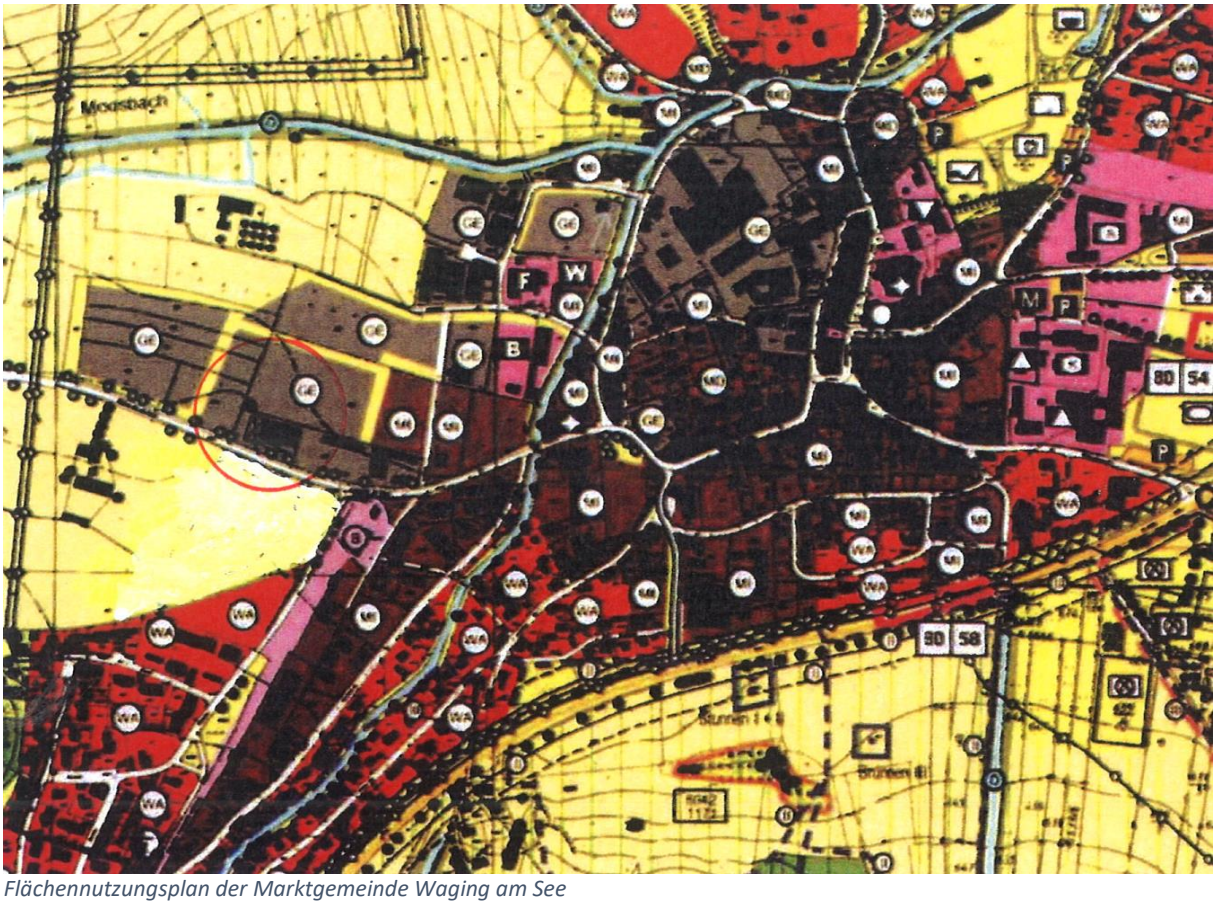
Marktgemeinde Waging am See

Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „AN DER OTTINGER STRASSE II“
mit integriertem Grünordnungsplan
für die Fl.Nr. 448, 449/2, 452, 453 Gemarkung Waging am See

Begründung

Entwurf vom 10.02.2020
geändert am 27.05.2020
geändert am 11.02.2021



Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waging am See

Aktuelles Luftbild

Entwurf zum Bebauungsplan "Ottinger Strasse II"

1. Anlass der Aufstellung

An der Ottinger Straße in Waging am See soll im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waging am See teilweise ein Mischgebiet entwickelt werden und dazu wird die erforderliche Bauleitplanung in die Wege geleitet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nr. 448, 449/2, 452 und 453 der Gemarkung Waging am See.

2. Bebauungsplan

2.1 Verfahren

Mit der Ausweisung eines Teilbereichs als Gewerbegebiet soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für Erweiterungen des im Geltungsbereich ansässigen Bauunternehmens Johann Lamminger GmbH geschaffen werden. Diese im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellte und gegenwärtig als Freilagerfläche des Bauunternehmens genutzte Fläche soll somit einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner " aus Landshut mit Datum vom 18.12.2020 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, wobei im vorliegenden Einzelfall keine Festlegung maximal zulässiger Lärmemissionskontingente erfolgte. Begründet ist dies in der Tatsache, dass lediglich eine einzelne Parzelle mit einer vergleichsweise geringen überbaubaren Fläche von ca. 6.150 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, die zudem schon im Bestand gewerblich genutzt wird und der konkreten Erweiterungsabsicht des ansässigen Bauunternehmens dient.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte Betrieb des Bauunternehmens auf der Gewerbegebietsparzelle aus lärmschutzfachlicher Sicht grundsätzlich verträglich mit dem Schutzanspruch der bestehenden und möglicherweise zukünftigen Nachbarschaft ist, sodass keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachfolgendes Einzelgenehmigungsverfahren vorliegt. Zur langfristigen Absicherungen der lärmschutzfachlichen Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung und dem Schutzanspruch der Nachbarschaft, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, durch den für Neugenehmigungen, Erweiterungen oder wesentliche Änderungen die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anordnet werden soll. Somit sind auch ohne die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen, sodass die Schallschutzziele im Städtebau als erfüllt anzusehen sind.

