

13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Bebauungsplan Nr. 38

'Allgemeines Wohngebiet "Nördlich der Flurstraße"



**GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN**

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 05.09.2017

Heldenstein, den 05.09.2017

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**
ARCHITEKTEN

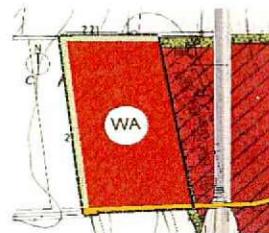
Hauptstraße 3
84428 Buchbach
Tel. 08086-1837
info@thalmeier-architekten.de


1. Bürgermeister Helmut Kirmeier

1. Vorbemerkung

Für die Gemeinde Heldenstein besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan mit bisher 12 Änderungen .

Die neuerliche 13. Änderung als Erweiterung dient der Deckung des Bedarfs an Eigenheimen in innerörtlicher Lage im Anschluss an vorhandenen Baugebiete.



2. Planänderungen

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt westlich des vorh. Siedlungsbestand ('Moosfeldring') und nördlich der Flurstraße ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Es handelt sich um eine Fläche von etwa 16.395 m² als allgemeines Wohngebiet WA
WA Das Bauland wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (WA)

3. Lage im Raum

Westlich vom Hauptort Heldenstein, ca. 600 m Luftlinie vom Ortskern Heldenstein (Rathaus/Kirche) entfernt. Die Fläche ist umgrenzt von der südlich verlaufenden Flurstraße und eines nördlich verlaufenden Feldweg.

Östlich grenzt eine bestehende Wohnbebauung entlang dem 'Moosfeldring' an. Nördlich, westlich und südlich wird das Baugebiet von unbebauter, landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerland) umgeben.

Ca. 250 m nördlich befindet sich die Wallfahrtskirche Maria Schnee in Kirchbrunn.

4. Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Umwandlung des bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenen Bereiches in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Damit Verbunden sind geringfügige Änderungen und Anpassungen (z.B. Randeingrünung, etc.)

5. Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt durch eine am südl. Rand ins Gebiet führende Erschließungsstraße von der Verlängerung der Flurstraße abzweigend.

Für die Änderungsfläche bestehen Anschlußmöglichkeiten an eine zentrale Wasserversorgung .

Die Abwasserbeseitigung wird durch die vorhandene gemeindl. Kanalisation gesichert. Der Mischwasserkanal verläuft ca. 3 Häuserreihen östlich in der bestehenden Siedlung 'Moosfeldring' zwischen den Hs.Nr. 19 und 21 zur Kläranlage.

Niederschlagswässer von Dach- , Hof - oder Fahrbereichsflächen ist getrennt zu führen und über den Regenwasserkanal in das zentrale Rückhaltebecken einzuleiten.

Auf die Verlegung und den Bestand von möglichen Erdkabeln (Strom, Telefon, etc.), Leitungen, Wasser- und Kanalleitungen ist Rücksicht zu nehmen.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der *-Bayernwerk AG* - gewährleistet.

6. Natur und Landschaft

Im Erweiterungs -/ Änderungsgebiet selbst bestehen keine ökologisch wertvollen Strukturen, bisher kein Baum-/Strauchbestand vorhanden.

Zur Einbindung der geplanten, baulichen Nutzung in die Umgebung sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um zusammen mit der baulichen Struktur eine harmonische bauliche und landschaftliche Verknüpfung zu erhalten.

Der im bestehenden Flächennutzungsplan vorgegebene Grünstreifen als westliche Abgrenzung zur freien Landschaft wird an der neuen westlichen Grenze wieder aufgenommen. Dieser ist als arten- und strukturreiche Hecke anzulegen.

Auf eine mächtigere Eingrünung und Pflanzung kann in dieser Situation verzichtet werden, da in unmittelbarer Nähe ca. 50 m eine große Fischteichanlage mit hohem Baumbestand vorhanden ist.

7. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

8. Schallschutz

Durch die ca. 500m nördlich verlaufende, planfestgestellte Bundesautobahn A94 München - Pocking sowie der westlich / nord-westlich verlaufenden Bundesstraße B 12 wird das Gebiet durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplan wird die Erstellung eines Schallschutzbauauftrags zur Berechnung der Lärmimmissionen empfohlen.

9. Denkmalschutz

Ca. 250 m nördlich befindet sich die Wallfahrtskirche Maria Schnee in Kirchbrunn, Bayerischer Denkmalatlas D-1-83-120-12 sowie in unmittelbarer Nähe der Kirche zwei weitere Baudenkmäler :

- D-1-83-120-13 Brunnenkapelle, syn. Brunnhauskapelle, Brunnenbecken, sync. Brunneneinfassung
- D-1-83-120-14 Kreuz, syn. Kruzifix

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Buchbach, 05.09.2017



Heldenstein, den 05.09.2017

A handwritten blue ink signature that appears to read 'Helmut Kirmeyer'.

1. Bürgermeister Helmut Kirmeyer

Verfahrensvermerke Flächennutzungsplan

(13. Änderung)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ...16. AUG. 2016. ortsüblich bekannt gemacht.



Heldenstein, den....20. NOV. 2017.....

Kirmeier, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 16.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 stattgefunden.



