

GEMEINDE MEHRING

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „WOHNBEBAUUNG HOHENWART“

AUSWEISUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA AUF FLURSTÜCK-NRN. 1748/20T, 1769 UND 1775/4T, GEMARKUNG MEHRING

BEGRÜNDUNG:

1. Bereich der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets WA:

Der Bereich der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets WA der Gemeinde Mehring umfasst die Flurstücknummern 1748/20T, 1769 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 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 Bebauungsplans Nr. 23 „Wohngebiet Hohenwart“ beträgt ca. 29.270 m²

2. Anlass der Ausweisung, Ziele und Planungskonzept:

Die Fa. M&M 7.ImmobiliengmbH 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 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 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).

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.

Gleichzeitig wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

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, Schopensteil 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.

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 an den neuen Straßenstich mit Wendekreis 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-Hüntler-Straße bleibt unverändert erhalten, hier wird auf dem Gemeindegrundstück Fl.-Nr. 1775/4T eine Fuß-/ Radwegeanbindung zwischen Ulrich-Hüntler-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 insgesamt 27 Stück straßenbegleitende Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen sind und insgesamt 22 Stück 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-Hüntler-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. Bebauung und bauliche Festsetzungen:

Im Wohngebiet sind im mittleren Bereich 2 größere Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage mit max. 3 Vollgeschossen (Parzellen 18a, 18b) eingeplant, im nördlichen Teil 1 Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und 2 kleiner Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen, jeweils mit oberirdischen Garagen-/ Stellplatzflächen (Parzellen 01 – 03).

Im Weiteren sind insgesamt 10 Doppelhaushälften und 9 Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen vorgesehen (bei den Doppelhäusern wurde festgesetzt, dass auch je 2 Doppelhaushälften mit einem Einzelhaus (EH) bebaut werden darf).

Mit dieser Festsetzung gleicht sich die Höhe der neuen Bebauung auch an die bereits bestehenden Bebauungshöhen der Außenbereichssatzung an, lediglich einige Mehrfamiliengebäude sind höher zugelassen, damit wird auf die erhöhte Nachfrage speziell bei kleineren Geschosswohnungen reagiert.

Die durchschnittliche Grundstückgröße bei Doppelhaushälften beträgt 340 m² (von 316 m² - 387 m²), die durchschnittliche Grundstückgröße bei Einzelhäusern beträgt 643 m² (von 526 m² - 1.158 m²).

Die Grundflächenzahl ist bei einer offenen Bauweise für alle Flächen mit maximal 0,40 festgesetzt, die Geschossflächenzahl wurde auf 0,80 begrenzt, lediglich bei den Mehrfamilienhäusern der Parzellen 18a und 18 b ist die Geschossfläche mit 1,20 festgesetzt.

Zusätzlich wurde bei der WA-Fläche für Mehrfamilienhäuser (MH) die Grundflächenzahl für die Herstellung von Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 zugelassen, damit der erhöhte Flächenbedarf für Tiefgaragenunterbauung, Garagen, Stellplätze und Zufahrten noch innerhalb der Höchstgrenze der BauNVO umgesetzt werden kann.

Bei allen Einzelhäusern (EH) sind maximal 2 Wohneinheiten, bei allen Doppelhaushälften (DH) maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass Einzelhäusern als Mehrfamiliengebäude genutzt werden, obwohl sich dies bei den meisten Parzellen bereits über die Grundflächenzahl und die geforderten Stellplätze praktisch ausschließt.

Für alle Gebäudetypen sind je Wohneinheit bis maximal 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze als Garage, Carport oder als offener Stellplatz nachzuweisen. Lediglich bei den beiden Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage können die notwendigen Stellplätze auch als Tiefgaragenplätze nachgewiesen werden.

Ergänzt wird der Stellplatzbedarf auch noch durch die im öffentlichen Straßenbereich festgesetzten insgesamt 22 öffentlichen Stellplätze für Besucher.

Die Gebäudehöhen sind über die maximal zulässigen Traufwandhöhen festgesetzt, dabei werden alle Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen auf eine Traufwandhöhe von 6,80 m, Gebäude mit 3 Vollgeschossen auf maximal 9,30 m begrenzt.

