

Marktgemeinde Waging am See Landkreis Traunstein

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet
„Gewerbe- und Mischgebiet Am Höllenbach“
der Marktgemeinde Waging Waging am See
Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB
Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 523/1, 523/2 und 525
der Gemarkung Waging am See

Grundlage dieser Begründung ist der Bebauungsplan des
Bautechnischen Büros Ludwig Kleissl GmbH
83329 Waging am See, Bahnhofstr.1 in der Fassung vom 4.Juli 2018

1. Aufstellungsgründe:

Durch die immer mehr werdenden Aufgaben für den gemeindlichen Bauhof und dem dadurch wachsenden Maschinenpark ist eine Erweiterung der bestehenden Gebäude mit einer Werkstatt, Waschhalle, überdachte Lagerflächen und erforderlichen Sozial- und Sanitarräumen mit dem Neubau von dementsprechenden Gebäuden geplant. Außerdem ist für die vorhandene Autowerkstätte im anschließenden Gewerbegebiet die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes im Änderungsbereich des B-Planes vorgesehen.

2. Bestand und Planung:

Der Geltungsbereich ist derzeit bereits durch Gebäude und Lagerflächen des gemeindlichen Bauhofes genutzt sowie eine PKW-Ausstellungsfläche der gegenüber liegenden Autowerkstatt. In der Planung ist vorgesehen die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken auf 3 m festzusetzen, da in der ursprünglichen Planung als Gewerbegebiet (GE) diese Abstände Bestand hatten und dies bei der letzten Änderung vor 3 Jahren (Umwidmung vom GE in ein MI) übersehen wurde. Diese Abstandsflächen wolle man jetzt nachholen, um den Parzelleneigentümern aus Gründen des Vertrauensschutzes die ursprünglichen Möglichkeiten der Bebauung (Gebäudesituierung) weiterhin zu belassen. Zugleich ist durch die Anordnung des langen Baukörpers an der Nordgrenze des Geltungsbereichs ein zusätzlicher Immissionsschutz zur angrenzenden Wohnbebauung im Mischgebiet vorliegt und damit keine veränderten Auswirkungen gegenüber den Feststellungen des aus der letzten Bebauungsplanänderung vor 3 Jahren vorliegenden Gutachten zu erwarten ist

3. Verfahren:

Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Durchführung erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4.

4. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.037 m². Die Fläche von 5.337m² der Fl.Nr.523/1 + 525 wurde bereits bisher vom gemeindlichen Bauhof für Gebäude und Lagerflächen genutzt, die Fläche der Fl.Nr.523/2 mit 700 m² wurde bisher als Ausstellungsfläche des Besitzers der Autowerkstätte verwendet.

5. Erschließung:

a) Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Fichtenweg“ und ist daher gesichert.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann an das bereits vorhandene Kanalnetz der gemeindlichen Kanalisation unter Vorschaltung der erforderlichen Abscheider eingeleitet werden.

c) Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über eine breitflächige Versickerung in den Untergrund erfolgen.

d) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert durch das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung.

e) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz der Gemeindewerke Waging am See gesichert.

d) Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

Waging am See, den04.07.2018.....