

14. Änderung des Flächennutzungsplans der

GEMEINDE HELDENSTEIN LANDKREIS MÜHLDORF A. INN



Landratsamt
Mühldorf a. Inn

Eing.: 16. Juli 2020

Nr.

Inhalt:

- A. Zeichnerische Darstellung (M 1:5000), Zeichenerklärung
- B. Begründung
- C. Verfahrensvermerke

Endfassung: 11.02.2020

Entwurfsverfasser : **Anghuber und Reithmeier**
Partnerschaftsgesellschaft mbB

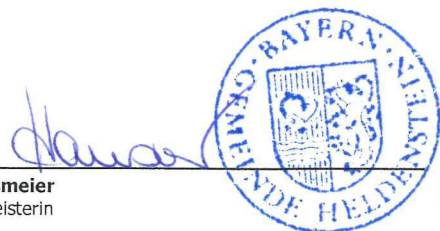
aris
architekten | ingenieure
sachverständige

Marktplatz 2/3
84559 Kraiburg
T. 0 86 38 . 98 28 74-0
F. 0 86 38 . 95 18 10



Andreas Reithmeier
Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner

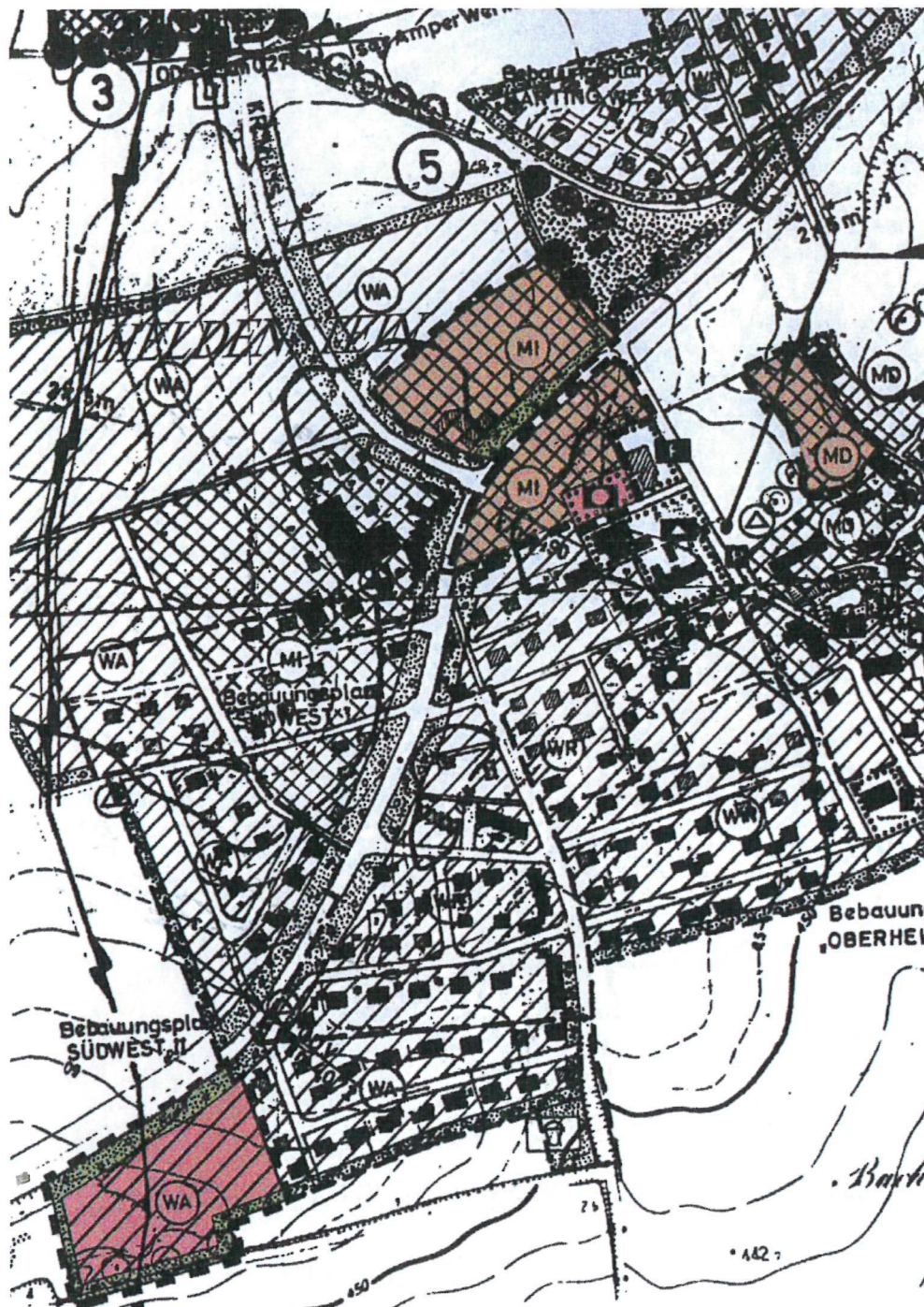
Gemeinde Heldenstein, den **22. JUNI 2020**



