

# **GEMEINDE MEHRING**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „GEWERBEGEBIET HOHENWART“**

### **5. ÄNDERUNG:**

**RÜCKNAHME DES GELTUNGSBEREICHES AUF FLURSTÜCK-NRN. 1748/20T, 1769 UND 1775/4T (BEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNGEBIET HOHENWART“) UND ÄNDERUNG FESTSETZUNGEN AUF FLURST.-NR. 1748/20T, GEMARKUNG MEHRING UND AUFNAHME FLURST.-NR. 1748/1 ALS GE**

---

### **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, 1769, 1775/4T und 1748/1 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. 17.602 m<sup>2</sup>

#### **2. Anlass der Änderung:**

Die Fa. M&M 7.Immobiliien GmbH und die Fa. CityBau GmbH haben die bisherigen Privatgrundstücke der Flurstücknummern 1748/20T und 1769 erworben und wollen hier eine Wohnbebauung umsetzen.

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 von den beiden Eigentümern erworbenen westlich angrenzenden Flächen sollen 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 Bauplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ gefasst.

Gleichzeitig muss in diesem Zuge auch der bestehende Bauplan 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 Parzelle mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> zurückgenommen.

Im nordwestlichen Bereich wird die bisher geplante Ortsrandeingrünung dem neuen Wohngebiet zugeschlagen.

In diesem Streifen der bisherigen Ortsrandeingrünung wird die neue Erschließungsstraße für die Wohnbebauung und auch die schallschutztechnische Abtrennung zwischen Gewerbeflächen und Wohnflächen in Form einer begrünten Schallschutzwand untergebracht.

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-V02 vom 15.10.2024, erstellt von Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure-Bauphysik, Miesbacher Str. 23, 83620 Feldkirchen-Westerham, liegt als Bestandteil der Satzung beim Bauplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei).

Im Weiteren ist geplant, dass auf der Flurstücknummer 1748/1 eine kleine Fernwärmeversorgungsanlage errichtet wird, die zur Versorgung der angrenzenden Gewerbegrundstücke und auch des im Westen angrenzenden Wohngebiets genutzt werden soll.

Dieses Grundstück liegt aktuell innerhalb der ausgewiesenen Fläche für die Forstwirtschaft „Kleiner Scheiblberg“ und verfügt aktuell über kein Baurecht.

Damit auf dem Grundstück eine Fernwärmeversorgungsanlage errichtet werden kann, wird das Flurstück Nr. 1748/1 mit einer Größe von ca. 1.352 m<sup>2</sup> als Gewerbefläche ausgewiesen und zur Nutzung ausschließlich für eine Fernwärmeanlage festgesetzt.

Das Grundstück erhält die gleichen baulichen Festsetzungen wie das westliche Änderungsgrundstück der Teilfläche 1748/20T mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> und wird mit einer umlaufenden Baugrenze mit jeweils 3 m Grenzabstand versehen.

Mit diesen Festsetzungen besteht die Möglichkeit zum Bau einer Fernwärmeversorgungsanlage, es wird aber durch die Zweckbestimmung verhindert, dass die Fläche für andere Gewerbenutzungen verwendet werden kann.

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

Mit der 5. Änderung des Bauplans 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, für die Gewerbe-parzelle auf Fl.-Nr. 1748/20T eine Änderung der bisherigen Festsetzungen vorgenommen und die Flurst.-Nr. 1748/1 zur Nutzung für eine Fernwärmeanlage aufgenommen.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung der bestehenden Gewerbegrundstücke bleibt völlig unverändert.

Die an der Südwestecke geänderte Gewerbeparzelle wird über den Straßenanschluss der neuen Wohnbebauung an die Haydnstraße erschlossen.

Dieser Straßenanschluss war auch im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, ist aber wegen der durchgeführten Straßenanbindung an die Staatsstraße ST 2108 in der alten Form nicht mehr umsetzbar.

Die für die Fernwärmeversorgung festgesetzte Gewerbeparzelle ist bereits über die bestehende Haydnstraße 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 einen Bauinteressenten, der auf diesem Gewerbegrundstück ein Boardinghouse errichten will, das Vorhaben wurde bereits im Gemeinderat vorgestellt und beraten, ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid ist aktuell eingereicht.

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 als Boardinghouse 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 Gewerbeparzelle für die Fernwärmeversorgungsanlage erhält die gleichen baulichen Festsetzungen wie die geänderten Gewerbeparzellen an der Südwestecke des Geltungsbereichs.

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

Architekturbüro M. Brodmann  
Ludwigstrasse 55  
84524 Neuötting