Heldenstein, den....20. NOV. 2017.....

Kirmeier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert



Heldenstein, den.....
20. NOV. 2017

Kirmeier, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 09.05.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26. JUNI. 2017 ortsüblich bekannt gemacht.



Heldenstein, den.....
20. NOV. 2017

Kirmeier, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Heldenstein, den 20. NOV. 2017



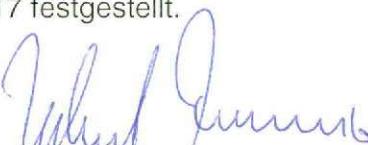

Kirmeier, 1. Bürgermeister

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.09.2017 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 05.09.2017 festgestellt.

Heldenstein, den 20. NOV. 2017




Kirmeier, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 13. DEZ. 2017. Az.: 41-84p.080/16 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 05. FEB. 2018



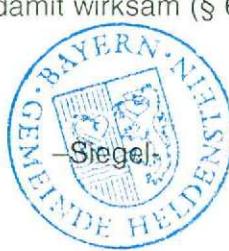

Huber, Landrat

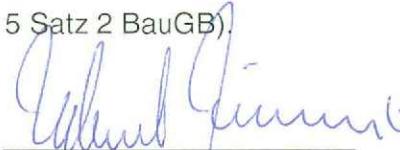
8. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 04. JAN. 2018 nach § 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 03. JAN. 2018



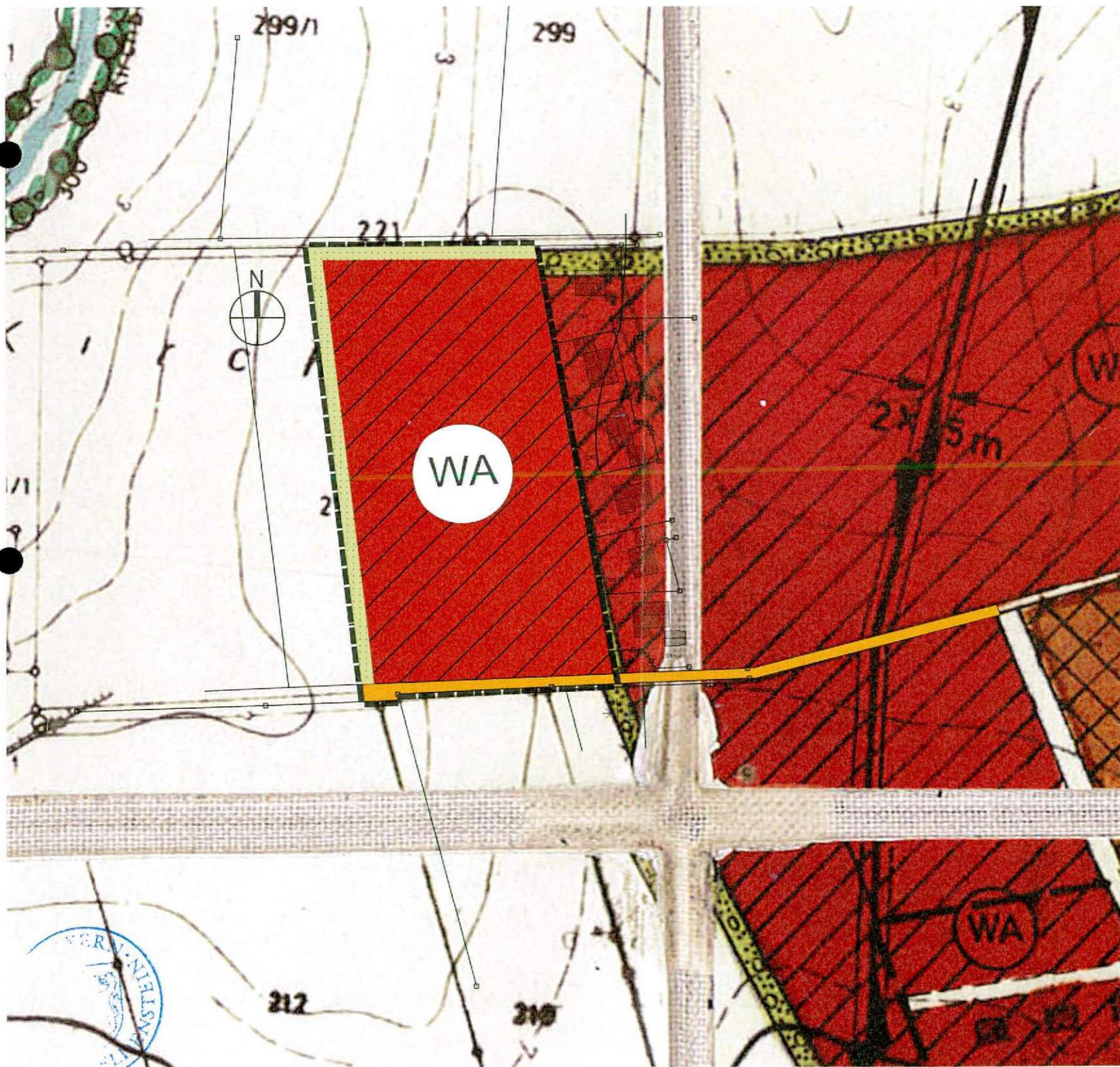

Kirmeier, 1. Bürgermeister

Legende:

