GEMEINDE MEHRING - ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCK-NRN. 1748/20T, 1769, 1775/4T UND 1748/1, GEMARKUNG MEHRING
BEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNBEBAUUNG HOHENWART“ UND
BEREICH DER 5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „GEWERBEGEBIET HOHENWART“

BEGRÜNDUNG:

1. Änderungsbereich:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring umfasst die Flurstücknummern 1748/20T, 1769, 1775/4T und 1748/1 der Gemarkung Mehring.

Unmittelbar im Westen grenzt die bestehende Außenbereichssatzung „Hohenwart“ an (diese bleibt unverändert erhalten), im Norden grenzt die Fläche direkt an die Hohenwarter Straße an. Im Osten befindet sich im unmittelbaren Anschluss das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“, im Süden befindet sich die neue Straßenanbindung/ Einschleifung an die Staatsstraße ST 2108.

Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans beträgt ca. 30.622 m²

2. Anlass der Änderung, Ziele und Planungskonzept:

Die Fa. M&M 7.Immobilien 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 3 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 Staatstraße 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 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 Bebauungskonzepts 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 Parzelle mit ca. 3.600 m² 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 Bebauungsplan 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 m² 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 m² 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 Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ auch zeitgleich den entsprechenden Beschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ gefasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die bisherige landwirtschaftliche Fläche zwischen bestehendem Gewerbegebiet und bestehender Außenbereichssatzung mit einer Wohnbebauung verbunden werden.

Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll auf den aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Wohnflächen reagiert werden. Diesbezüglich wurde von der Firma ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Schopenstehl 15, 20095 Hamburg im Dezember 2022 eine „Analyse des Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Mehring“ erstellt.

Dieser Bedarfsnachweis liegt als Bestandteil der Satzung beim Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei.

Gleichzeitig wird die Flurstück-Nr. 1748/1 von der bisherigen Fläche für Forstwirtschaft als Gewerbefläche mit Zweckbindung „Fernwärmeanlage“ umgewidmet.

3. Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohngebietsfläche erfolgt im Norden durch eine Anbindung an die Hohenwarter Straße und im Osten mit einer Anbindung an die Haydnstraße.

Über den Straßenanschluss an die Haydnstraße wird auch unmittelbar die verbleibende Parzelle im Bereich des geänderten Gewerbegebiets aus erschlossen.

Speziell die Zufahrt über den südlichen Bereich der Haydnstraße ermöglicht eine direkte Anbindung des Wohngebiets an die Staatsstraße ST 2108, ohne dass die bestehenden Wohn- und auch Gewerbeflächen zusätzlich mit Verkehr belastet werden.

Die beiden Straßenanbindungen werden im Mittelteil der neuen Wohnbebauung mit einer Straßenschleife verbunden.

Der bestehende Straßenstich von der Hohenwarter Straße aus im Bereich Gasthof Schwarz nach Süden ist aktuell eine Sackgasse, dieser Straßenstich wird als Wohnweg weiter nach Süden geführt und an die neue Straßenschleife angebunden. Diese Verbindung dient lediglich zur Erschließung des Bestandsgrundstücks Hohenwarter Straße 12 und als Durchfahrt für Feuerwehr/ Müllfahrzeug und soll zur Nutzung nur für die unmittelbar betroffenen Grundstücke und für die Nutzung als Fuß-/ Radwegeanbindung eingeschränkt werden.

Die bestehende Straßenerschließung der Ulrich-Häntler-Straße bleibt unverändert erhalten, hier wird auf dem Gemeindegrundstück Fl.-Nr. 1775/4T eine Fuß-/ Radwegeanbindung zwischen Ulrich-Häntler-Straße und der neuen Wohnbauerschließung ausgeführt.

Die neuen Erschließungsstraßen weisen einen Gesamtquerschnitt von 9,00 m Breite auf, aufgeteilt auf eine Fahrbahnbreite von 5,25 m als verkehrsberuhigter Bereich, einen 2,25 m breiten Seitenstreifen, in dem straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen sind und öffentliche Längsparkplätze für Besucher, sowie einen Fußweg mit einer Breite von 1,50 m. Die Fußwege werden an alle drei bestehenden Straßen (Hohenwarter Straße, Haydnstraße und Ulrich-Häntler-Straße) angebunden.

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

4. Bauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen für das neue Wohngebiet und auch für die Änderung des Gewerbegebiets können aus den im Parallelverfahren durchgeführten Unterlagen „Neuaufstellung BP 23 WA Hohenwart“ und der 5. Änderung „BP 4 Gewerbegebiet Hohenwart“ entnommen werden.

5. Schallschutz:

Die schallschutztechnische Abtrennung zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen ist in Form einer begrünten Schallschutzwand zwischen den beiden Flächen eingeplant.

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.

Die 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 Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei.

6. Freiflächengestaltung/Grünordnung

Das Baugebiet WA wird an der Ostseite mit einer begrünten Lärmschutzwand versehen, die als Abtrennung zum anschließenden Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ dient.

An der südlichen Grenze der Bebauung WA schließt zuerst die bestehende Kompensationsfläche der Gemeinde Mehring an, im Anschluss daran erfolgt die neu anzulegende Kompensationsfläche, so dass eine umfangreiche Abschirmung der Bebauung Richtung Süden erfolgt.

Im südwestlichen Bereich entlang des Waldrands garantiert der 15 m breite Schutzstreifen den notwendigen Abstand der geplanten Bebauung zu der Waldfläche. Der übrige westliche Bereich grenzt an bereits bestehende Bebauung.

Festgesetzte Bepflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen sowie auf den Bauparzellen garantieren eine innere Durchgrünung.

Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität sicherzustellen.

7. Umweltbericht, Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht (Landschaftsarchitekten Link, Grenzstraße 12a, 84503 Altötting, Stand 28.10.2024) wurden die voraussichtlichen dauerhaften Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet. Die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von natureconsult (Königsfeldstraße 8, 84503 Altötting, Stand 28.10.2024) und die darin festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt und eingearbeitet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) ermittelt und geeignete Maßnahmen ausgearbeitet.

Ein Teil der Kompensationsfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1748/20, Gemarkung und Gemeinde Mehring a. d. Alz, mit insgesamt 3.110 m² festgelegt.

Der restliche Bedarf wird auf einer Teilfläche der Flurstücks-Nr. 1791, Gemarkung und Gemeinde Mehring a. d. Alz, auf einer Fläche von 1.598 m² erbracht.

8. Ver- und Entsorgung

Im Änderungsbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen/ vorhanden:

- Wasserversorgung	Verwaltungsgemeinschaft Emmerting
- Abwasserbeseitigung	Gemeinde Mehring
- Stromversorgung	Bayernwerk
- Telefon	TELEKOM
- Abfallbeseitigung	Landkreis Altötting
- Kabelversorgung	Kabel Deutschland

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Mehring hat in der Sitzung am 13.06.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring für die oben aufgeführten Teilbereiche beschlossen.

Erstellt 18.08.2022, ergänzt 28.10.2024, ergänzt 07.11.2024, ergänzt 16.12.2024

Aufgestellt: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting