

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1 6 . Ä N D E R U N G

GEMEINDE

HELDENSTEIN

LANDKREIS

MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Heldenstein
Schulstraße 5a
84431 Heldenstein

1. Bürgermeisterin

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 18.08.2026 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 26-1795_FNP/LP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 VORBEMERKUNG.....	5
2 VERANLASSUNG	5
3 PLANUNGSVORGABEN	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionalplan	8
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm.....	8
3.4 Biotopkartierung.....	8
3.5 Artenschutzkartierung.....	8
3.6 Schutzgebiete	8
4 VERKEHR.....	9
5 IMMISSIONSSCHUTZ	9
6 VER- UND ENTSORGUNG.....	10
6.1 Wasserversorgung.....	10
6.2 Schmutzwasserbeseitigung	10
6.3 Niederschlagswasserbeseitigung	10
6.4 Grundwasser.....	10
6.5 Hochwasser	10
6.6 Energieversorgung	11
6.7 Abfallentsorgung.....	12
6.8 Telekommunikation	12
7 ATTLASTEN.....	13
8 DENKMALSCHUTZ.....	13
8.1 Bodendenkmäler.....	13
8.2 Baudenkmäler.....	13
9 BRANDSCHUTZ.....	14
10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	15
10.1 Bestandsbeschreibung.....	15
10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	15
11 UMWELTPRÜFUNG.....	15
11.1 Umweltbericht.....	15
12 VERWENDETE UNTERLAGEN.....	17

1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Heldenstein hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die 16. Änderung fortzuschreiben.

Die Gemeinde ist nach der Raumordnung der *Region 18 – Südostoberbayern* zuzuordnen und stellt raumordnerisch einen *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* dar. Die Gemeinde ist dem Landkreis Landkreises Mühldorf am Inn zugehörig.

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Hauptortes.

Lage im Raum



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Heldenstein verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen. Dieser ergibt sich sowohl aus konkreten Anfragen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben als auch aus dem zusätzlichen Flächenbedarf bereits ortsansässiger Unternehmen.

Im Gemeindegebiet wurden bislang die Gewerbegebiete „Küham Nord“ und „Harting“ ausgewiesen. Beide Gewerbegebiete sind bereits vollständig vergeben. Der Gemeinde stehen derzeit somit keine freien Gewerbeflächen zur Verfügung, die für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe oder für die Erweiterung bestehender ortsansässiger Betriebe angeboten werden können.

Vor diesem Hintergrund besteht ein konkreter Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen. Die Gemeinde Heldenstein verfolgt das Ziel, die örtliche Wirtschaftsstruktur langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln sowie sowohl ortsansässigen Unternehmen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten als auch auf Anfragen nach gewerblichen Bauflächen für Neuansiedlungen reagieren zu können.

Als Perspektive für die weitere gewerbliche Entwicklung bietet sich insbesondere der Bereich nördlich des Hauptortes Heldenstein an. Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zum bereits entwickelten Gewerbebestandort „Küham Nord“ und ergänzt diesen in sinnvoller Weise. Darüber hinaus grenzt der Bereich an bereits vorhandene infrastrukturelle bzw. gewerblich geprägte Nutzungen, insbesondere den Wertstoffhof und die Kläranlage.

Durch die Bündelung der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich kann an vorhandene Nutzungs- und Infrastrukturen angeknüpft und eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine klare räumliche Perspektive für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen.

Im Parallelverfahren erfolgt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Sonnwend“; diesem können weitere Informationen und Details entnommen werden.

Instruktionsgebiet

Der Änderungsbereich erstreckt sich über das Grundstück mit der Flurnummer (Fl.-Nr.) 406/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 405, 407, 408, 613, 611 und 610 der Gemarkung Heldenstein.

Die Gesamtfläche der vorliegenden Änderung beträgt ca. 27.449 m².

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet das Planungsgebiet nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu, wobei die Kreisregion als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* eingestuft wird.