Antonia Hansmeier
Erste Bürgermeisterin

A) ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

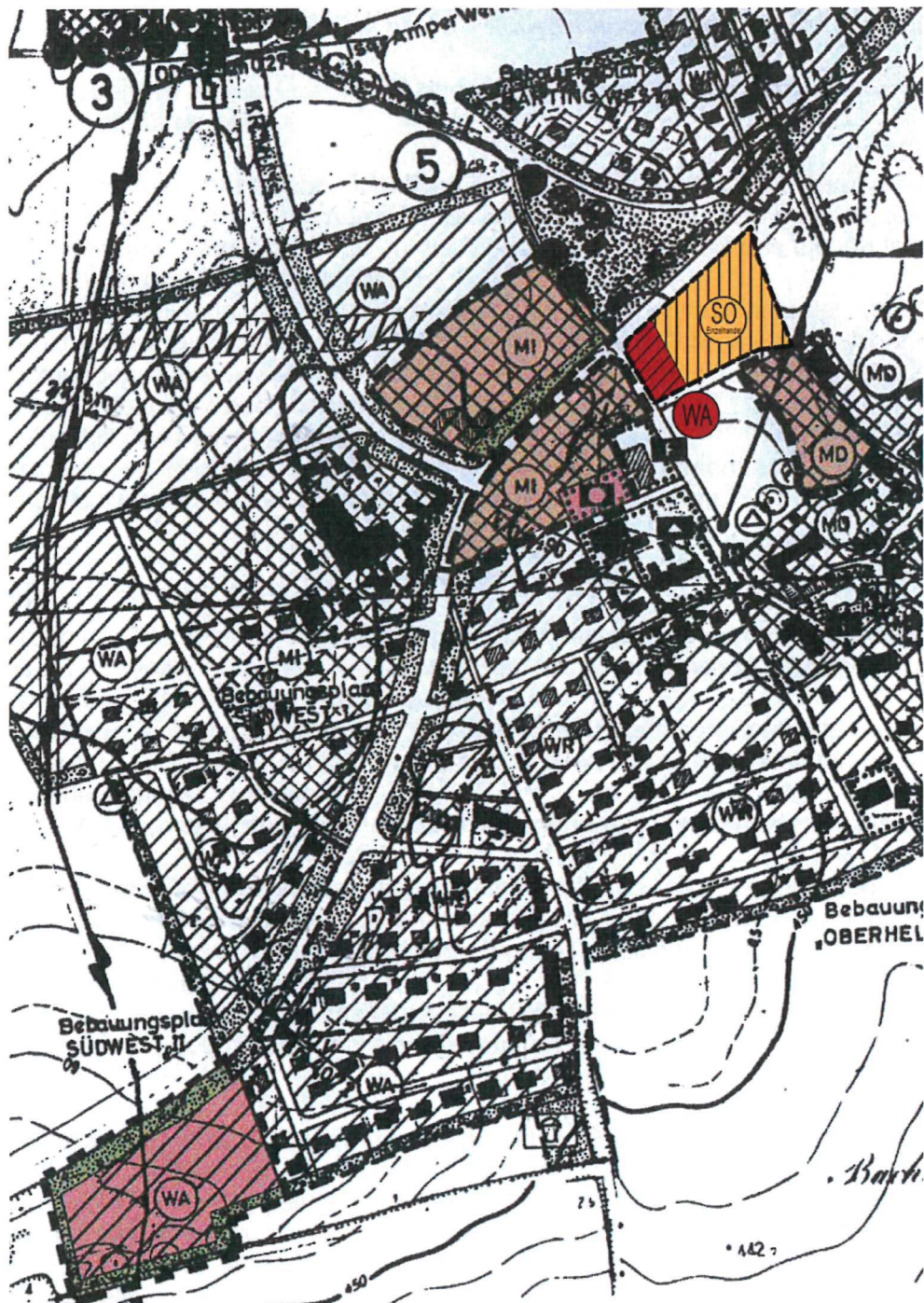
AUSZUG AUS DEM GÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DER 6. ÄNDERUNG AUS DEM JAHR 2000



M 1:5000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DER 14. ÄNDERUNG



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNGEN

M 1:5000



ÄNDERUNGSBEREICH



allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
"großflächiger Einzelhandel"



BEGRÜNDUNG

Planung

Die Gemeinde Heldenstein plant, die Errichtung eines mehrstöckigen Wohngebäudes sowie eines großflächigen Einzelhandelbetriebs mit bis zu 1.200m² Verkaufsfläche zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 127 und 127/1 der Gemarkung Heldenstein. Das Gebiet liegt Luftlinie rd. 180m nördlich des Rathauses und rd. 60m nördlich des Schulgeländes zentral in Heldenstein. Durch die Lage an der Münchner Straße liegt das Gebäude an einer Haupteinfahrtsstraße von Heldenstein.

Begrenzt wird das Gelände von der Münchner, der St.-Rupert-Straße und der Kirchstraße. Im Süden grenzt an das Grundstück sowohl landwirtschaftliche Fläche wie auch Wohnbebauung. Es ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Fläche auf Grund ihrer Nähe zum Zentrum zu einem späteren Zeitpunkt auch bebaut werden wird.

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Der nächstgelegene Spielplatz liegt rd. 450m entfernt an der Friesenhamer Straße.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Grundschule und Kindergarten.

Bewertung

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ein allgemeines Wohngebiet sowie ein für einen Markt dieser Größenordnung gem. § 11 Abs.3 BauNVO erforderliches sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten auszuweisen (LEP 5.3.1 Z). Ausnahmsweise sind in allen Gemeinden Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten zu realisieren (vgl. LEP 5.3.2 Z).

Bei vorliegendem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angrenzt. Diese verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop, mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200m², entspricht am gewählten Standort somit den Erfordernissen der Raumordnung.

Laut Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 wird die Bevölkerung in Heldenstein von 2 585 (2017) auf 2 910 (2031) wachsen. Auch die Anbindung über die A94 nach München wird zu einer weiteren Entwicklung der Gemeinde Heldenstein führen. Somit scheint es sinnvoll an einer städtebaulich integrierten Lage, die direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen angrenzt bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnen zur Verfügung zu stellen.

