

Landratsamt Mühldorf a. Inn

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

Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39

80538 München

eh. 21.1.04 h.
ablage

Bauleitplanung; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen (Ortsteil Haun)

Anlagen: 1 Flächennutzungsplan i.d.F. vom 15.02.2003
1 Erläuterungsbericht i.d.F. vom 15.06.2002
1 Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Hoch
O.Reg.Rat

In Abdruck an:
Sachgebiet 36

mit 1 F-Plan mit Erläuterungsbericht
zur Plansammlung

Mühldorf a. Inn,
15.01.2004

Aktenzeichen:
61-610/2 Sg. 35/4 h

Ansprechpartner:
Herr Heimerl

Durchwahl-Nr.:
(08631) 699-336

Telefax:
(08631) 699-699

Zimmer-Nr.: 246

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

Ihre Nachricht v.:

Ihre Zeichen:



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

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

poststelle@lra-mue.de

www.lra-mue.de

3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**GEMEINDE
RATTENKIRCHEN**

**ORTSTEIL
HAUN**

**LANDKREIS
MÜHLDORF A. INN**

M = 1 : 5000

Buchbach, den 15.06.2002

Der Entwurfsverfasser:



Dipl. Ing. (FH) Architekt
Erich Thalmeier

84428 Buchbach Hauptstr. 4 Tel 08086/237 Fax 1737

E-mail: info@thalmeier-architekten.de

www.thalmeier-architekten.de

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Erich Thalmeier, the architect mentioned in the stamp.

GEMEINDE RATTENKIRCHEN

3.ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGEN

1. Vorbemerkung

Für die Gemeinde Rattenkirchen besteht mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf am Inn vom 09.12.1994 Az:61-610/2 Sg. 35/44st ein genehmigter Flächennutzungsplan.

Wegen der bewegten Topographie östlich von Rattenkirchen wurde deshalb der Gemeinde die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich nicht zugelassen.

Als Ersatz hat die Gemeinde im Anschluss an den Ortsteil HAUN Misch- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Die Flächenausweisung diente der Existenzsicherung, der Erweiterung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Betrieben im Gemeindegebiet.

2. Planänderungen

Die Gemeinde Rattenkirchen beabsichtigt in Haun, aufgrund von getätigten Grundstücksveräußerungen im bestehenden Gewerbegebiet, im Anschluss daran Gewerbeflächen auszuweisen.

Durch eine angemessene Ergänzung am Ortsrand der beiden Gebiete sowie einer inneren Fortsetzung des Grünzuges zwischen GE und MD nach Süden bis zum Weiher auf Flurstücknr. 1521 kann von dort eine lückenlose Eingrünung erfolgen bis zum vorhandenen Höhenpunkt und der beidseitigen Hohlweg-Bepflanzung mit Großbäumen und Sträuchern.

Aus Immissionsschutzgründen ist auf den Bauflächen, die unmittelbar neben der B12 liegen, ausschließlich gewerbliche Nutzung im Sinne eines Lärmschutzpuffers geplant.

Die Trasse Haag der geplanten Bundesautobahn A94 entspricht im Gemeindegebiet dem Verlauf der B12 nördlich der Änderungsfläche. Diese Trasse ist ebenso wie die Trasse Dorfen raumgeordnet, deren Realisierung als wahrscheinlicher gilt und einige Kilometer nördlich von Rattenkirchen verläuft. Sollte sich jedoch eine Realisierung der Trasse Haag auf der jetzigen B12 ergeben, wären aktive Lärmschutzmaßnahmen für das Änderungsgebiet erforderlich.

