

GEMEINDE MEHRING

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „GEWERBEGEBIET HOHENWART“

5. ÄNDERUNG:

**RÜCKNAHME DES GELTUNGSBEREICHES AUF FLURSTÜCK-NRN. 1748/20T UND 1775/4T
(BEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNGEBIET HOHENWART“) UND
ÄNDERUNG FESTSETZUNGEN AUF FLURST.-NR. 1748/20T, GEMARKUNG MEHRING**

BEGRÜNDUNG:

1. Aktuell gültiger Rechtsstand und Änderungsbereich der 5. Änderung:

Den letzten gültigen Rechtsstand des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ stellt die 4. Änderung (Satzungsbeschluss vom 19.09.2011, Bekanntmachung vom 22.09.2011) dar.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ der Gemeinde Mehring umfasst die Flurstücknummern 1748/20T und 1775/4T der Gemarkung Mehring.

Unmittelbar im Westen grenzt der neue Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ an, der die 5. Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ notwendig macht.

Die Fläche des 5. Änderungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 beträgt ca. 13.411 m²

2. Anlass der Änderung:

Die Fa. M&M 7.Immobilien GmbH hat die bisherigen Privatgrundstücke der Flurstücknummern 1748/20T erworben und will hier eine Wohnbebauung umsetzen.

Hinweis:

Die Fläche der Flurstücknummer 1769 war im ursprünglichen Entwurf noch komplett als Wohnbebauung vorgesehen und auch so in der 1. Auslegung noch eingetragen.

Im Laufe der Bearbeitung hat sich jedoch ergeben, dass die Fläche der Flurst.-Nr. 1769 unverändert als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleibt.

Die Fläche der Flurstücknummer 1748/20T wird, wie bereits im Entwurfsstand 16.12.2024 aufgeführt, weiterhin als Wohnbebauung überplant.

Die kleine Teilfläche 1775/4T befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mehring (aufgelassener Feld-/ Fußweg).

Der Großteil der Fläche ist aktuell im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der östliche Teil der Flächen ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet eingetragen. Hier besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“.

Im nordöstlichen Anschluss an die Flurst.-Nr. 1769 sind innerhalb der Gewerbegebietsfläche drei private Gewerbegrundstücke vorhanden, von denen aber aktuell nur ein Grundstück bebaut/ als Gewerbefläche genutzt wird.

In diesen Bereich weist der Bebauungsplan Gewerbegebiet eine 20 m breite Ortsrandeingrünung Richtung Westen aus, die aber nie umgesetzt wurde.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans waren bisher weitere Gewerbeflächen mit einer ausgewiesenen Schleifenerschließung vorgesehen.

In diesem Bereich wurde jedoch vor ca. 12 Jahren die Straßenanbindung der bestehenden Haydnstraße an die Staatsstraße ST 2108 ausgeführt, die bislang geplanten Gewerbeflächen sind damit in der ursprünglichen Form nicht mehr umsetzbar.

Die neue Straßenanbindung Richtung Staatsstraße ST 2108 wurde im bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 nicht nachgetragen/ der Bebauungsplan wurde auch nicht geändert.

Die vom Eigentümer erworbenen westlich angrenzende Fläche soll als WA, allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und einer Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zugeführt werden.

Ein entsprechendes Baukonzept wurde bereits mit der Gemeinde und auch mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen.

Auf der Grundlage dieses, in mehreren Sitzungen mit der Gemeinde Mehring abgestimmten Baukonzepts hat die Gemeinde Mehring auch den Beschluss zur Aufstellung der neuen Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ gefasst.

Gleichzeitig muss in diesem Zuge auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ geändert werden.

Hier wird die neue Straßenanbindung zur Staatsstraße ST 2108 mit aufgenommen und die bisherige südwestliche geplante Gewerbefläche auf nur mehr eine, direkt erschlossene Gewerbefläche mit ca. 3.547 m² zurückgenommen.

Im westlichen Mittelbereich wird die bisher geplante Ortsrandeingrünung dem neuen Wohngebiet zugeschlagen.

Dieser Streifen der bisherigen Ortsrandeingrünung wird für die schallschutztechnische Abtrennung zwischen Gewerbeflächen und Wohnflächen in Form einer begrünten Schallschutzwand mit begleitendem Wartungstreifen verwendet.