	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
	sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche)
	MI Mischgebiet § 6 BauNVO
	WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(zum Bebauungsplan Nr. 38
Allgemeines Wohngebiet
"Nördlich der Flurstraße")



GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M 1:2000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2016

Buchbach, den 05.09.2017

Der Entwurfsverfasser:

THALMEIER
ARCHITEKTEN
SEIT 1965

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

Heldenstein, den 05.09.2017

ARCHITEKTIN
BM
ARCHITEKTENKAMMER
BAYERN
SICHERHEIT
FACHSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
180 486

Helmut Kirmeier
1. Bürgermeister, Helmut Kirmeier



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ und
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Heldenstein

1. Fassung vom 22.11.2016

2. Fassung vom 09.05.2017

Festgesetzt i.d.F.v. 5.9.2017

0 Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	04
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	06
2.1	Schutzwert Boden	07
2.2	Schutzwert Wasser	07
2.3	Schutzwert Flora und Fauna	08
2.4	Schutzwert Klima und Luft	09
2.5	Schutzwert Mensch	09
2.6	Schutzwert Landschaft	10
2.7	Schutzwert Kultur und Sachgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	11
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	11
4.2	Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzwerte	12
4.3.	Ausgleichsmaßnahmen	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung	15
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
9	Abbildungsverzeichnis	16

1 Einleitung

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt westlich der Dorfmitte ein neues Wohngebiet auszuweisen. In dem Wohngebiet sollen Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden.

Im Rahmen der Maßnahme Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ will die Gemeinde Heldenstein einen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet (WA) erstellen.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Lage

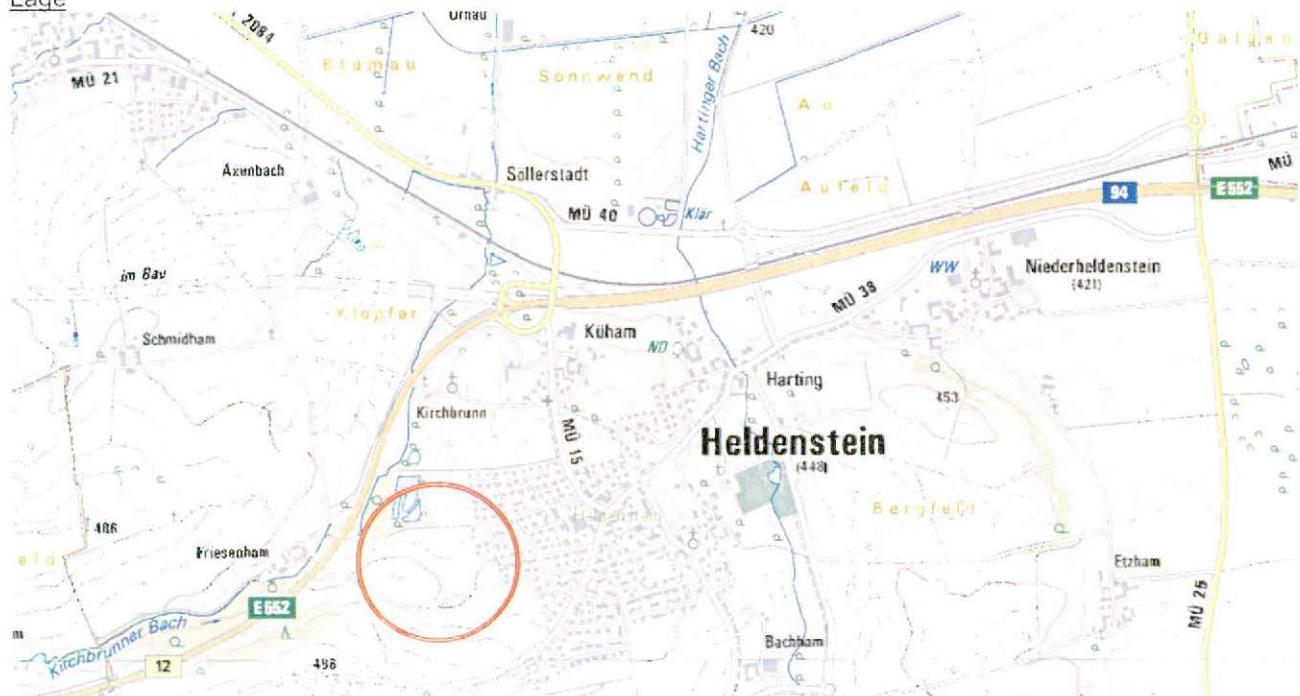


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Zentrums von Heldenstein und westlich von der MÜ 38, der Münchener Straße, die annähernd parallel zur A94 bzw. B15 (München/Passau) verläuft. Die MÜ 38 führt Richtung Norden über die MÜ15 auf die A94 bzw. B12. Von der M15 aus gelangt man über die Flurstraße in das Wohngebiet.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