2.2 Bestand + Erschließung

Der Geltungsbereich ist zum größten Teil bebaut mit Gewerbebauten eines Bauunternehmers mit Büroräumen und Betriebsleiterwohnungen, das Restgelände wird als Lagergelände für diesen Betrieb genutzt. Für den Bereich Mischgebiet soll durch ein Mischnutzung Wohnen/Gewerbe festgesetzt werden. Eine Nutzung für Vergnügungsstätten wird im Geltungsbereich ausgeschlossen.
Die Erschließung ist über die Gemeindestraße an der Südseite mit 3 vorhandenen Einfahrten von der Ottinger Straße vorhanden.
Die Versorgung mit **Trink- und Brauchwasser** ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde Waging am See für die Fl.Nr.448 und 449/2 sichergestellt. Die Hinterliegergrundstücke Fl.Nr.452 und 453 können an die Wasserversorgung angeschlossen werden, hierfür wird allerdings eine notariell beglaubigte Grunddienstbarkeit des Wasserversorgers gefordert. Sollte der Bau von Hydranten erforderlich sein, müsste in der Erschließungsplanung Dimensionierung und Standort festgelegt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung ist mit dem Wasserversorger vor Baubeginn erforderlich.

Die **Stromversorgung** ist durch das an der Ottinger Straße vorhandene Leitungsnetz gesichert. Für die Installation von neuen oder weiteren Hausanschlüssen ist der Abschluss eines Netzanschlussvertrages mit dem zuständigen Energieversorger notwendig. Ebenfalls ist für die Leitungsverlegung der Fl.Nr.452 und 453 eine notariell beglaubigte Grunddienstbarkeit erforderlich. Sollten Hausanschlusssäulen sowie Straßenbeleuchtungsmasten benötigt werden, muß dies rechtzeitig vor Baubeginn berücksichtigt werden.
Für die **Abwasserentsorgung im Trennsystem** ist an der Ottinger Straße ein Schmutzwasserkanal vorhanden welcher für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erreichbar ist.
Für die **Niederschlagswasserbeseitigung** ist folgendes vorgesehen:
Aufgrund von Rückschlüssen benachbarter Anliegergrundstücke ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser nicht vollkommen auf den Grundstücken möglich sind. Ein Entwässerungskanal für Niederschlags- und Oberflächenwasser verläuft bereits am Grundstück Fl.Nr. 453 entlang. Die Einleitung des Oberflächenwassers in diesen kann nur gedrosselt erfolgen, dazu müssen auf den Grundstücken ausreichend große Rückhaltevolumen geschaffen werden, um bei Starkregenereignissen eine Überschwemmungsgefahr zu verhindern. Hierzu gibt es eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundbesitzer und den Gemeindewerken Waging am See.
In der Erschließungsplanung ist näher zu definieren, wie die Ausführung der Bauteile der technischen Anlagen auf dem Grundstück erfolgen soll.
Zur Beobachtung bzw. laufende Kontrolle des Grundwasserstandes ist auf dem betroffenen Gelände bereits ein Brunnenschacht vorhanden. Im Bereich des Gewerbegebietes ist keine Unterkellerung von Gebäuden vorgesehen daher erfolgt kein Eingriff in das Grundwasser, sollten im Bereich des Mischgebietes Unterkellerungen erfolgen so sind bei der Erstellung des Bauantrages die notwendigen Genehmigungen beim zuständigen WWA Traunstein einzuholen.

2.3 Planung

Geplant ist im westlichen Teil des Grundstücks ein Gewerbegebiet für die Bebauung mit Lagerhallen und im östlichen Bereich ein Mischgebiet für Gewerbe- und Wohnungsnutzung.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren, zum Bebauungsplan, geändert.
Im Bebauungsplan werden offene Baugrenzen festgesetzt. Eine kleinteiligere Festsetzung von Baugrenzen ist städtebaulich nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soweit das ortsplanerisch erforderlich ist. Die seitliche Wandhöhe wird wie in den angrenzenden Bebauungsplänen für die bestehenden Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt sind. Das vorhandene Gelände ist weitgehend eben.
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinflusst, da es sich um eine Ergänzung der bestehenden Bebauung handelt was sicher eine Verbesserung des Ortsbildes bringt.
Zur Gestaltung eines verträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Landschaft ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung festgesetzt.

3. Grünordnung

Zur Grünordnung für den Geltungsbereich wurde vom Büro Mühlbacher § Hilse, Landschaftsarchitekten PartGmbH 83278 Traunstein, ein Umweltbericht mit Nachweis der ökologischen Ausgleichsfläche erstellt und gilt als Bestandteil des Bebauungsplanes „AN DER OTTINGER STRASSE II“.

Waging am See, den …….

……
(Matthias Baderhuber, 1. Bürgermeister)

Waging am See, den 11.02.2020kl

Baufechnisches Büro
Ludwig Kleißl GmbH
83329 Waging am See
Bahnhofstr. 1; Postfach 1143
Tel. 08681-583; Fax. 4445
www.kleissl.de; e-mail: buero@kleissl.de

IAP Planungsbüro Mitglied 3690

……
(Büro Kleissl GmbH)