Für jede Parzelle wurde ein klar definierter Höhenbezugspunkt am angrenzenden öffentlichen Straßenrand (OK Randeinfassung Straße bzw. Fußweg) festgelegt, der zur Bestimmung der Höhenlage und der Traufwandhöhe herangezogen wird und zugleich die abstandsflächenrelevante Wandhöhe definiert.

Mit dieser Definition gibt es auch während der Bauarbeiten/ Erdarbeiten keinerlei Unstimmigkeiten bezüglich der Gebäudehöhen, diese können zu jeder Bauphase eindeutig kontrolliert werden.

Bei allen Gebäuden sind Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung), Zelt- und Walmdächer, sowie Pultdächer mit jeweils 7 – 36° zulässig.

Flachdächer mit 0 – 7° Dachneigung und extensiver Begrünung sind nur bei Garagen, Carports, untergeordneten Bauteilen (Eingangsvordächer, Terrassendächer o.Ä.), sowie bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

Bei Doppelhäusern besteht die Vorgabe, dass beide Doppelhaushälften mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen sind.

Bei allen Dachdeckungen sind als Farben nur ziegelrote Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen (Eingangsvordächer, Terrassendächer o.Ä.) sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Ansonsten werden keine speziellen Gebäudefestsetzungen aufgenommen.

Mit der Festsetzung der Dachformen soll im unmittelbaren Anschluss der Einzel- und Doppelhäuser eine annähernde Angleichung an die vorhandenen Dachformen der Gebäude der Außenbereichssatzung erreicht werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur mit natürlich ausgebildeten bepflanzten Böschungen mit einer Neigung von max. 45° zugelassen, sichtbare Stützwände, Gabionen, Steinmauern o.Ä. sind nicht zugelassen.

Das Freilegen von Kellerfassaden zur Belichtung von Kellerräumen wird auf eine Gebäudeseite mit einer max. Ansichtsfläche von 10 m² begrenzt, für dafür notwendige Böschungen gilt ebenfalls die oben aufgeführte Festsetzung.

Da das gesamte Baugelände keine großen Niveauunterschiede aufweist, wird diese durchaus sehr strenge Festsetzung bezüglich der Abgrabungen und Aufschüttungen durchaus für vertretbar gehalten, um unschöne Stützwände zu unterbinden und gerade auch die oft übergroßen und mit massiven Lichtgrabenbefestigungen ausgebildeten Kellerbelichtungen zu begrenzen.

Bezüglich der Grenzabstände wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, ist einzuhalten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und am Siedlungsrand sind nur naturfarbene Einfriedungen unter Verwendung von sockellosen Punktfundamenten mit maximaler Höhe von 1,20 m, gemessen ab Straßen- oder Gehsteigoberkante zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände muss ein nicht eingefriedeter Abstand von 15 cm eingehalten werden. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen P14 bis P17 besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer privaten Schallschutzwand (Holz, naturfarben) mit einer maximalen Höhe von 2,50 m.

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.

Die sich daraus ergebenden Auflagen an die Wohngebäude wurden detailliert im Bebauungsplan unter Festsetzungen unter Ziffer B.11 aufgenommen, die von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Gebäudefassaden sind in der Plandarstellung farbig markiert.

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 (15 m ab Außenkante Baumkrone) 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.

Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegen als Bestandteil der Satzung beim Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung Hohenwart“ als Anlage bei.

8. Ver- und Entsorgung

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

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

9. Berechnungen:

Die detaillierte Flächenaufstellung zum Bebauungsplan Planstand 22.11.2024 liegt in der Anlage zur Begründung bei.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohngebiet Hohenwart“ für die oben aufgeführten Teilbereiche beschlossen.

aufgestellt: Neuötting, erstellt 18.08.2022, ergänzt 28.10.2024, ergänzt 07.11.2024
geändert 22.11.2024 (nach Festlegung Bauausschuss Gemeinde Mehring vom 20.11.2024)

Architekturbüro M. Brodmann
Ludwigstrasse 55
84524 Neuötting