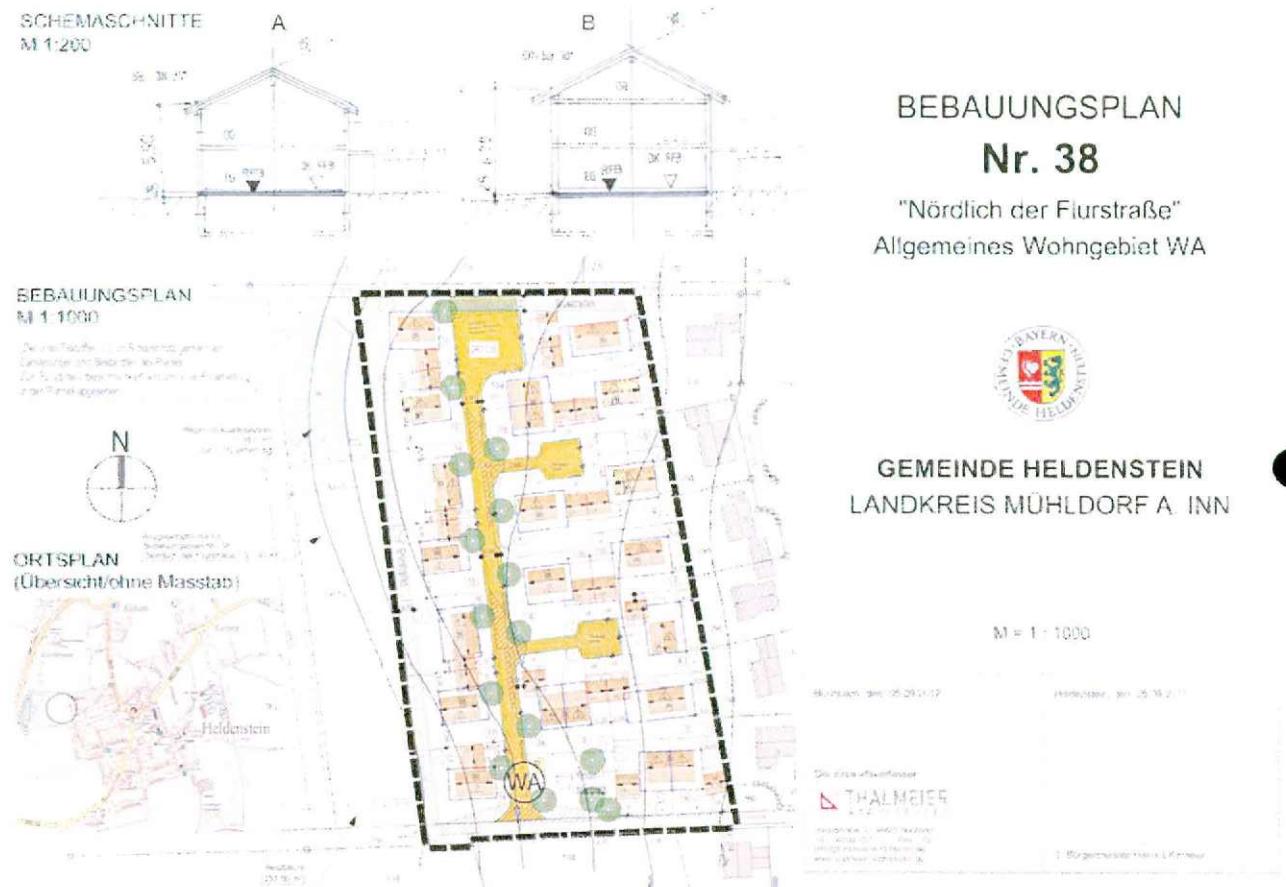


Abb. 02: Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“

Inhalt

Die Gemeinde Heldenstein möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ der starken Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern vorwiegend für die heimische Bevölkerung nachkommen.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,35
- Kinderspielplatz
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt 16.395 m². Dabei handelt es sich um die Flurstücke 213/Teilfläche, 218/Teilfläche, 218/17, 218/18, 218/19, 218/20 und 218/21 der Gemarkung Heldenstein.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Flurstraße. Die Eingrünung des östlichen und nördlichen Ortsrandes durch einen Grünstreifen dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen gegliedert und durch einen Spielplatz aufgelockert.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ ist es, ein attraktives Wohngebiet zu schaffen. Die Lage bietet hier sowohl die Nähe zur umgebenden Landschaft als auch zur Ortsmitte von Heldenstein. Die neue Bebauung mit freistehenden Einzelbaukörpern ermöglicht eine gute Durchgrünung innerhalb des Gebietes. Das vorgesehene Wohngebiet soll in Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans



Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

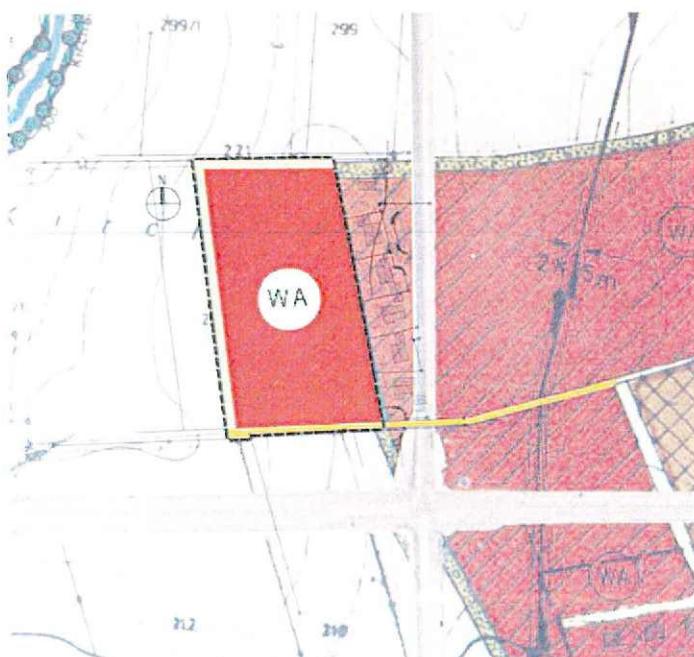
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Außenbereich dargestellt. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden

Legende:



13. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

(zum Bebauungsplan Nr. 38
Allgemeines Wohngebiet
"Nördlich der Flurstraße")



GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MUHLDORF A. INN

M 1:2000

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung aus dem Jahre 2011.
Basisamt: 30.09.2011
Referenz: 30.09.2011

TRALMEIER

Abb. 04: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes weisst folgende Nutzungen aus:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Hauptverkehrsstraßen
- sonstige Grünflächen

Der Geltungsbereich für die Flächennutzungsplanänderung beträgt insgesamt ca. 1,6 ha.

Ziele

Hauptziel der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden die städtebaulichen Entwicklungsziele konkretisiert und das Baurecht verbindlich geregelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Gebiet einwirkenden Emissionen (Lärm und Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen relevant. Im Bebauungsplan werden des Weiteren die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Fachpläne und Gutachten

Für die Gemeinde Heldenstein existiert ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan sieht für diesen Bereich von Heldenstein keine expliziten Maßnahmen vor.

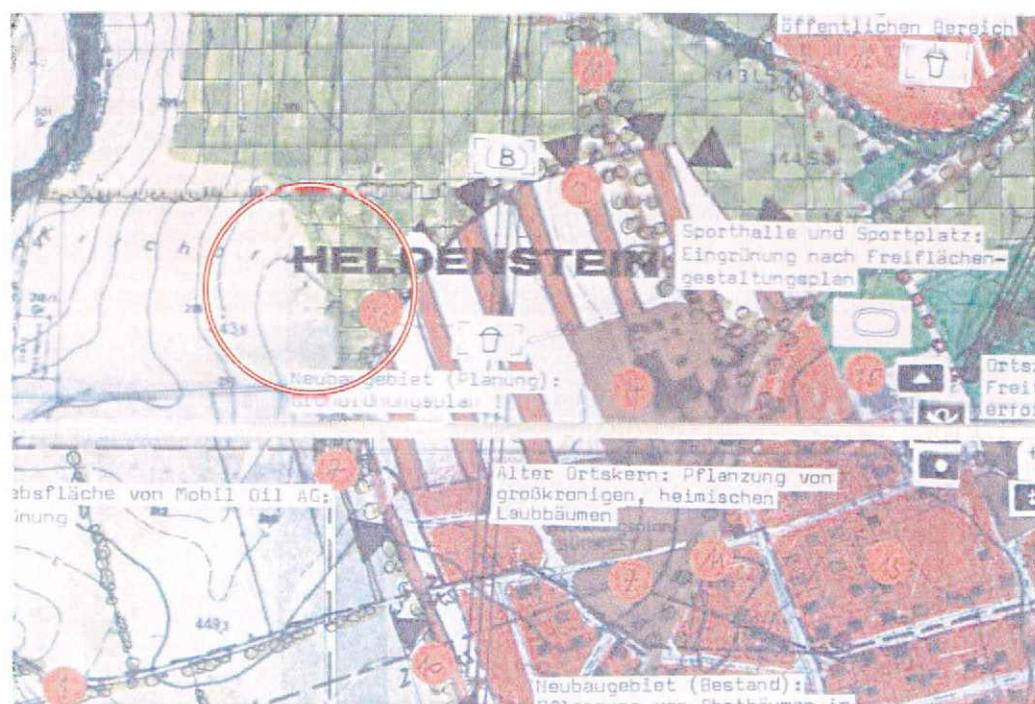


Abb. 05: Rechtskräftiger Landschaftsplan

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bestand



Abb. 06: Darstellung des Bestands im Luftbild

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Im Osten grenzt Wohnbebauung an, im Süden die Flurstraße bzw. ein Feldweg. Nach Norden und Westen schließen sich Ackerflächen an und das Planungsgebiet geht in die freie Kulturlandschaft über. Weiter Westlich befinden sich eine Obstwiese und die Gewässer des Kirchbrunner Baches. Der wassersensible Bereich des Kirchbrunner Baches endet westlich des Planungsgebiets.

