



NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Werkausschusses

vom 6. September 2017
im Sitzungssaal des Rathauses Waging a. See

Vorsitz:

1. Bürgermeister Herbert Häußl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 15:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden sind. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Bau- und Werkausschuss Markt Waging a. See ist beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:	Bemerkung:
1 Matthias Baderhuber	
2 Felix Daxenberger	anwesend bis TOP 5.2.11
3 Hedwig Witzleben	bis TOP 5.2.11
4 Andreas Barmbichler	bis TOP 9(Vertretung für Michael Lammingner)
5 Andreas Barmbichler	(Vertretung für Michael Lammingner, anwesend bis TOP 9)
6 Josef Hofmann	
7 Christine Rehl	
8 Matthias Schneider	
9 Franz Schwangler	
10 Georg Seehuber	
Entschuldigt sind	
11 Michael Lammingner	(vertreten durch Andreas Barmbichler) beruflich verhindert

Öffentliche Sitzung:

1. Ergänzung der Tagesordnung
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung von Adolf Stief
 - 1.2 Antrag von Gemeinderat Georg Huber auf Abstimmung über grundlegende Veränderungen der Festsetzungen zum geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan an der Ottinger Straße (Änderung der max. zulässigen Grundfläche sowie Ergänzung einer Sortimentsliste)
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung von Adolf Stief auf Errichtung eines Carports und Gerätelagers auf dem Grundstück Fl.Nr. 967/3 der Gemarkung Gaden (Mühlberg 23)
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.08.2017
3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet - An der Ottinger Straße" hinsichtlich der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der seitlichen Wandhöhe;
 - a) Stellungnahme zum Ergebnis des Anhörverfahrens
 - b) Satzungsbeschluss
4. Antrag auf Vorbescheid durch die Geschwister Babl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/T der Gemarkung Waging (Strandbadallee 10)
5. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der "Ottinger Straße"
 - 5.1 Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 5.1.1 Frau Judith Waritschlager mit Familie; Schreiben vom 15.05.2017
 - 5.1.2 Herr Walter Wimmer; Schreiben vom 16.05.2017
 - 5.1.3 Familie Doris und Tilo Schröder-Waritschlager; Schreiben vom 15.05.2017
 - 5.1.4 Familie Josef und Marianne Egger; Schreiben vom 12.05.2017
 - 5.1.5 Herr Korbinian Kroiß; Schreiben vom 04.05.2017
 - 5.1.6 Herr Anton Fischbacher; Schreiben vom 25.04.2017
 - 5.2 Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung
 - 5.2.1 Landratsamt Traunstein, SG 4.50 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 29.05.2017
 - 5.2.2 Landratsamt Traunstein, SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Schreiben vom 23.05.2017
 - 5.2.3 Landratsamt Traunstein, SG 41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 23.05.2017
 - 5.2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 31.05.2017
 - 5.2.5 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft; Schreiben vom 19.05.2017

- 5.2.6 Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 22.05.2017
- 5.2.7 Bayer. Bauernverband; Schreiben vom 19.05.2017
- 5.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 25.05.2017
- 5.2.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 23.05.2017
- 5.2.10 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 18.05.2017
- 5.2.11 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein; Schreiben vom 21.05.2017
- 5.2.12 Bayernwerk AG; Schreiben vom 19.05.2017
- 5.2.13 Markt Teisendorf; Schreiben vom 19.05.2017
- 5.2.14 Gemeindewerke Waging a.See; Schreiben vom 22.08.2017
- 5.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 6. Teileinziehung der Gemeindeverbindungsstraße "Straße von Unteraschau nach Scharling" (Mühlenweg)
- 7. Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)
- 8. Bericht über Sanierungsplanungen für die gemeindliche Wasserversorgung
- 9. Bericht über Bauablauf beim Biomasseheizwerk Tettenhausen
- 10. Bekanntgabe von Tagesordnungspunkten aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
- 11. Allgemeine Bekanntgaben
- 12. Sonstiges