Da es aktuell keine vergleichbare Nahversorgung im Ort gibt, wird der neue großflächige Einzelhandelsbetrieb wesentlich dazu beitragen, den Verkehr zu verringern und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Auch im Hinblick des demografischen Wandels ist eine Nahversorgung der älter werdenden Bevölkerung im Ort sinnvoll.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2019 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2019 hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 stattgefunden.

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 24.06.2019 hat in der Zeit vom 30.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.11.2019 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.12.2019 bis einschließlich 21.01.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2019 bis einschließlich 21.01.2020 beteiligt.

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2020 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.02.2020 festgestellt.

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 26.03.2020 Az.: 41-Blp038/19 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf am Inn, den 11. AUG. 2020



Max Heimerl

Max Heimerl, Landrat

8. Ausgefertigt:

Gemeinde Heldenstein, den 07.07.2020



Antonia Hansmeier

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 08.07.2020 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 allgemeinen Geschäftsstunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein - Rattenkirchen (Rathaus Heldenstein) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.


Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Gemeinde Heldenstein, den 08.07.2020




.....
Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin



grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber Partnerschaftsgesellschaft mbB
Römerstr. 7 | 85414 Kirchdorf | 08166 9987382 | 0177 7880199 | info@gruenfabrik.com
Wiesenfeld 14 | 84544 Aschau | 08638 9843223 | 0178 6851600 | www.gruenfabrik.com

grünfabrik



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ und
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Heldenstein
1. Fassung vom 11.12.2019
Satzung i. d. F. v. 11.2.2020

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	05
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	07
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	08
2.1	Schutzgut Boden	09
2.2	Schutzgut Wasser	10
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	10
2.4	Schutzgut Klima und Luft	11
2.5	Schutzgut Mensch	11
2.6	Schutzgut Landschaft	12
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13 1
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	13
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	13
4.2	Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	14
4.3.	Ausgleichsmaßnahmen	15
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
7	Maßnahmen zur Überwachung	17
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
9	Abbildungsverzeichnis	18

1 Einleitung

Die Gemeinde Heldenstein beabsichtigt östlich der Dorfmitte einen Supermarkt und neue Wohnflächen auszuweisen.

Im Rahmen der Maßnahme Bebauungsplan Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ will die Gemeinde Heldenstein in dem geplanten Sondergebiet einen Supermarkt für die Nahversorgung ansiedeln, des Weiteren sollen in einem Allgemeinden Wohngebiet neue Wohnflächen geschaffen werden

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

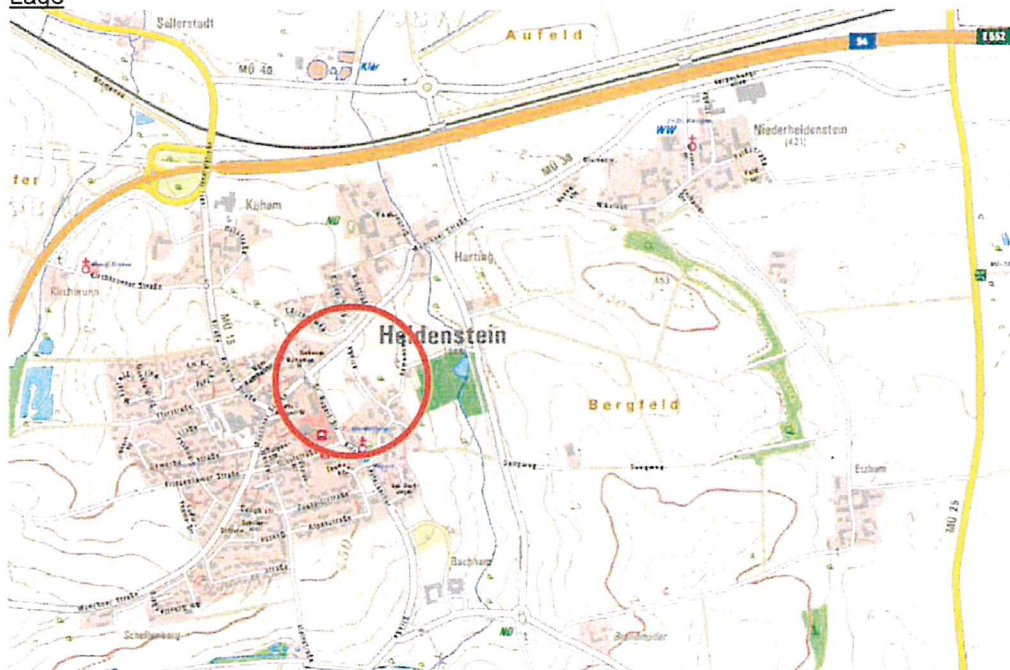
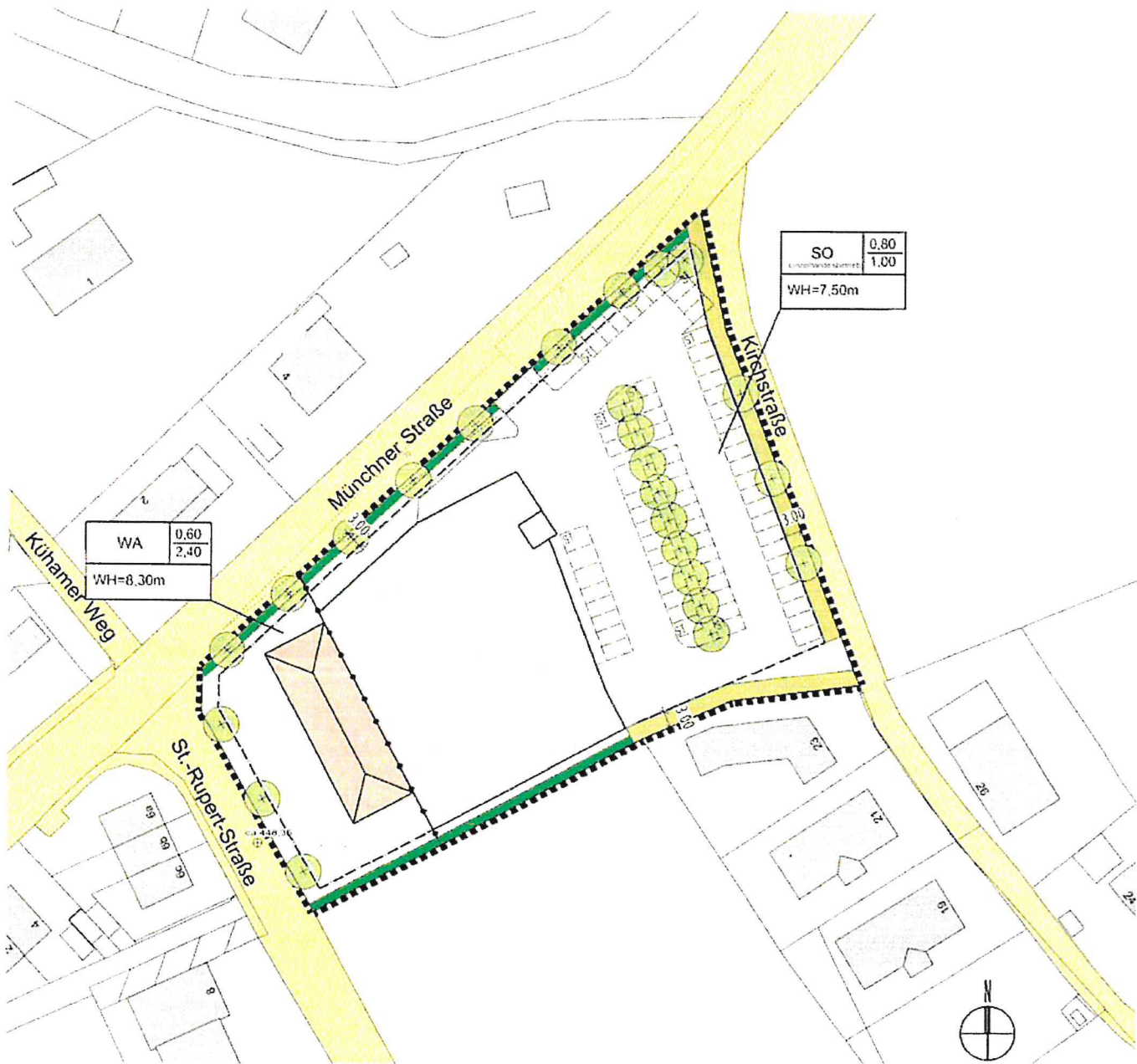