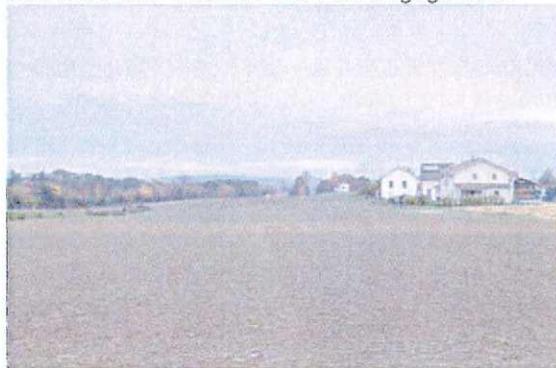


Abb. 07: Ackerfläche



Abb. 08: Angrenzende Wohnbebauung



Abb. 09: Angrenzende Obstwiese



Abb. 10: Feldweg / Verlängerung der Flurstraße

2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200000) sind in der vorliegenden Region Braunerden aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde vorherrschend. Im Baugebiet herrscht kiesiger Lehmboden vor, der von einer ca. 30cm dicken Oberbodenschicht überdeckt wird. Das Planungsgebiet fällt von Osten nach Westen um 5m. Das Gebiet ist derzeit nicht versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Anlage der Erschließung und der Errichtung der Gebäude wird in großen Teilen des Planungsgebiets Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es darüber hinaus zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der geplanten Versiegelungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher Erheblichkeit** zu erwarten. Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwassererneufungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets ist innerhalb des Süddeutschen Moränenlandes das Tertiär-Hügelland mit fluvioglazialem Schotter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in

Richtung Isen. Gemäß Messstellen im Umkreis von bis zu 600m um das Planungsgebiet liegt das Grundwasser zwischen 5m und 10m unter der Geländeoberkante. Lokal können jedoch immer Grundwasserlinsen auftreten. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Heldenstein, befindet sich östlich von Heldenstein. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Der Kirchbrunner Bach mit seinem wassersensiblen Bereich, der westlich des Planungsgebietes verläuft hat keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden in den oberen Bodenhorizonten um sandigen Lehmboden handelt, in dem das Wasser grundsätzlich schlecht versickert, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird die Versiegelung durch Baukörper, Straßen und private Erschließungs- und Terrassenflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Positiv ist, dass durch die neue Nutzung der Nährstoffeintrag durch Düngemittel aus der Landwirtschaft vermieden wird. Somit sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

Ergebnis

Auf das Schutzgut **Grundwasser** sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer **Erheblichkeit** zu erwarten.

Auf das Schutzgut **Oberflächengewässer** sind sowohl baubedingt, als auch anlage- und betriebsbedingt **keine Auswirkungen** zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Westlich des Planungsgebiets befindet sich das Biotop am Kirchbrunner Bach und dessen Auenbereich. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, entwickeln. Im Bereich des künftigen Wohngebiets existieren keine Bestandsbäume.

Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde eignen sich die Flächen aufgrund der Gebäude- und Gehölzkulisse nicht als Lebensraum für Wiesenbrüter. Deswegen ist davon auszugehen, dass diese im Planungsgebiet nicht vorkommen.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Wohngebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Für das Schutzgut Flora sind also geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kann es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften. Durch die geplanten öffentlichen Eingrünungsmaßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Auch bei den Privatgärten ist mittel- bis langfristig von einem größeren Artenreichtum und deutlich mehr Gehölzstrukturen auszugehen, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind **baubedingt, anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpenhähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Derzeit dienen die bestehenden Ackerflächen der Kaltluftproduktion. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig, diese existieren im Planungsgebiet jedoch nicht.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Baukörper kommt es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit. Durch die Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt, im Gegensatz zur derzeitigen Kaltluftproduktion der Ackerflächen, zur Aufheizung bei.

Die geplante Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen und die geplante Eingrünung tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl **baubedingt**, als auch **anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung. Der, in der Verlängerung der Flurstraße verlaufende Feldweg, wird von Spaziergängern genutzt und bindet die vorhandene Wohnbebauung an die offene Landschaft an.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist für die Anwohner mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Mit visuellen Beeinträchtigungen ist vor allem für die Bewohner der angrenzenden Häuser zu rechnen. Diese müssen in Zukunft auf den Blick in die freie Landschaft verzichten. Für diese Anwohner bedeutet die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer derzeitigen Ortsrandlage und ihres Blickes über die freie Landschaft. Die fußläufige Anbindung an die freie Landschaft über den Feldweg bleibt erhalten, so dass baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr zu erwarten. Dieser wird vor allem durch die Bewohner des Gebietes selbst entstehen. Das Baugebiet wird durch neue Straßen erschlossen. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung. Die geplante Verkehrsführung innerhalb des Baugebiets bindet das Baugebiet gut an die bestehenden Verkehrswege an. Insgesamt sind anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die **bau-, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen** daher als **gering** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Isar-Sempt-Hügellands, innerhalb der Isener Altmoräne, die meist von einer mächtigen Lehmdecke bedeckt ist. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets fällt Richtung Westen um ca. 5 m. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen Richtung Norden, Süden und Westen zu.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes werden sich Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet tritt. Auch die Blickbeziehungen werden beeinträchtigt, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie Bäume und eine Ortsrandeingrünung hinzukommen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Wohngebiet tritt. Die neue Ortsrandeingrünung, die Baumpflanzungen und die Neubauten werden jedoch mittelfristig einen maßstäblichen neuen Ortsrand schaffen, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Insgesamt sind die **baubedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft als **mittel** und die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkung** als **gering** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Nördlich des neuen Baugebiets befindet sich, in einem Abstand von ca. 235m die Brunnenkapelle (D-1-83-120-13). Hier ist jedoch nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen** zu erwarten sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nur wenig verändern. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Biotopwert auf und würden sich auch nicht zu wertvolleren Biototypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung unterliegen. Die landwirtschaftliche, intensive Nutzung mit Dünge- und Biozideinträgen würde voraussichtlich weiterhin fortgesetzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