Öffentliche Sitzung

1. Ergänzung der Tagesordnung

1.1 Antrag auf Baugenehmigung von Adolf Stief

Sachverhalt:

Der nachstehende Bauantrag ist erst nach der Sitzungsladung in der Verwaltung eingegangen:

- Antrag auf Baugenehmigung von Adolf Stief auf Errichtung eines Carports mit Gartengerätelager auf dem Grundstück Fl.Nr. 967/3 der Gemarkung Gaden (Mühlberg 23)

1.Bgm. Herbert Häusl fragte die Ausschussmitglieder, ob Einwände dagegen bestehen, den Antrag im Rahmen der heutigen Tagesordnung zu behandeln. Eine Aufnahme in die Tagesordnung wäre bei Einstimmigkeit möglich, weil der Ausschuss vollzählig versammelt ist.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wurden anschließend keine Einwände gegen die Behandlung im Rahmen der heutigen Tagesordnung vorgebracht.

1.2 Antrag von Gemeinderat Georg Huber auf Abstimmung über grundlegende Veränderungen der Festsetzungen zum geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan an der Ottinger Straße (Änderung der max. zulässigen Grundfläche sowie Ergänzung einer Sortimentsliste)

Sachverhalt:

Der nachstehende Antrag ist erst nach der Sitzungsladung im Rathaus eingegangen:

- Antrag von Gemeinderat Georg Huber auf Abstimmung über grundlegende Veränderungen der Festsetzungen zum geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan an der Ottinger Straße (Änderung der max. zulässigen Grundfläche sowie Ergänzung einer Sortimentsliste)

1.Bgm. Herbert Häusl fragte die Ausschussmitglieder, ob Einwände dagegen bestehen, den Antrag im Rahmen der heutigen Tagesordnung zu behandeln. Eine Aufnahme in die Tagesordnung wäre bei Einstimmigkeit möglich, weil der Ausschuss vollzählig versammelt ist.

Ausschussmitglied GR Andreas Barmbichler brachte daraufhin Einwände vor, worauf 1.Bgm. Herbert Häusl feststellte, dass der Antrag somit heute nicht behandelt werden darf. Eine Behandlung wäre nur bei einem einstimmigen Votum des Ausschusses möglich gewesen.

1.3 Antrag auf Baugenehmigung von Adolf Stief auf Errichtung eines Carports und Gerätelagers auf dem Grundstück Fl.Nr. 967/3 der Gemarkung Gaden (Mühlberg 23)

Sachverhalt:

Herr Adolf Stief beabsichtigt die Errichtung eines Carports und eines Gerätelagers auf dem Grundstück Fl.Nr. 967/3 der Gemarkung Gaden (Mühlberg 23). Die Beurteilung

des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Das Vorhaben kann dann zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist eine Grenzbebauung, wobei die Abstandsvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO eingehalten werden. Die zwei betroffenen Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift auf den Planvorlagen zugestimmt.

Das Antragsgrundstück liegt im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Waginger / Tachinger See“.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.08.2017

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss genehmigt die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.08.2017.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet - An der Ottinger Straße" hinsichtlich der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der seitlichen Wandhöhe;

a) Stellungnahme zum Ergebnis des Anhörverfahrens

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

a) Stellungnahme zum Ergebnis des Anhörverfahrens

Gegenstand der Änderung ist die Erhöhung der maximal zulässigen seitlichen Wandhöhe im Gewerbegebietsteil (GE) von 8,40 m auf 8,80 m. Das Änderungsverfahren ist vom Bau- und Werkausschuss mit Beschluss vom 19.07.2017 eingeleitet worden.

aa) Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde das Landratsamt Traunstein, Sg. 4.40 (Untere Bauaufsichtsbehörde) als Fachstelle beteiligt. Mit Stellungnahme vom 10.08.2017 teilt die Untere Bauaufsichtsbehörde mit, dass zur Planung keine Einwände bestehen.

ab) Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung findet derzeit durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus Waging a.See statt. Hierauf ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am 18.08.2017 hingewiesen worden. Die Auslegungsfrist endet am 05.09.2017.