3. Lage im Raum

- a) nördlich der Kreisstraße MÜ 38 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nr. 06 auf Flstnr. 1529/Teilfläche mit leichtem Anstieg einer Geländemulde nach Südwesten. Die zur Änderung (Erweiterung) beabsichtigte Fläche wird umgrenzt:
- | | |
|-----------|--|
| im Norden | mit Flurstück-Nr. 716,
Bundesstraße 12,
mit 40m Abstand vom Fahrbahnrand |
| im Süden | mit Flurstück-Nr. 717,
Kreisstraße MÜ 38 |
| im Westen | mit Flurstück-Nr. 1529, mit
landwirtschaftlicher Nutzfläche |
| im Osten | mit Flurstück-Nr. 1528 (GE Nr. 06) |
- b) Südlich der MÜ 38, gegenüber von 05 und 06 ein Gewerbegebiet und ein Dorfgebiet im unmittelbaren Anschluss an das bestehende MD mit Gefälle nach Südosten.
Die zur Erweiterung beabsichtigte Fläche wird umgrenzt:
Nordöstlich mit Anschluss an das MD
westlich und östlich mit landwirtschaftlichen Flächen, mit den Nummern 1523, 1524, 1327, 1330 und 1412/2

4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

- a) Die Änderung betrifft das Grundstück mit Flurstück-Nr. 1529 mit rd. 3,85ha (~ 38 500m² ohne Randeingrünung) als westliche Erweiterung und soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.
- b) Die südliche Erweiterung umfasst als GE rd. 5,25 ha, rd. 3,7 ha als ökologische Ausgleichsflächen, sowie als MD rd. 1,3 ha.
Das Grundstück liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich.
Da die Gemeinde auf Grund der Nachfrage und der bereits veräußerten, vorhandenen Gewerbeflächen, über keine anderweitigen vergleichbaren, geeigneten Freiflächen verfügt, entschloss sich die Gemeinde Rattenkirchen, die oben genannte Fläche im Rahmen einer Flächennutzungsänderung als GE bzw. MD auszuweisen.

5. Erschließung

- a) Wasser
Die Wasserversorgung im Änderungsgebiet ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Rattenkirchen gesichert.
- b) Die Abwasserentsorgung wird mit einer Pumpstation dem zentralen Kanalsystem zugeführt.
Das Regenwasser von befestigten Flächen wird in gesonderten Leitungssystem einem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt, mit Überlauf über eine vorh. Straßenwasserableitung zu einem östlich gelegenen Weiher mit Ableitung.
- c) Durch das nördliche Erweiterungsgebiet verläuft die Trasse mit Gasleitung der Stadt München, deren Schutzstreifen von Bebauung freigehalten wird.
(beiderseits 10m)

Straße
Die Gebiete werden über die Kreisstraße MÜ 38 erschlossen , ebenso durch den Ausbau von inneren Verbindungen

Strom
Die Stromversorgung des Erweiterungsgebietes wird ebenfalls durch das Versorgungsnetz der – e on – gewährleistet.

6. Natur und Landschaft

Im Erweiterungs-/Änderungsgebiet selbst bestehen keine ökologisch wertvollen Strukturen. Zur Einbindung der geplanten baulichen Nutzung in die Landschaft sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, um zusammen mit der baulichen Struktur einen harmonischen baulichen Ortsrand zu bilden.

Der in der 2. Flächennutzungsplan-Änderung vorgegebene Grünstreifen als westlicher Abschluss des bisherigen MD-Geltungsbereiches wird zur internen Abgrenzung als Eingrünung belassen. Zugleich wird eine umschließende Eingrünung des Ortsrandes an der westlichen Begrenzung des neuen Erweiterungsgebietes angelegt. Die anbaufreien Zonen sowohl zur B12 als auch zur Kreisstraße MÜ 38 sind als Eingrünungsstreifen zu berücksichtigen.

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

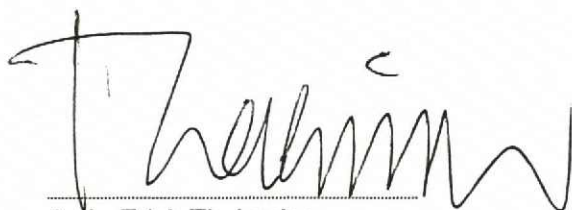
Eine ökologische Ausgleichsfläche kann auf dem südlichen ansteigenden Grundstücksbereich bereitgestellt werden.

