

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„SO Einzelhandel/ GE an der Ottinger Straße“

Marktgemeinde Waging am See

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Westen der Marktgemeinde Waging am See und umfasst die Flurnummer 449 und Teilflächen der Flurnummern 452, 453, 457 der Gemarkung Waging am See mit einer Fläche von ca. 1,1 ha (ohne Berücksichtigung der Sichtdreiecke).

Das geplante Gebiet grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Osten an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet und im Süden an die Ottinger Straße.

Der Flächennutzungsplan weist für ca. 1 ha des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet aus, die restliche Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern. Im Bereich der bestehenden Gewerbegebietsdarstellung wird eine ca. 0,6 ha große Fläche an der Ottinger Straße als Sondergebietsfläche ausgewiesen und die bestehende Gewerbegebietsfläche um ca. 0,1 ha Richtung Westen erweitert.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen durch Festsetzung einer Sondergebietsfläche zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km vom Ortskern und in fußläufiger Erreichbarkeit der angrenzenden Wohngebiete. Hierzu wird der bestehende Gehweg an der Ottinger Straße bis zum Plangebiet verlängert. Der Standort ist somit gut angebunden, er stellt einen Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Mischgebiet an der Ottinger Straße dar und ist daher städtebaulich gerechtfertigt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als GE ausgewiesen. Die Überplanung der freien Gewerbegebietsfläche bietet sich aufgrund der räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit für die Ausweisung als SO an.

Die Ansiedlung der Einzelhandelsgeschäfte verbessert die örtliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und erübrigt somit das Fahren in Nachbargemeinden und verringert dadurch auch den motorisierten Individualverkehr.

Für die Errichtung des Einzelhandels wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, ebenso wie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Errichtung eines Drogeriemarktes wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3. Vorgesehene Festsetzungen

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO aus.

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabensträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die zulässigen Verkaufsflächen im SO sind begrenzt auf max. 1.450 m² für Lebensmittel inkl. Getränke und max. 50 m² für Cafe/ Imbiss. Im GE sind nur Einzelhandelsgeschäfte zulässig, deren Nutzungen (Sortiment, Größe) vom Durchführungsvertrag gedeckt sind

Die zulässigen Grundflächen (GR) der einzelnen Gebäude sind begrenzt auf max. 2.500 m² für Bauteil I, max. 1.200 m² für Bauteil II und max. 70 m² für Bauteil III.

4. Erschließung und Verkehr

Das geplante Gebiet wird von der Ottinger Straße erschlossen. Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit wird der bestehende Gehweg an der Ottinger Straße bis zum Plangebiet verlängert.

5. Grünordnung

Der Umweltbericht des Ingenieurbüros GeoPlan ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

6. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist über Regenrückhaltebecken gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

7. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Einzelhandel / GE An der Ottinger Straße“ des Marktes Waging am See wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5309/B1/mec vom 20.11.2017 erstellt.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es wurde untersucht, ob die im Geltungsbereich geplanten Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden können.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Beurteilungspegel die aufgrund der vorhandenen Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm um 10 dB(A) zu reduzierenden Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch während der lautesten Nachtstunde nach TA Lärm an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird sowohl tagsüber als auch nachts an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Zur Übernahme in den Genehmigungsbescheid der Märkte wurden erforderliche Auflagenvorschläge aus schalltechnischer Sicht angegeben.

Des Weiteren wurde gemäß Ziffer 7.4 TA Lärm geprüft, ob hinsichtlich der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich sind.

Hierzu ist es erforderlich, dass alle der in Ziffer 7.4 TA Lärm genannten Bedingungen (Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A), keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) zusammen erfüllt sind.

Anhand einer in der schalltechnischen Untersuchung durchgeführten Abschätzung der auftretenden Verkehrsmengen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umliegenden öffentlichen Straßen und der Bestimmung der dadurch an dem einer öffentlichen Straße nächstgelegenen Anwesen verursachten Beurteilungspegel tagsüber und nachts konnte festgestellt werden, dass mindestens eines der in Ziffer 7.4 angeführten Kriterien nicht erfüllt ist und somit organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach Ziffer 7.4 TA Lärm nicht erforderlich sind.

Aber auch selbst dann, wenn die getroffenen Annahmen nicht zuträfen und alle drei Bedingungen aus Ziffer 7.4 der TA Lärm durch den hier bestimmten anlagenbezogenen Verkehr gleichzeitig erfüllt wären, wären bei der hier vorliegenden Situation keine sinnvollen Maßnahmen organisatorischer Art denkbar, die eine Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bewirken könnten.

8. Abstandsflächen

Im bisherigen Gewerbegebiet sieht die Bayerische Bauordnung eine reduzierte Abstandsfläche von 0,25 H, mindestens 3 m vor, während im Sondergebiet keine besondere gesetzliche Regelung gilt. Zur Realisierung des Bauvorhabens bedarf es deshalb einer Festsetzung im Bebauungsplan, welche der Gebäudfunktion und dem Gebietscharakter Rechnung trägt.

Deshalb wird die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet analog der Abstandsflächen im Gewerbegebiet gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit $T = 0,25 H$, jedoch mind. 3 m festgesetzt. Die maximalen Wandhöhen werden aus städtebaulichen Gründen gesondert festgesetzt.

9. Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Gemeindewerke Waging am See angeschlossen werden.

Am westlichen Rand des Planbereiches befinden sich Stromversorgungsanlagen der Bayernwerk AG.

Vor Beginn der Arbeiten sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Der genaue Verlauf ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzustellen. Es muss damit gerechnet werden, dass die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen von den Planangaben abweicht. Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten.

Telekommunikation

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Die Versorgung im Planungsgebiet ist gesichert.

Abfallentsorgung

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

10. Sonstige Belange

Denkmalschutz:

Bei der Baumaßnahme zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. DSCHG Art. 8 Abs. 1 – 2 unverzüglich zu melden.

Abwehrender Brandschutz:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Altlastenverdachtsflächen:

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B: durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Sollten während der Baumaßnahme dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Traunstein zu melden.

Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation:

Im Planungsgebiet sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es werden zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchteschäden entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Außerdem dürfen durch die Baumaßnahme die Ober- bzw. Unterlieger nicht negativ beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasser:

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Vor Baubeginn ist die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Fassung vom 20.02.2017,
geändert am 21.03.2017,
geändert am 20.11.2017,
geändert am 26.07.2019