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Zentrums von Heldenstein an der Münchner Straße (MÜ 38) und liegt südlich der A94. Richtung Osten gelangt man nach Ampfing, Richtung Westen in die Ortsmitte von Heldenstein bzw. auf die A94.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans



SCHEMASCHNITT

bb. 02: Bebauungsplan Nr. 41 GE „SB-Markt Heldenstein“

Inhalt

Die Gemeinde Heldenstein möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ eine Supermarkt ansiedeln und Wohnungen schaffen.

Der Bebauungsplan weist folgende Nutzungen aus:

- Sondergebiet mit einer GRZ bis 0,80
- Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,60
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt insgesamt 7.081,00 m². Dabei handelt es sich um das Flurstück 127 und 127/1 der Gemarkung Heldenstein.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Münchner Straße. Insgesamt wird eine Fläche für einen Supermarkt inkl. Parkmöglichkeiten und eine Fläche für einen Geschosßwohnungsbau ausgewiesen. Die Eingrünung des und südlichen Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Ortsrandeingrünung. Das Baugebiet wird durch Baumpflanzungen gegliedert und aufgelockert.

Ziele

Hauptziel des Bebauungsplan Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ ist es, ein attraktives Wohngebiet zu schaffen und einen Einkaufsmarkt zu entwickeln. Das künftige Sonder- bzw. Wohngebiet legt in der Dorfmitte. Das vorgesehene Sonder- bzw. 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