7. Sonstiges

Im Rahmen der Bauleitplanung soll möglichst auf eine kleingliedrige Bebauung bzw. wo dies nicht möglich ist, auf eine gegliederte Bebauung geachtet werden, um die Maßstäblichkeit des Dorfgebietes Haun nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Buchbach, den 15.06.02

Rattenkirchen, den 15.06.02



Arch. Erich Thalmeier



R. Aigner, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Flächennutzungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat Rattenkirchen am 21. Feb. 2001 gefaßt und am 18. April 2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger vom Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 12. Juni 2002 hat in der Zeit vom -2. Dez. 2002 bis -3. Jan. 2003 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 12. Juni 2002 hat in der Zeit vom -2. Dez. 2002 bis -3. Jan. 2003 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 12. Juni 2002 hat in der Zeit vom -2. Dez. 2002 bis -3. Jan. 2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V. m § 4 BauGB)

Der Feststellungsbeschluß zur . Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 15. Feb. 2003 wurde vom Gemeinderat Rattenkirchen am 19. Feb. 2003 gefaßt.

Rattenkirchen, den 20. Feb. 2003



1. Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 3. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 15. Feb. 2003 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf vom 09. April 2003 AZ 61-610/2 Sj. 35/46 erteilt. (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB)



Mühldorf, den 14. Jan. 2004



Huber, Landrat

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte am 15. Sep. 2003, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 3. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 15. Feb. 2003 wirksam. (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Rattenkirchen, den 12. Sep. 2003



1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen für das Gebiet Haun

Mit Bescheid vom 09.04.2003, Nr. 61-610/2 Sg. 35/4h hat das Landratsamt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rattenkirchen für das Gebiet Haun genehmigt.

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

Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Heldenstein, Schulstraße 5 a, 84431 Heldenstein, Zimmer Nr. 8 während der allgemeinen Dienststunden (Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr, Di 13:00 – 19:00 Uhr und Do 13:00 – 17:00 Uhr) und in der Gemeindekanzlei Rattenkirchen, Kichenstraße 5, 84431 Rattenkirchen (Mo 14:00 – 17:00 Uhr, Fr 09:00 – 12:00 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 der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

**1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und**

2. Mängel der Abwägung

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

Ortsüblich bekannt gemacht durch

Rattenkirchen, 12. September 2003

Anschlag ab allen Amtstafeln

am 15.09.2003

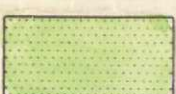
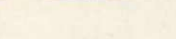
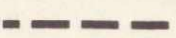
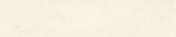
abgenommen 16.10.2003