Konkret ist Folgendes zielbezogen anzumerken:

1.3.1

Klimaschutz

G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Gemeinde hat sich bereits im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung intensiv mit der Thematik beschäftigt. Im Ergebnis trägt auch die Ausrichtung des geplanten Gewerbegebietes mit nachstehenden Festsetzungen zum Klimaschutz bei:

- Angemessene Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas,
- Anlage von Extensiv-/Blühflächen
- (Orts-)Randeingrünung mit Puffer zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Verzicht auf Schädlings-/ Pflanzenschutzmittel.

1.3.2

Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

In der vorliegenden Planung werden durch Dachbegrünungen und Blühwiesen zur Reduzierung von Wärmeinseln und der Neubepflanzung mit klima- und standortangepassten Pflanzenarten bereits umfassende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen. Zudem wird das Niederschlagswasser am Standort über Mulden zur Versickerung gebracht.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung und die Festsetzungen im Grünordnungsplan wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Gewerbegebietsflächen befinden sich im Außenbereich. Ein vergleichbares Potential der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Darüber hinaus begründet sich die Standortwahl auch aus der sehr guten Anbindung an die A94 sowie den notwendigen Abstand zu Siedlungsflächen aufgrund von Gewerbeimmissionen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Standort ist an keine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Er grenzt jedoch im Osten an eine bestehende Bebauung (Wertstoffhof, Kläranlage).

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft werden durch die Umsetzung der Planung verbessert. Hierzu wird auf den Inhalt unter Ziffer 3.3 der Begründung verwiesen.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit und fehlender Alternativstandorte sowie besonderer Anforderungen an den Immissionsschutz, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden. Weitere Ausführun-

gen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen finden sich auch unter der Ziffer 3.1 *Veranlassung* der Begründung.

7.1.1 **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Die Gemeinde Heldenstein unterstreicht mit der vorliegenden Planung ihren ernsthaften Willen den angeführten Belangen bestmöglich Rechnung zu tragen. Zusätzlich ist eine Vorbelastung durch die bestehende Kläranlage sowie der angrenzende Wertstoffhof gegeben, die eine Entwicklung an der Stelle rechtfertigt.

Der Gemeinde ist dabei bemüht, die angestrebte gewerbliche Entwicklung so gut es geht mit der umgebenden ländlichen Prägung in Einklang zu bringen. Dies wird u. a. in Form umfangreicher Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen und der Anlage extensiv genutzter Wiesen zum Ausdruck gebracht.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern ordnet die Gemeinde Heldenstein nach der Raumstruktur dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

Im Kontext der vorliegenden Bauleitplanung ist insbesondere nachstehende Themenkomplex für die Gemeinde von Bedeutung:

Hochwasser

Für den Geltungsbereich ist im Regionalplan ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz dargestellt. Die Belange des Hochwasserschutzes sind daher bei der Planung besonders zu berücksichtigen. Die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und berücksichtigt.

Weitere Grundsätze und Zielsetzungen des Regionalplanes sind für das Planungsgebiet nicht von Relevanz.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Planungsgebiet wird dem Naturraum 060 „Isar-Inn-Hügelland“ zugerechnet. Für den vorliegenden Änderungsbereich werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1994) das Naturraumziel 183-060-C Isental formuliert.

3.4 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope. Östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich das Biotop 7740-0137-012 „Vegetation am Kirchbrunner Bach und an einem System von Abfluß-gräben südwestlich bis östlich Orlau“ Es findet kein Eingriff statt.

3.5 Artenschutzkartierung

Eine Abfrage der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) ist im bisherigen Planungsverfahren nicht erfolgt. Eine ergänzende Abfrage kann im weiteren Verfahren, sofern dies zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich ist, durchgeführt und bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4 VERKEHR

Bahnanlagen

Die Gemeinde Heldenstein selbst besitzt keinen Bahnanschluss jedoch verläuft ca. 170 m südlich des Gewerbegebiets die Bahnachse München – Simbach/Inn.