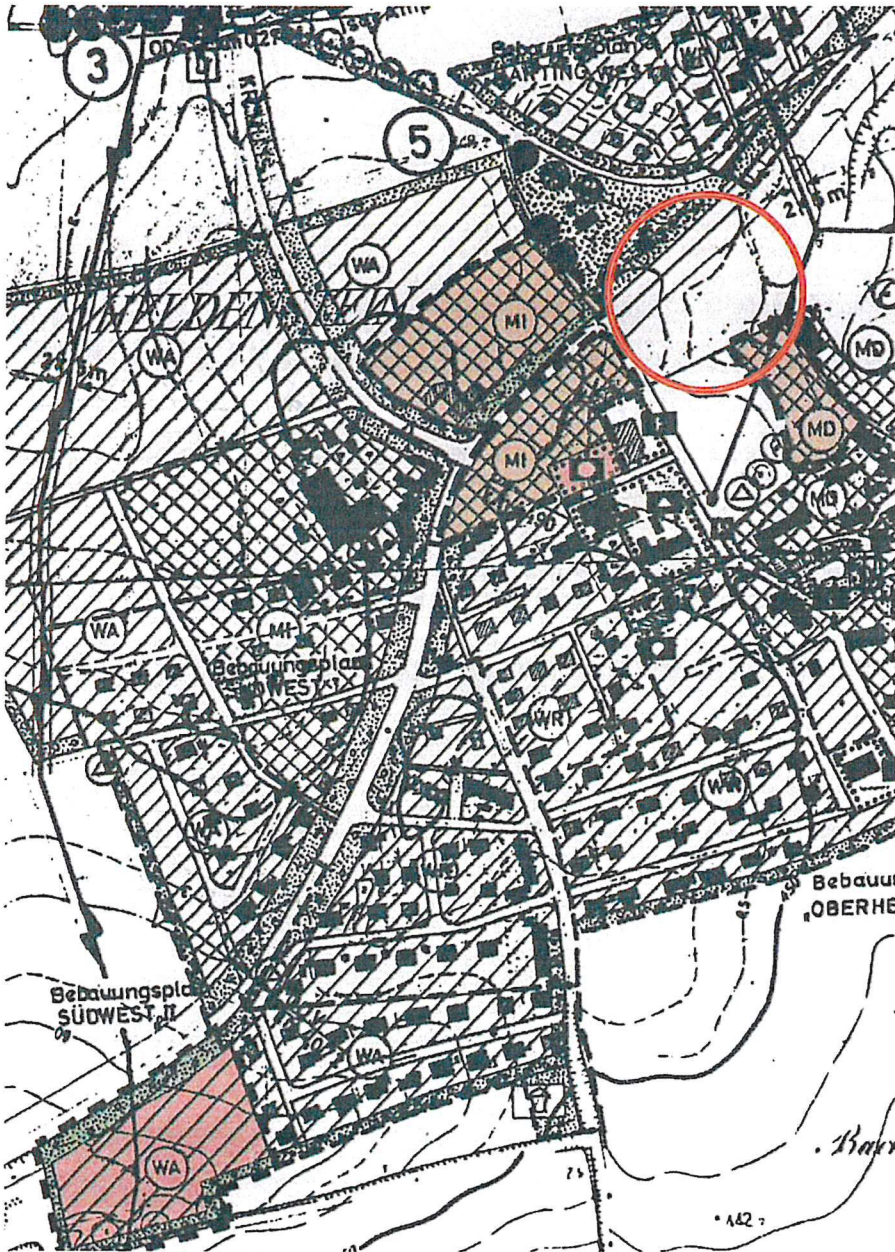
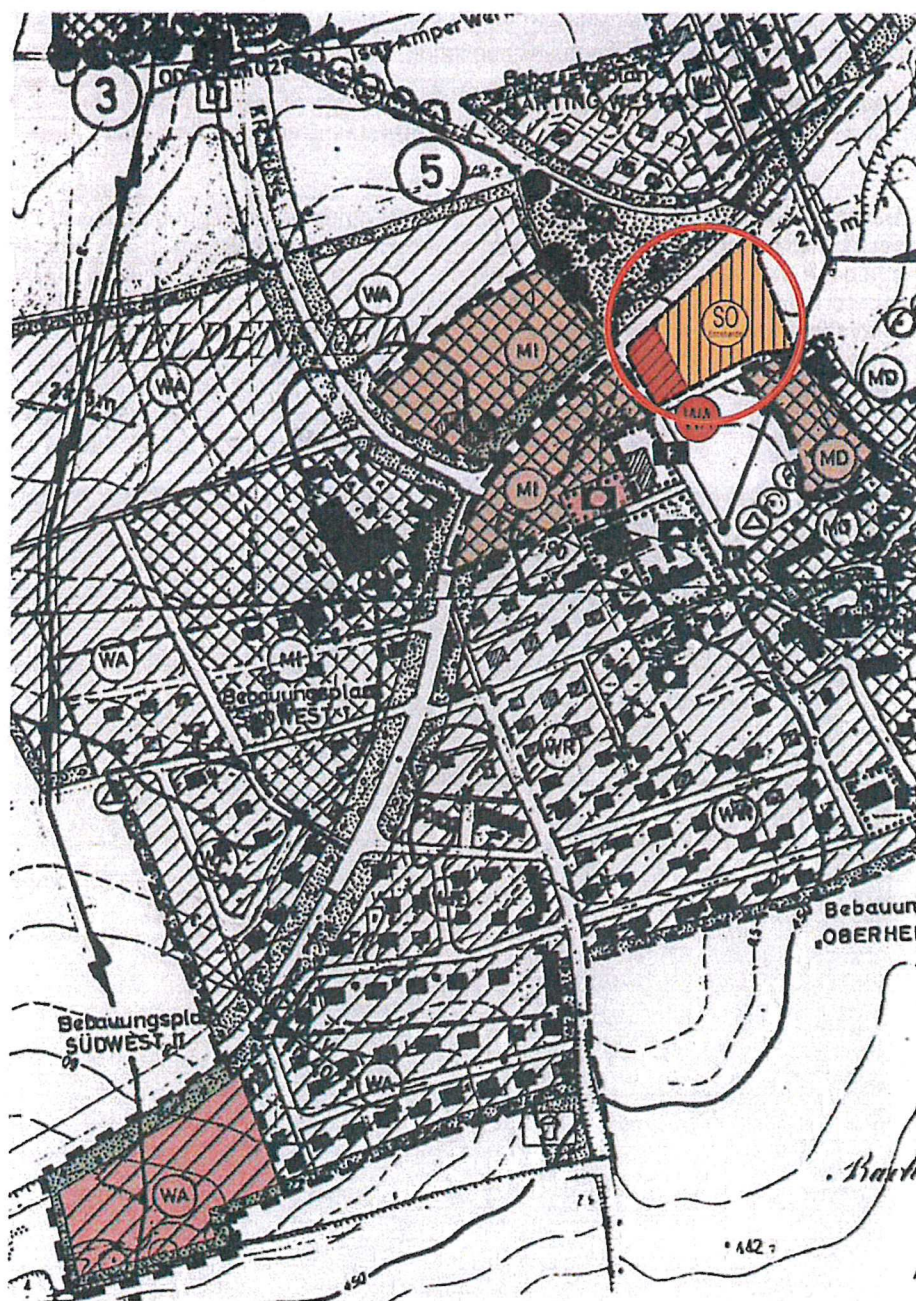


Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Inhalt

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Areal als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Außenbereich dargestellt. Nach Süde schließt ein Dorfgebiet an. Nach Westen ein Mischgebiet. Nach Osten geht der Flächennutzungsplan in die freie Kulturlandschaft über.



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNGEN

M 1:5000

--- ÄNDERUNGSBEREICH



allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
"großflächiger Einzelhandel"



Abb. 04: 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel im Verfahren) sieht im Westen ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Osten ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ vor.

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.



Abb. 05: Rechtskräftiger Landschaftsplan

Fachpläne und Gutachten

Für die Gemeinde Heldenstein existiert ein Landschaftsplan. Der Landschaftsplan sieht eine Ortsabrundung nach Norden vor.

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 Grünlandfläche. Das Plangebiet wird im Norden und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Im Süden grenze eine Wiese, die als Weide genutzt wird an und im Südosten Wohnbebauung. Im Norden verläuft die Münchnerstraße, über die das Plangebiet erschlossen werden soll.



Abb. 07: Grünlandfläche



Abb. 08: Blick auf Münchner Straße



Abb. 09: Angrenzende Ackerfläche im Westen



Abb. 10: Angrenzende Wohnbebauung auf Südseite

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 im Planungsgebiet im westlichen Bereich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen und im östlichen Bereich Braunerden aus Lösslehm über Lösslehm-Fließerde vorherrschend. Im Baugebiet kommt mit großer Wahrscheinlichkeit kiesiger Lehm Boden vor, der von einer ca. 30cm dicken Oberbodenschicht überdeckt wird. Die Geologischen Haupteinheit ist Schotter bis sandiger Kies. Das Planungsgebiet steigt von Westen nach Osten kontinuierlich um ca. 11m an und ist derzeit nicht versiegelt. Sowohl Bodendenkmäler als auch 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 bzw. aufgeschüttet, 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 und der erheblichen Erdbewegungen sind **baubedingt** Umweltauswirkungen **hoher** Erheblichkeit zu erwarten. **Anlage- und betriebsbedingt** sind 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 Grundwasserneubildungsfunktion. 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 sind fluvioglaziale Ablagerungen bzw. Quartäre Flussschotter und Flusssande. Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Norden in Richtung Isen. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet, das Trinkwasserschutzgebiet Heldenstein, befindet sich südöstlich von Heldenstein. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existieren im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer..

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 Lehm Boden 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 Erschließungsflächen deutlich erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert. Es sind anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer zu erwarten.

Ergebnis

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

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftliche Grünlandfläche. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes sind 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 geplanten Sondergebiets existieren keine Bestandsbäume. Auf Grund der Kulissenwirkung ist nicht zu erwarten, dass Feld-bzw. Wiesenbrüter betroffen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Dies hat einen eingeschränkt ökologischen Wert. Im Zuge der Neuanlage des Sondergebiets kommt es baubedingt zu keinem Verlust an wertvoller Vegetation. Für das Schutzgut Fauna kommt es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

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 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 Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Derzeit dient die bestehende Grünlandfläche 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 Grünlandfläche, zur Aufheizung bei.

Die geplante Schaffung von neuen Gehölzstrukturen in Form einer Eingrünung trägt nur geringfügig zu einer Verbesserung der Immissionssituation bei. Insgesamt gesehen ist eine Verschlechterung der Immissionssituation auf Grund der erhöhten Frequentierung durch Fahrzeuge zu erwarten, so dass von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Klima und Luft sind **baubedingt geringe Umweltauswirkungen und anlage- und betriebsbedingt** Umweltauswirkungen **mittlerer 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. Die Ackerfläche stellt eine Lücke innerhalb der bestehenden Wohnbebauung dar. Die vorhandene Hofstelle ist schon seit längerem nicht mehr bewohnt. Im Moment existieren keine unmittelbaren Nachbarn.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Da die nächsten Nachbarn einen großen Abstand zum Plangebiet haben halten sich die baubedingten Auswirkungen für diese in Grenzen. Für die Allgemeinheit ist jedoch mit einer starken visuellen Beeinträchtigung zu rechnen, da der freie Blick über die Landschaft verbaut wird, so dass baubedingt Auswirkungen mittlerer 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 und die künftigen Angestellten der Firmen entstehen. Das Baugebiet wird durch eine neue Straße 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.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die betroffenen Menschen und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** sind die **baubedingten** Auswirkungen als **mittel** und die **betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen 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 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten und der Untereinheit Isen-Sempt-Hügelland. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets steigt kontinuierlich um 6m nach Nordwesten an, so dass eine sehr bewegte Lage ergibt. Die offene Agrarlandschaft lässt Blickverbindungen in alle Richtungen zu.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Supermarkts und der Wohnbebauung werden sich große Veränderungen im Landschaftsbild vollziehen. Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da an seine Stelle ein Baugebiet mit Böschungen bzw. zum Teil bis 2,5m hohen Stützwänden tritt. Auf Grund der erheblichen Erdbewegungen wird die ohnehin schon exponierte Lage verstärkt, so dass baubedingt mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das von der Landwirtschaft geprägte Bild wird sich vollständig verändern, da auf der Fläche ein Supermarkt und eine Wohnbebauung verwirklicht werden. Die Eingrünung und die Baumpflanzungen tragen zur Integration des Baugebiets bei. Auf Grund der geplanten Geländehöhen sind jedoch anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Ergebnis

Die **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **hoch** und die **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkung ebenfalls als **hoch** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen 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 Biotoptypen 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

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 Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,8 bzw. 0,6 innerhalb des Gebiets einzuhalten. Um das Gebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird es durch Grünstreifen eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen 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 Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft, Mensch, Landschaft und Kultur- und Sachgüter ab. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Alle unversiegelten Flächen werden begrünt, gärtnerisch gestaltet und gepflegt. Stellplätze werden mit Wasserdurchlässigen Belägen befestigt. Schottergärten sind nicht gestattet.