In Abstimmung mit der Gemeinde Heldenstein wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,35 innerhalb des Gebietes einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Allgemeine Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es im Westen und Norden durch einen Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) eingegrünt. Dieser bildet mit seinen Bäumen und Sträuchern einen Übergang zur freien Landschaft und leistet einen Beitrag zur Integration des Wohngebiets in das Landschaftsbild. Im Bereich des Straßenraums leisten Baumpflanzungen ebenfalls einen Beitrag zur Eingrünung des neuen Baugebiets.

4.2 Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe, müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Minimierungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der betroffenen Schutzgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

- Unversiegelte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Erschließungs- und Stellplatzflächen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Zufahrten.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch sparsam dimensionierte Erschließungsstraßen.

Schutzgut Wasser

- Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird gedrosselt in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Schutzgut Flora und Fauna

- Das Planungsgebiet wird nach Westen und Norden hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrün.
- Es wird eine weitere Grünfläche in Form eines Spielplatzes geschaffen.
- Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über die Oberkante Gelände herausragen, ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10cm nicht unterschreiten.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Unversiegelte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Schutzgut Klima und Luft

- Das Planungsgebiet wird nach Westen und Norden hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrün.

Schutzgut Landschaft

- Das Planungsgebiet wird nach Westen und Norden hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrün.
- Es wird eine weitere Grünfläche in Form eines Spielplatzes geschaffen.

Schutzgut Mensch

- Das Planungsgebiet wird nach Westen und Norden hin eingegrünt und mit Bäumen durchgrün.
- Es wird eine weitere Grünfläche in Form eines Spielplatzes geschaffen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minimierung haben folgende positive Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Schaffung neuer, ortstypischer Lebensräume
- Erweiterung der biologischen Vielfalt

- Optimierung des Ortsrandes
- Schaffung einer Eingrünung und Integration in die Landschaft

4.3 Ausgleichsmaßnahmen



Das Planungsgebiet weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Im Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,35 festgelegt. Die GRZ von 0,35 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 ein maximaler Versiegelungsgrad von 52,5 %. Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unterstreicht die Weite der Landschaft und bietet Blickbeziehungen in die Umgebung. Gleichzeitig ist die ausgeräumte Nutzfläche für das Landschafts- und Ortsbild wenig reizvoll und bietet, außer den unmittelbaren Anwohnern, kaum Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 bis 0,5 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen, umfangreichen Minimierungsmaßnahmen wird für die

bestehende landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,2 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 16.395 m². Auf einer Gesamtfläche von 16.935 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 16.395 m² ein Ausgleichsbedarf von 3.279 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	m ²	Kompensationsfaktor	Summe
Allgemeines Wohngebiet	16.395,00	0,20	3.279,00
Summe			3.279,00

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 3.279 m² wird außerhalb des Planungsgebiets auf Flurstück 218/0 Teil der Gemarkung Heldenstein ausgeglichen. Auf dem Flurstück soll eine extensive Wiese entwickelt werden.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird die vorhandene Ackerfläche ausgehagert (durch Oberbodenabtrag oder anderweitige Maßnahmen). Die extensive Wiese ist mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) an zu säen.
2. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 15.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
3. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.
4. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
5. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
6. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung anzulegen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.