Straßenverkehr

Das geplante Gewerbegebiet ist über die Sonnwend Straße und die Kreisstraße MÜ15 erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Hierzu gehören die Buslinie 474 (MVV) Ampfing – Gars a. Inn und 558 (MVV) Haag - Ampfing / Waldkraiburg - Mühldorf (So). Das geplante Gewerbegebiet wird dabei nicht angefahren.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Änderungsgebiet näher betrachtet.

5.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich liegt ca. 225 m nördlich der A94 und ca. 500 m östlich der B12. Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind daher grundsätzlich vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten gewerblichen Nutzung sind jedoch nicht zu erwarten.

5.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

5.3 Gewerbelärm

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets können Geräuschemissionen durch die künftig zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie durch den damit verbundenen betrieblichen Verkehr entstehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere der Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Gewerbelärm, zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen und zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei werden insbesondere die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sowie die zu erwartenden Geräuschemissionen der zulässigen gewerblichen Nutzungen betrachtet.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt. Soweit sich aus der schalltechnischen Untersuchung Erfordernisse zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben, werden erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan, beispielsweise durch geeignete Festsetzungen zum Schallschutz bzw. zur Begrenzung der Geräuschemissionen, berücksichtigt.

Die abschließende Bewertung der Auswirkungen des Gewerbelärms erfolgt auf Grundlage des noch ausstehenden schalltechnischen Gutachtens.

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu

dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Gemeinde selbst und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Gemeinde sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebietes ist eine neue Kanalisation zu schaffen, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anbindet.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung innerhalb des Planungsgebietes. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über begleitende Entwässerungsmulden dem nordöstlich gelegenen Rückhaltebecken/ Löschwasser-
teich zugeführt.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

6.4 Grundwasser

Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Mühldorf – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim anzuzeigen.

6.5 Hochwasser

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Nach dem UmweltAtlas Naturgefahren sind im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches Hochwassergefahrenflächen HQextrem ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß UmweltAtlas Naturgefahren sind im Planungsgebiet und benachbarten Umfeld wassersensiblen Bereiche vorhanden.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es

gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im UmweltAtlas Natur-gefahren nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist eine weitgehend ebene Geländesituation auf. Im nördlichen Bereich reicht eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem in das Plangebiet hinein; zu-dem befindet sich die Fläche vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Aufgrund der geringen Reliefenergie sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch keine ausgeprägten Zuflüsse von Außengebietswasser zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser beschränkt sich im Wesentlichen auf die innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagsmengen.

Verschlechterungen für Dritte, Nachbarn, Oberlieger oder Unterlieger können sich aus der Planung wie beschrieben nicht ergeben, da sich das Planungsgebiet nicht in einem Abflussbereich, also einem Bereich mit fließendem Wasser, befindet. Hinsichtlich des Umgangs mit abfließendem Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird dazu im Detail auf die Ausführungen unter Ziffer 8.3.2 Abwasserbeseitigung hingewiesen.

Durch die Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu erwarten. Eine Verschärfung bestehender Hochwassersituationen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

Gefahren für Leben und Gesundheit

Wie vorstehend ausgeführt, kann bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze auf Grund der Geländeverhältnisse wild abfließendes Oberflächenwasser ausgeschossen werden. Auch für das Planungsgebiet selbst wird von keiner Gefährdung durch Außengebietswasser ausgegangen, da es sich nicht in einer Mulde oder Senke befindet und das Umland keine Hanglagen aufweist, die sich auf das Planungsgebiet auswirken. Hochwassergefahren durch Wildbäche oder Sturzfluten nach Starkregenereignissen treten meist kleinräumig, mit hohen Fließgeschwindigkeiten und großer Wucht bei geringer oder ohne Vorwarnzeit auf. Diese Gefahr besteht jedoch für den Planungsraum nicht.