Schutzgut Wasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird über den Mischwasserkanal gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet und zum Teil auf dem Grundstück rückgehalten. Auf dem Dach des Einzelhandelsbetriebs wird eine Dachbegrünung mit autochthonem Saatgut festgesetzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Um das Sonder- und Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es durch Grünstreifen eingegrünt und mit Bäumen durchgrünt. Für die Beleuchtung des Gebiets werden Festsetzungen getroffen um die Auswirkungen auf Fledermäuse, Vögel und Insekten möglichst gering zu halten. Die Gebäude werden in Bezug auf die Fassadenbegrünung in die Gestaltung einbezogen. Zäune werden sockellos und mit einem Abstand von mindestens 10cm zum Boden errichtet. Auf dem Dach des Einzelhandelsbetriebs wird eine Dachbegrünung mit autochthonem Saatgut festgesetzt. Größere Glasflächen und Schottergärten sind nicht gestattet.

Schutzgut Klima und Luft

Es werden Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die Gebäude werden in Bezug auf die Fassadenbegrünung in die Gestaltung einbezogen. Auf dem Dach des Einzelhandelsbetriebs wird eine Dachbegrünung mit autochthonem Saatgut festgesetzt. Pro 5 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.

Schutzgut Mensch

Um das Sonder- und Wohngebiet in das Landschaftsbild zu integrieren wird es eingegrünt. Des Weiteren wird

das Baugebiet mit Bäumen durchgrünt.

Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet wird durchgrünt und eingegrünt. Pro 5 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

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

4.2. Ausgleich



Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Das Plangebiet ist unversiegelt und besteht aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Bebauungsplan wurde für das Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,80 und für das Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,60 festgelegt. Die GRZ 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 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von 80%. Bei einer GRZ von 0,8 ebenfalls ein maximaler Versiegelungsgrad von 80%. 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 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 keine Erholungsmöglichkeiten. Auch als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche wenig Bedeutung. Die auszugleichende Fläche wird deswegen nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) auf. Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6 gewählt werden. Aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird für die landwirtschaftlich genutzte Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,4 angenommen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 7.018,00 m². Auf einer Fläche von 7.018,00 m² ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 7.018,00 m² ein Ausgleichsbedarf von 2.807,20 m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	K - Faktor	Summe
Landwirtschaftliche Fläche	7.018,00	0,40	2.807,20
Summe auszugleichende Flächen			2.807,20

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Fläche von 2.807,20 m² wird außerhalb des Plangebiets auf Flurstück 790, Gemarkung Aschau a. Inn ausgeglichen. Auf dem Flurstück soll eine extensive Wiese entwickelt werden. Da das Flurstück im nördlichen Bereich bereits als mäßig artenreich und extensiv genutzt eingestuft wird, wird auf dieser Fläche (3.770 m²) der Anerkennungsfaktor mit 0,50 festgesetzt. Die restliche Fläche (922,20 m²) wird mit einem Anerkennungsfaktor von 1,0 festgelegt. Insgesamt beträgt die Ausgleichsfläche 4.696,20 m².

Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets	qm	A-Faktor	Summe
Flurstück 790 Teilfläche, Gemarkung Aschau a. Inn	3.770,00	0,50	1.885,00
Flurstück 790 Teilfläche, Gemarkung Aschau a. Inn	922,20	1,00	922,20
Summe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets	4.696,20		



Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche Flurstück 790, Gemarkung Aschau a. Inn

Festsetzungen zum Flurstück 790, Gemarkung Aschau a. Inn

Die Fläche von 4.696,20 m² wird außerhalb des Planungsgebiets auf dem Flurstück 790 der Gemarkung Aschau a. Inn ausgeglichen. Auf dem Flurstück 790 soll eine extensive Wiese entwickelt werden.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist durch regelmäßige Mahd und Extensivierung eine extensive Wiese zu entwickeln.
2. Die Wiese wird ab dem 1. Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
3. Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden (z.B. mit Eichenpflocken).
4. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.
5. Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung anzulegen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuausweisung des Sondergebiets und des Wohngebiets wurden durch die Gemeinde Heldenstein 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 integrierte Landschaftsplan herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heldenstein 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. **Die Abnahme der Eingrünungsmaßnahmen soll gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden.**

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 41 „SB-Markt Heldenstein“ sind wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Klima/ Luft werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Flora, Fauna und Mensch werden als gering beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als hoch einzustufen. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Anlage einer Eingrünung und der Festsetzung einer Dachbegrünung werden diese Auswirkungen reduziert. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

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

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Bebauungsplan Nr. 41 GE „SB-Markt Heldenstein	03
Abb. 03: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	04
Abb. 04: 14. Änderung des Flächennutzungsplans	05
Abb. 05: Rechtskräftiger Landschaftsplan	05
Abb. 06: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 07: Grünlandfläche	09
Abb. 08: Blick auf Münchner Straße	09
Abb. 09: Angrenzende Ackerfläche im Westen	09
Abb. 10: Angrenzende Wohnbebauung auf Südseite	09
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	14
Abb. 12: Ausgleichsfläche Flurstück 790, Gemarkung Aschau a. Inn	16

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSREGELUNG

zum Bebauungsplan Nr. 41 GE „SB-Markt Heldenstein“ und
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Heldenstein
1. Fassung vom 11.12.2019
Satzung i. d. F. v. 11.2.2020

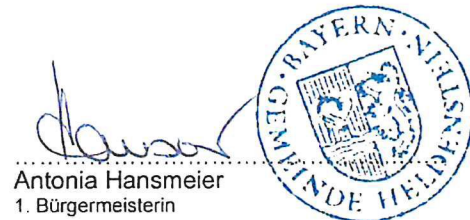
Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 11.2.20



Ausgefertigt:

Heldenstein, den 22. JUNI 2020



Bekanntmachung

Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit Bescheid vom 26.03.2020 Az.: 41-Blp038/19 hat das Landratsamt Mühldorf a. Inn den Flächennutzungsplan der Gemeinde Heldenstein (für das Gebiet im Zentrum von Heldenstein) genehmigt.