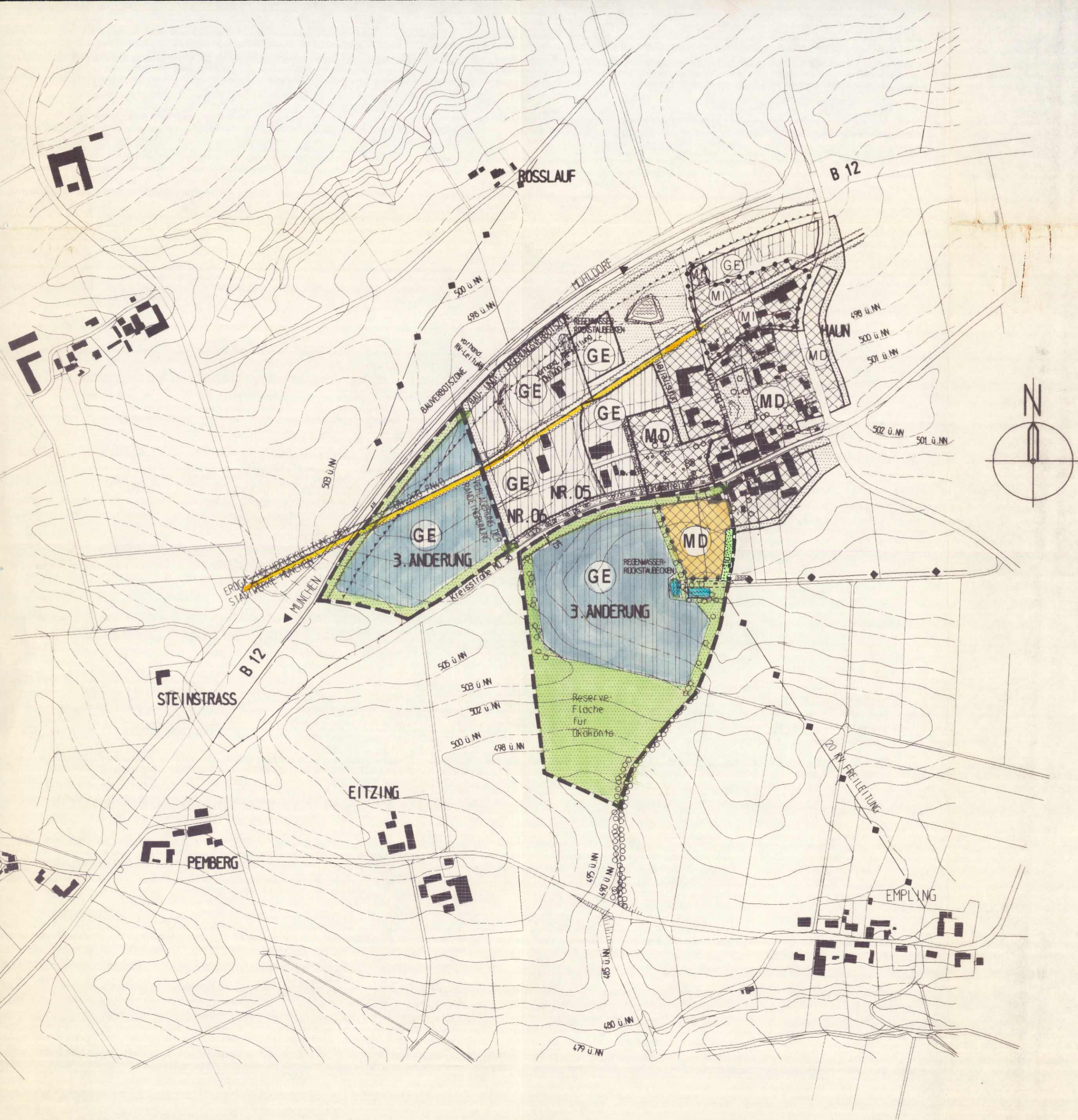


Gemeinde Rattenkirchen

Aigner, 1. Bürgermeister

LEGENDE :

-  Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
-  Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
-  Mischgebiete (§6 BauNVO)
-  Grünflächen (§ 5 Abs 2 Nr. 5 und Abs. 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)
-  Wasserflächen
-  Versorgungsleitung unterirdisch
-  Versorgungsleitung oberirdisch
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
-  Nutzungsbeschränkung / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionsschutzgesetzes



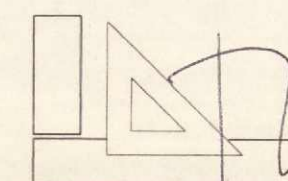
3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE RATTENKIRCHEN
ORTSTEIL HAUN
LANDKREIS MÜHLDOF AM INN

M = 1 : 5000

Die Planunterlagen entsprechen dem
Stand der Vermessung aus dem Jahre 2000

Buchbach, den 12.06.2002 Der Entwurfsverfasser :
Geändert, den 15.02.2003

 Dipl. Ing. (FH) Architekt
Erich Thalmeier
84428 Buchbach Hauptstr. 4 Tel 08086/237 Fax 1737
e-mail: erich.thalmeier@telda.net
www.thalmeier-architekten.de