Überschwemmungen bedeuten für den Einzelnen eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren.

Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit keine kritische Infrastruktur. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Besondere Risiken für Menschen oder Sachwerte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6.6 Energieversorgung

Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Industriegebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung der Gebäudeanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Mühldorf am Inn geregelt. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der *Bauherren-Hotline – 0800 33 01903* – angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind weder der Gemeinde Heldenstein noch dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes Mühldorf am Inn zu entnehmen. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Mühldorf am Inn, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Bereich der Änderung nicht bekannt.

8.2 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich selbst sind keine Baudenkmäler registriert

9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten. Die Löschwassermenge von 96 m³/h bei 1,5 bar auf 2 Stunden (Grundsatz laut DVGW) kann gewährleistet werden, da die Anbindung des Baugebiets an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Heldenstein erfolgt.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die Werksfeuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

Hinweise:

In Abstimmung mit der Gemeinde als zuständiger Planungsträger sind die Belange des Brandschutzes grundsätzlich zu Lasten des Vorhabenträgers zu tragen. Eine detaillierte Abstimmung hierüber hat im Zuge der Einzelgenehmigung zu erfolgen.

Bei Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind auf Privatgrundstücken entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen (vgl. AllMBI Nr. 14/2013 lfd. Nr. 7.4) die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 02/2007) einzuhalten. Bei Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Bereich wird den Gemeinden die Anwendung dieser Richtlinie empfohlen (Die DIN 14 090 - „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ kann hierfür ebenfalls als Planungsgröße herangezogen werden). Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID1-2211.50-162) empfiehlt den Gemeinden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150 m nicht überschreitet. DVGW: Für Feuerlöschzwecke [DVGW W 405 (A)] bestimmte Hydranten sind in angemessenen Abständen in das Rohnetz einzubauen [DVGW W 400-1 (A)] (vgl. DVGW-Merkblatt W 331). Die Abstände von Hydranten im Rohnetz sind in Abhängigkeit von der Bebauung und von der Struktur des Rohrnetzes örtlich verschieden. Sie liegen in Ortsnetzen meist unter 150 m (vgl. DVGW- Arbeitsblatt W 400-1). Eine entsprechende Begründung gibt der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. mit seiner Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr mit Stand 04/2013. Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Begründung: Bei Überflurhydranten größer DN 80 liegt die Löschwasserentnahmemenge über der möglichen Entnahmemenge von Unterflurhydranten, da Unterflurhydranten trotz zwei verfügbarer Abgänge an den Durchmesser DN 80 des Standrohrs der Feuerwehr gebunden sind. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (Unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Planungsgebiet in der Naturraum-Einheit 060 – Isar-Inn-Hügelland. Diese wiederum ist Teil der Naturraum-Haupteinheit D65 – Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

Geologie/ Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist im Gebiet *Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)* ausgebildet.

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Ackerzahl 53. Am nördlichen Rand der Flurnummer 406 reduziert sie sich auf 48. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Mühldorf am Inn liegen im Durchschnitt bei 55. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im August 2025 statt.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist innerhalb des Geltungsbereichs keine Gehölzstrukturen auf. Östlich des Planungsgebietes verläuft eine breite mesophile Hecke, die sich weit nach Norden fortsetzt.

Die angrenzenden Flächen werden überwiegend ebenfalls ackerbaulich genutzt. Entlang der bestehenden Straße im Süden des Planungsgebietes befinden sich straßenbegleitende Grünstrukturen mit Einzelgehölzen. Insgesamt zeigt sich das Umfeld als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit wenigen gliedernden Gehölzelementen.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden detailliert in den Begründungen zum Bauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 17.1.5 *Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen* dargestellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen; Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten. Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotope flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotope erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs gemäß Anlage 2 des neuen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung von 2021 um einen Planungsfaktor bis zu 20 % reduziert werden.

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heldenstein verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Mühldorf am Inn. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayematlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN – REGIONALPLANUNG RE-
GION 18: <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/>