Während der Auslegungsfrist sind keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht worden.

b) Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Gewerbe- und Mischgebiet - An der Ottinger Straße“ gemäß der textlichen Vorlage des Planungsbüros Schwangler in der Fassung vom 06.07.2017 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

GR Franz Schwangler hat wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

4. Antrag auf Vorbescheid durch die Geschwister Babl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/T der Gemarkung Waging (Strandbadallee 10)

Sachverhalt:

Michael, Katharina und Florian Babl beantragen den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 757 der Gemarkung Waging (Strandbadallee). Aus Sicht der Gemeinde befindet sich das Bauvorhaben im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Wenn sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. In der Sitzung werden die seitlichen Wandhöhen der Nachbargebäude aufgezeigt. Die Zustimmung von den Grundstücksnachbarn liegen nicht vor.

Sollte das Landratsamt Traunstein der Meinung sein, dass es sich vorliegend um einen Außenbereich innerhalb des Innenbereichs handelt, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der "Ottinger Straße"

5.1 Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sachverhalt:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 18.04. bis 15.05.2017 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus Waging a.See stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Waging a.See (veröffentlicht in der Gemeindezeitung vom 14.04.2017) hingewiesen worden.

- **Folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht worden:**

5.1.1 Frau Judith Waritschlager mit Familie; Schreiben vom 15.05.2017

Sachverhalt:

Frau Judith Warischlager schreibt Folgendes:

„Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung möchte auch ich heute als Anwohnerin meine Ansichten zum Thema anmerken.

Aus meiner Sicht sprechen derart viele Gründe gegen den Standort und die geplante Dimension des Projektes, dass man sich fragen muss, wie man dies alles ignorieren und als Gemeinderat und Bürgermeister (also auch Waginger Bürger) einem solchen Projekt zustimmen kann!

- Grundwasser-Problematik in angrenzenden Gebieten

z.B. Westend (nach Regen immer wieder Keller voll Wasser, weshalb es schon öfter Treffen mit Anwohnern und Fachleuten gab), Gessenberger Weg (wird regelmäßig durch Regen ausgespült; aufgefüllter Sand dabei in angrenzende Wiesen geschwemmt), Baugeschäft Lamminger (betreiben eine ständig laufende Pumpe für Halbkeller-Lagerhalle), bei Neubau im Mischgebiet mussten wasserdichte Keller eingeplant werden, usw...

- Verkehrssicherheit und Straßenzustand

Immer wieder landen Autofahrer im Graben was nicht nur an überhöhter Geschwindigkeit liegt; der Ottinger Berg ist gerade im Winter eine gefährliche Rutschpartie. Und ist die Straße denn überhaupt dem Anlieferungsverkehr mit Lastwagen gewachsen?

- Weitere Kosten für die Gemeinde nicht auszuschließen!

Linksabbiegespur, Radweg usw. werden von den Bürgern eingefordert werden...

- Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Mitbürger/innen

Auch wenn ein Gehsteig geplant ist (bis zum Markt), ist es kein Spaß zu Fuß oder etwa mit dem Kinderwagen die Straße entlang zu müssen. Hat einer der Gemeinderäte schon überlegt, wie das dann erst bei Regen oder gar Schnee aussieht!? Leider nehmen die wenigsten Autofahrer Rücksicht auf Fußgänger oder Radfahrer!

- Waging Touristen werden immer „preisorientierter“ und bequemer!

die Urlauber kaufen lieber beim Discounter – die Touristen, die nach Waging kommen werden immer sparsamer, kaufen lieber beim günstigsten Anbieter ein; oder aber beim günstiger gelegenen (z.B. am See oder an der Umgehungsstraße gelegenen Geschäften)

- Müllproblem am Straßenrand – bereits jetzt katastrophal, wird sich wohl durchvermehrten Verkehr (Imbiss, Coffee-to-Go) verstärken!

- Großmarkt im idyllischen Urlaubsort?

Eigentlich fehlt den Waginger Bürgern nur ein Drogeriemarkt, nun aber redet man plötzlich von der Wichtigkeit eines „Vollsortimenters“ - das kann keiner so recht nachvollziehen! Waging „quo vadis?“ Wem will man in Waging Vorrang geben?

Die Anstrengungen im Bereich „Ökomodellregion“ wollen so gar nicht zu den letzten Beschlüssen des Gemeinderats passen. Oder verfolgt Waging ganz andere Ziele???

- Image Waging bröckelt

Wir wohnen inmitten von Wiese und Wald, im Sommer grasen die Kühe auf der Weide. Kulturlandschaft neben Lebensmittel-Großmarkt? Was denkt man dann über Waging? Soll die Landwirtschaft abgeschafft werden?

Wie ist eine Ausgleichsfläche im entfernten Siegsdorf zu vertreten?

- Waging wird für Neubürger uninteressanter, weil städtischer

Ist das Projekt in alle Optionen zu Ende gedacht? Was ist, wenn der Markt nicht angenommen wird und Rewe wieder abzieht (in Traunreut wird Rewe nicht sonderlich positiv angenommen)? Eine weitere Ruine in Waging mit Bauzaun drumherum???

Weiter sehe ich noch einige Probleme, die mich als Anwohner treffen werden:

- Lärmbelästigung durch Anlieferverkehr (frühmorgens und auch an Wochenenden)
- Leuchtreklame beeinträchtigt die Lebensqualität! Wir wohnen in einem alten Haus – ohne Jalousien – können die Dauerbeleuchtung also nicht einfach „abschalten“!
- Gefährdung durch mehr Verkehr (auf unserem Gelände werden Tiere gehalten – falls mal eines auskommt, wird es vermutlich in einen Verkehrsunfall verwickelt)
- Ich hatte mich außerdem entschieden in Waging zu wohnen, weil es hier noch ruhiger zugeht und ich meinem Sohn eine naturverbundene Kindheit ermöglichen wollte – die ich auch genießen konnte...“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Bedenken können nicht geteilt werden. Nach Meinung der Gemeinde muss hier der Versorgungsbedarf der Allgemeinheit der Vorrang eingeräumt werden. Außerdem kann erst im Rahmen eines Verfahrens das Abwägungsmaterial gesammelt und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Grundwasser-Problematik in angrenzenden Gebieten

Aufgrund der Größe der geplanten Versickerungsfläche ist vom Investor eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens werden vom Wasserwirtschaftsamt und vom Landratsamt Traunstein (Wasserrechtsabteilung) die wasserrechtlichen Belange überprüft. Zudem wurde ein Bodengutachten erstellt.

Verkehrssicherheit und Straßenzustand

Bei der Ottinger Straße handelt es sich um eine ehemalige Staatsstraße, welche aufgrund der ausreichenden Breite für die Erschließung des geplanten Projektes ausreichend ist. Die ausreichende Breite ist auch im Bereich des Waldstückes am Ottinger Berg und nach Otting gewährleistet. Im Rahmen des Verfahrens wurde das Staatliche Bauamt und die Untere Verkehrsbehörde beteiligt. Diese haben zum geplanten Projekt keine Einwände erhoben.

Weitere Kosten für die Gemeinde nicht auszuschließen

Mit dem Investor wurde eine Kostentragungsvereinbarung abgeschlossen, aus der hervorgeht, dass alle anfallenden Kosten für dieses Projekt vom Investor zu tragen sind.

Erreichbarkeit für nicht-motorisierte Mitbürger/innen

Der Gehweg von der Bahnhofstraße soll bis zum gegenständlichen Bauvorhaben verlängert werden, sodass das Bauvorhaben ohne Probleme zu Fuß erreichbar ist. Auch bei Regen oder Schnee müssen Gehsteige benutzbar sein.

