kreisstr. MÜ 38

im Westen von Flurstnr. 676/Teilflä. als Dorfgebiet MD

im Süden von Flurstnr. 676 / Teilflä., 928 /3 jeweils MD und Flurstnr. 928 / 6 als landwirtsch. Nutzfläche

4. Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Eine notwendige, betriebsbedingte Flächenvorsorge für eine Lagererweiterung macht eine Gewerbeflächenausweisung im eingeschränkten Maße erforderlich.

Nach Ausweisung der vorgenannten ca 4 000 m² großen, eingeschränkten Gewerbefläche verbleibt zum vorhand. Dorfgebiet (MD) hin ein Restgrundstück von etwa 2 600 m², welches als " Inselgrundstück " aus Immissionsgründen als Dorfgebiet (MD) auszuweisen ist, um für das GEe abgestufte Schallschutzwerte zu erreichen und das auszuweisende GEe - Grundstück aus diesem Grund nicht zu beeinträchtigen.

5. Erschließung

Die Gebiete MD und GE e werden über die nördlich gelegene Kreisstraße MÜ 38 erschlossen, ebenso durch den Ausbau von inneren Verbindungen.

Die Änderungsfläche wird bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Für die Änderungs - und Erweiterungsflächen bestehen Anschlußmöglichkeiten an eine zentrale Wasserversorgung .

Die Abwasserbeseitigung wird durch die vorhandene gemeindl. Kanalisation (Mischsystem) gesichert. Niederschlagswässer von Dach- , Hof - oder Fahrbereichsflächen sind möglichst flächig auf dem Grundstück zu versickern.

Wegen einer derzeitigen Überarbeitung der Wasserschutzgebiets - grenzen, und der Vermutung der Lage der Erweiterungsflächen , die sich am äußersten nordwestl. Rand des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) befinden , ist bei Baumaßnahmen äußerste Sorgfalt zu wahren , insbesondere im Umgang mit Schmier - und Treibstoffen für Baumaschinen .

Auf die Verlegung und dem Bestand von Erdkabeln (Strom , Tel. .), Leitungen , Wasser- und Kanalleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der --eon-- gewährleistet.

6. Natur und Landschaft

Im Erweiterungs -/ Änderungsgebiet selbst bestehen keine ökologisch wertvollen Strukturen.

Zur Einbindung der geplanten, baulichen Nutzung in die Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um zusammen mit der baulichen Struktur einen harmonischen , baulichen Ortsrand zu bilden .

Der in der 4. Flächennutzungsplanänderung vorgegebene Grünstreifen als östlicher Abschluß des Geltungsbereiches wird zur harmonischen Eingrünung des Ortsrandes an der östlichen und südlichen Begrenzung des neuen Erweiterungsgebietes weitergeführt.

Die Grünflächen zur Eingrünung des Ortsrandes werden im Bebauungsplan in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

7. Immission - / Emissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes können bewirtschaftungsbedingte Emissionen (Lärm usw ...) und Immissionen (Gerüche , Rauch....) oder ähnliche Einwirkungen auf ein Nachbargrundstück entstehen , die einer Abschirmung bei neuen Maßnahmen auf dem eGE oder dem MD bedürfen.

8. Denkmalschutz


Soweit im Bereich des Planungsgebietes Bodendenkmäler zu vermuten sind, auf Grund von vorgefundenen Ausgrabungen beim Bau der nördlich nebenliegenden Autobahn A 94 einer Siedlung aus der Hallstadtzeit (800 - 500 v.Christus) sollen bei Aushubarbeiten dem große Beachtung geschenkt werden.

AZ : G 23 - Bauleitplanung.

Buchbach, 16.12.2014

Heldenstein, 22. JUNI 2016


Architekt
 **THALMEIER**
ARCHITEKTEN
59 852
ÖSTERREICHISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
VEREINIGUNG DER ARCHITEKTEN
VEREINIGUNG DER ARCHITEKTEN


1.Bgmstr. H.Kirmeyer

Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

**Bauleitplanung;
11. Änderung des Flächennutzungsplan (Bereich Niederheldenstein);
Gemeinde Heldenstein**

Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 16.12.2014
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Renoth
Regierungsamtsrat