Die Durchführbarkeit einer entsprechenden Schallschutzwand wurde im Vorfeld bereits mit einer Schallimmissionsprognose geklärt, auch wurde die Schallauswirkung auf die Wohnbebauung bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf dem nördlichsten Grundstück Fl.-Nr. 1789/30 bereits bei der Schallimmissionsprognose auf das neue Wohngebiet mitberücksichtigt (Schallimmissionsprognose 22082 GU01-V03 vom 11.11.2025, erstellt von Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure-Bauphysik, Miesbacher Str. 23, 83620 Feldkirchen-Westerham, liegt als Bestandteil der Satzung beim Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei).

Die Gemeinde Mehring hat mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ auch zeitgleich den entsprechenden Beschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ gefasst.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird der westliche Geltungsbereich des Gewerbegebiets auf die neue Grenze der Wohnbebauung zurückgenommen, im Weiteren wird die vor einigen Jahren ausgeführte Straßenanbindung der Haydnstraße an die Staatsstraße ST 2108 innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs nachträglich eingearbeitet und für die Gewerbefläche auf Fl.-Nr. 1748/20T eine Änderung der bisherigen Festsetzungen vorgenommen.

3. Erschließung

Die Erschließung der bestehenden Gewerbegrundstücke bleibt völlig unverändert.

Die an der Südwestecke geänderte Gewerbefläche soll in 3 Teilflächen aufgeteilt werden.

Da voraussichtlich der Straßenanschluss der neuen Wohnbebauung von der Haydnstraße aus nach Westen noch nicht ausgeführt ist, wenn die 3 Teilflächen bebaut werden können, werden die 3 Teilflächen jeweils über eine direkte Zufahrt von der bestehenden Haydnstraße aus erschlossen.

Die Straßenplanung für das neue Baugebiet mit Anschluss an die Haydnstraße wurde mit dem Ing.-Büro ING aus Altötting und mit der Gemeinde abgestimmt, ebenso das Geländeaufmaß/Höhenaufmaß, das Grundlage der Planung darstellt.

4. Bauliche Festsetzungen

Die baulichen Festsetzungen der Gewerbegebietsflächen bleiben unverändert gültig.

Für die geänderten Gewerbeparzelle an der Südwestecke des Geltungsbereichs (Flurstück-Nr. 1748/20T) gibt es für die südliche Teilfläche einen Bauinteressenten, der auf diesem Grundstücksteil eine Fernwärmeversorgungsanlage errichten will.

Zur Umsetzung dieses Bauvorhabens ist die Änderung der folgenden bisherigen Festsetzung erforderlich:

Die bisherige Festsetzung:

„Gebäudetyp IA (1 Vollgeschoss als Lager- und Arbeitshalle zwingend, Sheddach, max. Höhe 6,00 m)“

entfällt und wird ersetzt durch die neue Festsetzung:

„Wandhöhe WH: max. Traufwandhöhe für Gewerbe-Parzelle auf Fl.-St. 1748/20T, max. 8,80 m. Die Wandhöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand (Wandaußenseite) mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis Abschluss der Wand/ Oberkante Attika.“

Der Entfall der bisherigen Festsetzung (1 Vollgeschoss, als Lager- und Arbeitshalle) ist aufgrund der geplanten Nutzung erforderlich und auch in einem Gewerbegebiet nicht mehr praktikabel, die Höhe 6,00 m ist auch bei anderen angrenzenden Gewerbebauten durch die Ausführung von 2 Vollgeschossen bereits überschritten.

Die Dachform Sheddach ist nicht mehr zeitgemäß und wurde auch bei keinem der bestehenden Gewerbebauten ausgeführt.

Eine Festsetzung der Dachform erscheint bei einer Gewerbegebietsfläche weder sinnvoll noch erforderlich.

Im Weiteren wird für diese Parzelle eine umlaufende Baugrenze mit einem Mindestmaß von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt (im bisherigen Plan waren noch 5,00 m festgesetzt).

Dieser Mindestabstand reicht auch für die notwendigen Abstandsflächen aufgrund der zulässigen Höhe von max. 8,80 m aus.

Die Flächenaufstellung des Bereichs der 5. Änderung liegt zur Übersicht der Begründung bei.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ durchgeführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mehring hat in der Sitzung am 13.06.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ die oben aufgeführten Teilbereiche beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, 18.08.2022, ergänzt 28.10.2024, ergänzt 07.11.2024, ergänzt 16.12.2024
Geändert 13.11.2025, Geändert 17.11.2025, Geändert 08.12.2025

Architekturbüro Michael Brodmann, Wörthstraße 2, 84524 Neuötting