

GEMEINDE MEHRING - ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**ÄNDERUNG AUF FLURSTÜCK-NRN. 1748/20T UND 1775/4T, 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 und 1775/4T der Gemarkung Mehring.

Unmittelbar im Westen grenzt die bestehende Außenbereichssatzung „Hohenwart“ an (diese bleibt unverändert erhalten), im Norden grenzt die Fläche direkt an die bestehende landwirtschaftliche Fläche und 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. 21.898 m²

2. Anlass der Änderung, Ziele und Planungskonzept:

Die Fa. M&M 7.Immobilen 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 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 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 erworbene Fläche soll als WA, allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und einer Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern zugeführt werden.

Ein entsprechendes Bauungskonzept 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 Bauungskonzepts hat die Gemeinde Mehring auch den Beschluss zur Aufstellung der neuen Bauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ gefasst.

Gleichzeitig muss in diesem Zuge auch der bestehende Bauungsplan 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 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 Wartungsstreifen 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 Bauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei).

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige landwirtschaftliche Fläche zwischen bestehendem südlichem Teilbereich des Gewerbegebiets und bestehender Außenbereichssatzung im südlichen Bereich mit einer Wohnbebauung verbunden.

Im nördlichen Bereich des besteh. Gewerbegebiets bleibt die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung der Außenbereichssatzung unverändert erhalten.

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 Bauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei.

3. Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohngebietsfläche erfolgt 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.

Im Mittelteil der neuen Wohnbebauung wird eine Straßenschleife eingeplant.

Der bestehende Straßenstich von der Hohenwarter Straße aus im Bereich Gasthof Schwarz nach Süden ist aktuell eine Sackgasse, dieser Straßenstich dient aktuell zur Erschließung der Anwesen Hausnummern 10a und 12.

Dieser bestehende Straßenstich erhält keine allgemeine fahrtechnische Anbindung an den westlich eingeplanten Straßenstich der neuen Wohnbebauung (mit abschließenden Wendehof). Eine Verbindung soll hier ausschließlich als Durchfahrt für Feuerwehr/ Müllfahrzeug und für die Nutzung als Fuß-/ Radwegeanbindung zugelassen werden.

Die bestehende Straßenerschließung der Ulrich-Häntler-Straße bleibt unverändert erhalten, hier wird unmittelbar zwischen dem besteh. Baudenkmal „Gumbiller-Kapelle“ und dem westlichen Ende der Schallschutzwand eine Fuß-/ Radwegeanbindung zwischen Ulrich-Häntler-Straße und der neuen Wohnbauerschließung mit einer Breite von 4,00 m ausgeführt. Dieser Fuß-/ Radweg kann im Bedarfsfall auch von der Feuerwehr als direkte/ kurze Verbindung zwischen den beiden Wohnbauflächen verwendet werden (wurde bereits mit der Feuerwehr Mehring vor Ort besichtigt und abgesprochen).

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 zwei bestehenden Straßen (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-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.

6. Freiflächengestaltung/Grünordnung

Das Baugebiet wird an der Nord- und Ostseite durch eine begrünte Lärmschutzwand mit anschließendem Grünstreifen eingefasst, die zugleich als räumliche Abgrenzung zum angrenzenden Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Hohenwart“ dient.

An der südlichen Grenze der Bebauung schließt zunächst die bestehende Kompensationsfläche der Gemeinde Mehring an. Daran anschließend wird eine neu anzulegende Kompensationsfläche vorgesehen, sodass insgesamt eine wirksame und durchgehende Abschirmung der Bebauung in südlicher Richtung gewährleistet ist.

Im südwestlichen Bereich entlang des Waldrandes stellt ein 15 m breiter Schutzstreifen den erforderlichen Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der Waldfläche sicher. Der übrige westliche Bereich grenzt an bereits bestehende Bebauung an.

Die festgesetzten Bepflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen sowie auf den Bauparzellen gewährleisten eine angemessene innere Durchgrünung des Baugebiets. Straßenbegleitende Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraßen tragen zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums bei. Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität und ökologischer Wirksamkeit sicherzustellen.

7. Umweltbericht, Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht (Landschaftsarchitekten Link, Grenzstraße 12a, 84503 Altötting, Stand 08.12.2025) 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 223 m² erbracht.

Der Umweltbericht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und der Bericht zur PFOA-Untersuchung Mehring-Hohenwart liegen als Anlage bei.

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,
geändert 13.11.2025, geändert 17.11.2025, Geändert 08.12.2025

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann, Wörthstraße 2, 84524 Neuötting