In Abdruck an:
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
22.07.2016

**Aktenzeichen:
41-Blp017/12**

Ansprechpartner:
Herr
Heimerl

Durchwahl-Nr.:
08631/699336

Telefax:
08631/699699 o.
08631/69915336

Zimmer-Nr.: 0.16

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

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



Töginger 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
Oder nach
Terminvereinbarung
Bankverbindung:
Sparkasse Altötting-
Mühldorf
IBAN DE4671151020000
0000224
BIC BYLADEM1MDF

poststelle@lra-mue.de
www.lra-mue.de

Bekanntmachung

Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Niederheldenstein)

Mit Bescheid vom 09.12.2015 Az.: 41-Blp017/12 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein (für das Gebiet Niederheldenstein) genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Heldenstein, Schulstraße 5a im Rathaus der Gemeinde Heldenstein während der allgemeinen Dienststunden („Mo. – Fr. 8:00 Uhr – 12:00 Uhr, Dienstag 14:00 Uhr – 18:00 Uhr und Donnerstag 14:00 Uhr – 17:00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

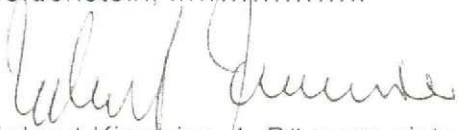
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften, und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

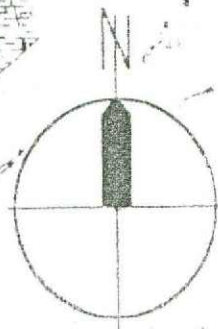
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Heldenstein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Heldenstein, 22. JUNI 2016

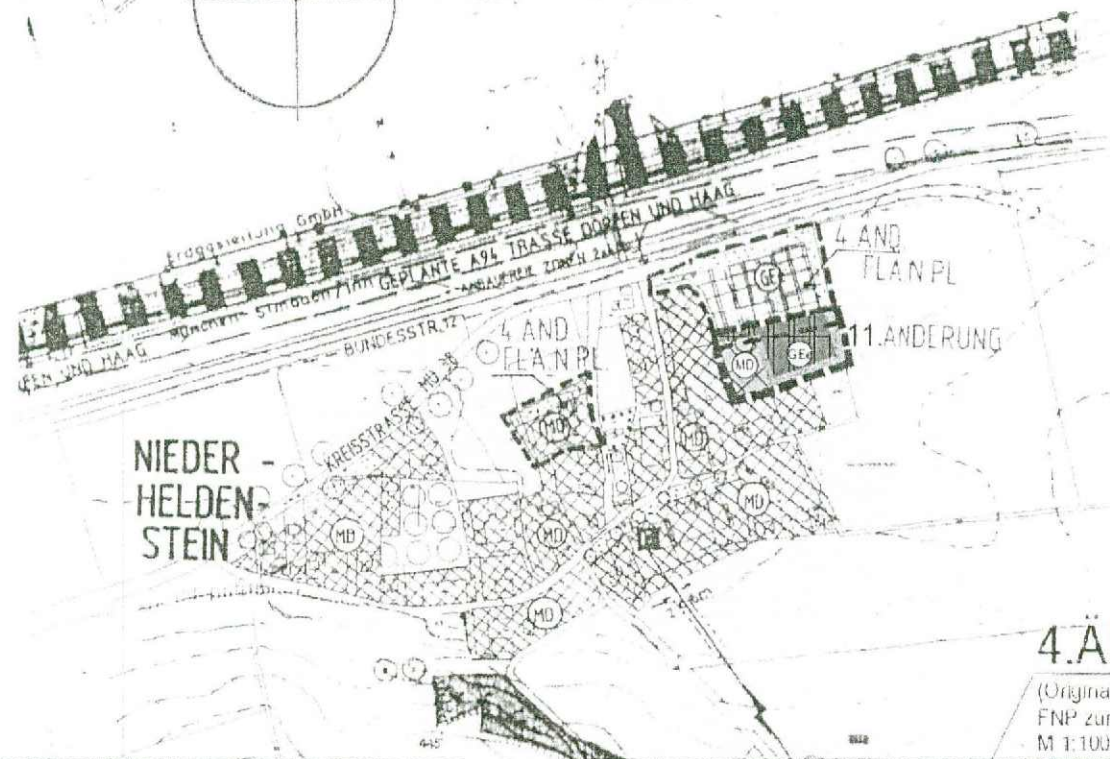

Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 23.06.16.
Abgenommen am:



M - 1 : 5 000



4. AND.

(Original-Fassung 4. Änderung
FNP zur Übersicht)
M 1:1000 (ggf. Abweichung wg. Reproduktion)