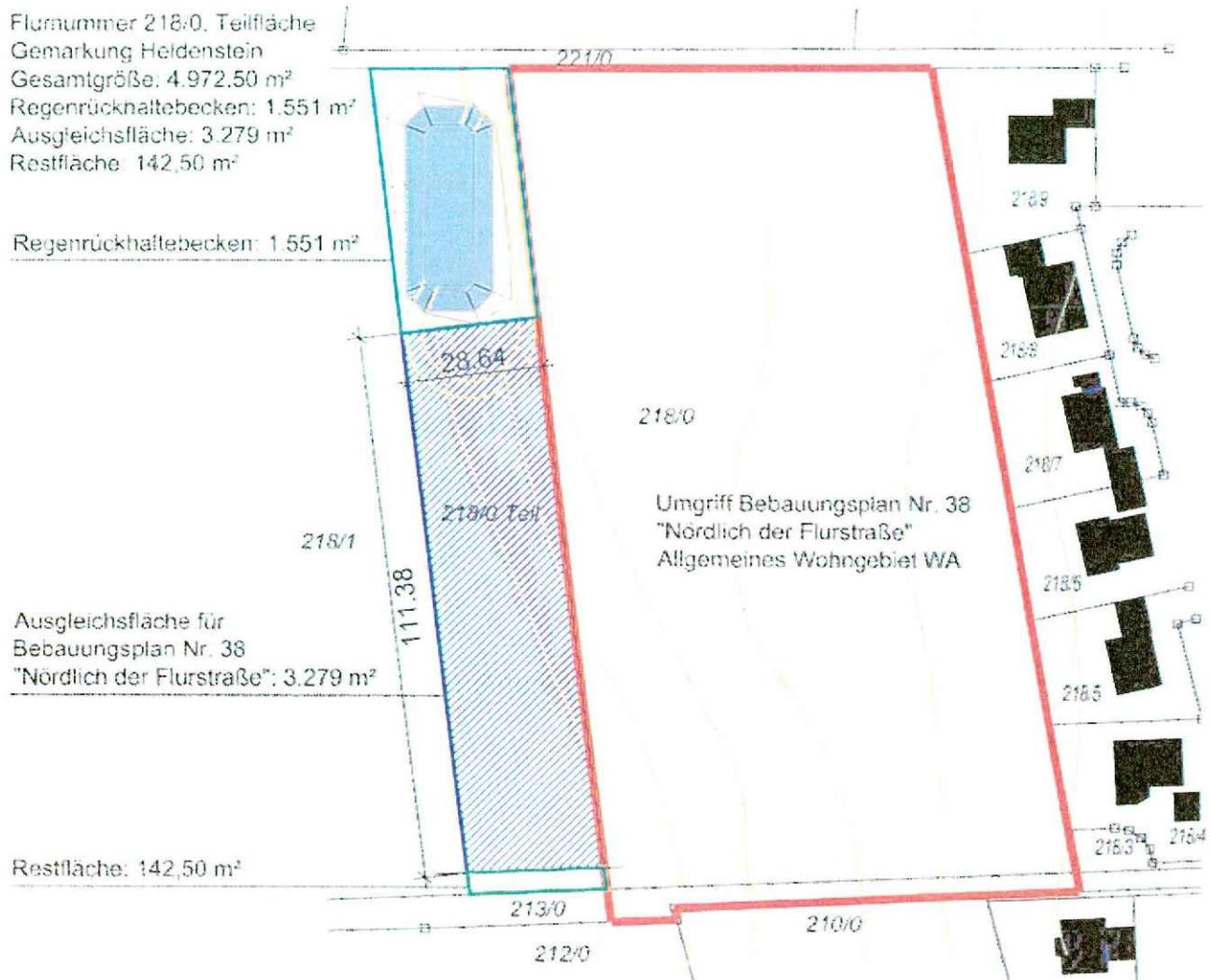


Abb. 12: Ausgleichsfläche auf Flurstück 218/0, Gemarkung Hedenstein

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebiets wurden durch die Gemeinde Hedenstein verschiedene Varianten geprüft. Die ausgearbeitete Variante wurde durch den Gemeinderat als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hedenstein wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Heldenstein erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft werden.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde Heldenstein zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans 38 „Nördlich der Flurstraße“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzwert Boden werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzwerte Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Die Schutzwerte Oberflächengewässer und Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Anlage einer Ortsrandeingrünung, werden diese Auswirkungen reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzwert	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	04
Abb. 04: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	04
Abb. 05: Rechtskräftiger Landschaftsplan	05
Abb. 06: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 07: Ackerfläche	06
Abb. 08: Angrenzende Wohnbebauung	06
Abb. 09: Angrenzende Obstwiese	07
Abb. 10: Feldweg / Verlängerung der Flurstraße	07
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	12
Abb. 13: Ausgleichsfläche Flurstück 218/0, Gemarkung Heldenstein	14

ABDRUCK

Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

Mühldorf a. Inn,
05.02.2018

Bauleitplanung;
13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich B-Plan Nr. 38 "Nördlich der Flurstraße"); Gemeinde Heldenstein

Aktenzeichen:
41-BIp080/16

Anlagen
1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 05.09.2017
1 Bekanntmachung

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:



Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Mosler
Regierungsrätin

In Abdruck an:
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung
zur Plansammlung

Töginger Str. 18
84453 Mühldorf a. Inn

Telefon (08631)699-0
Telefax (08631)699-699
Besuchszeiten
Mo.-Do. 08.00-12.00 Uhr
13.00-18.00 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 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Nördlich der Flurstraße“ der Gemeinde Heldenstein

Mit Bescheid vom 13.12.2017, Az.: 41-Blp080/16 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heldenstein (für die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38) genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heldenstein 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, im Rathaus der VG Heldenstein (Schulstraße 5a, 84431 Heldenstein) während der allgemeinen Dienststunden (**Montag bis Freitag** von 8.00 bis 12.00 Uhr, zusätzlich Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00 bis 17.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

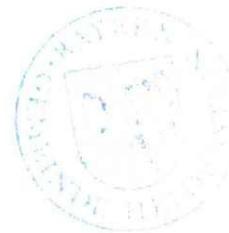
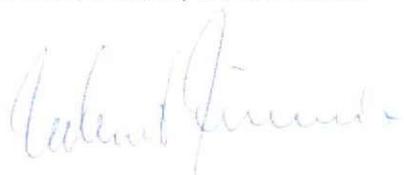
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

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, 04.01.2018



Helmut Kirmeier, 1. Bürgermeister

Angeschlagen an den Amtstafeln am: 04.01.2018
Abgenommen am:

Heldenstein,
Unterschrift

§ 6 Abs. 5 Baugesetzbuch –Bekanntmachung der Genehmigung

B 7