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

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Jedermann kann die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit Umweltbericht 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 Verfahren und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Heldenstein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Unterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind auch im Internet unter der Adresse <https://www.heldenstein.de/bauleitplanungen/abgeschlossene-bauleitplanungen.html> zu finden.

Heldenstein, 08.07.2020

Ort, Datum, Siegel

Hansmeier

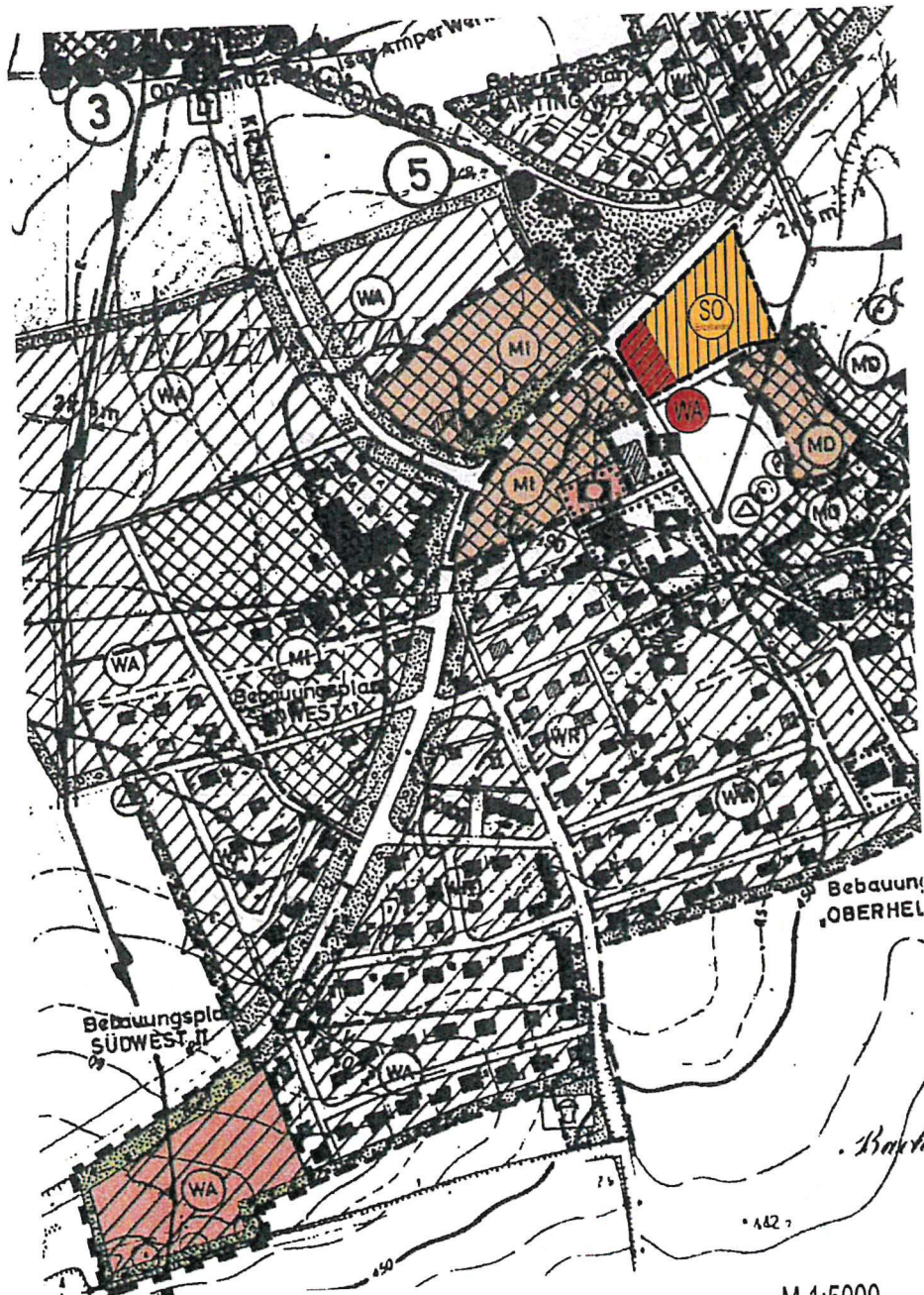
Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeister



Angeschlagen an den Amtstafeln am: 08.07.2020 abzunehmen am: 05.08.2020
Abgenommen am:

Ort, Datum
Unterschrift

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DESSEN 14. ÄNDERUNG



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNGEN

--- ÄNDERUNGSBEREICH



allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
"großflächiger Einzelhandel"

M 1:5000



Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München

**Bauleitplanung;
14. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich B-Plan Nr. 41 "SB-Markt
Heldenstein"); Gemeinde Heldenstein**

Anlagen

**1 Flächennutzungsplan mit Begründung i.d.F. vom 11.02.2020
1 Bekanntmachung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Haselbeck
Regierungsrätin

In Abdruck an:
Fachbereich 41

mit 1 F-Plan mit Begründung
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
11.08.2020

Aktenzeichen:
41-Blp038/19

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