Wagings Touristen werden immer „preisorientierter“ und bequemer

Der Drogeriemarkt und das Einzelhandelslebensmittelgeschäft sollen errichtet werden um den Versorgungsbedarf der Allgemeinheit zu gewährleisten. Wo konkret die Urlauber einkaufen, lässt sich nur mutmaßen. Da in den letzten Jahren ein Lebensmittelmarkt in Waging a. See geschlossen hat und nach derzeitigem Sachstand ein weiterer

Lebensmittelmarkt schließen wird, müssen diese Flächen in Zukunft aufgefangen werden. Zudem wurde von Seiten der Marktgemeinde Waging a. See die CIMA beauftragt, um ein Einzelhandelskonzept zu erstellen. Das Konzept hat einen Bedarf für ein Lebensmittelgeschäft und einen Drogeriemarkt ermittelt.

Müllproblem

Das angesprochene Müllproblem am Straßenrand wird sich aufgrund des geplanten Projektes nicht lösen können, noch wesentlich verschlechtern. Das Müllproblem am Straßenrand ist überall zu beobachten, unabhängig ob sich in der Nähe ein Einzelhandelsbetrieb befindet.

Großmarkt im idyllischen Urlaubsort

Aus dem CIMA-Gutachten geht hervor, dass nicht nur ein Drogeriemarkt, sondern auch ein Lebensmittelmarkt für die Versorgung der Bevölkerung notwendig ist. Die Heranziehung der „Ökomodellregion“ hat nichts mit dem Planungsrecht zu tun. Unabhängig davon, wurde in dieser Angelegenheit ein Bürgerentscheid durchgeführt. Die Mehrheit hat bei einer relativ hohen Wahlbeteiligung sich für die Weiterführung des gegenständlichen Verfahrens entschieden. Die Gemeinde ist verpflichtet, das Verfahren entsprechend dem Wählerwillen weiterzuführen.

Image Waging bröckelt

Dieses Argument kann nicht nachvollzogen werden. Die Fläche, welche überplant werden soll, ist bereits jetzt größtenteils im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Aus diesem Grund war bereits langfristig für den Bürger erkennbar, dass in diesem Bereich Gebäude errichtet werden sollen. Auch beim konkreten Bauantrag (Errichtung eines Zuhauses) von Frau Waritschlager wurde auf die Flächennutzungsplandarstellung hingewiesen. Der größte Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche befindet sich in Siegsdorf. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und ist rechtlich in Ordnung. Die Aussage, dass Waging für Neubürger uninteressanter wird, kann nicht nachvollzogen werden.

Künftiger Leerstand im Lebensmittelmarkt

Ein künftiger Leerstand in einem Gebäude kann, egal wo es liegt und wie es genutzt wird nie im Vorhinein ausgeschlossen werden. Aufgrund des durchgeführten Bürgerentscheids zeigt uns auch die Bevölkerung auf, dass dieses Projekt vorangetrieben werden soll. Aufgrund der bereits vorliegenden Vereinbarungen kann die Gemeinde bestimmen, wie das Gebäude genutzt werden darf.

Lärmbelästigung durch Anlieferverkehr

Die angesprochenen Bedenken hinsichtlich der Lärmbelästigung können durch die durchgeführte Lärmschutzuntersuchung entkräftet werden.

Leuchtreklame

Im Bebauungsplan sind beleuchtete Werbeanlagen zulässig. Da das neu errichtete Zuhause über 45 m entfernt ist, dürfte sich eine Beleuchtung nicht mehr negativ auswirken. Außerdem werden am Gehweg Straßenlaternen angebracht, welche für die fußläufige Benutzung vor allen in Wintermonaten dienen soll. Das angesprochene ältere Wohnhaus ist sogar über 90 m vom Bauprojekt entfernt. Bedenken hinsichtlich der Beleuchtung können nicht nachvollzogen werden.

Gefährdung durch mehr Verkehr

Die Bedenken hinsichtlich der Gefährdung durch mehr Verkehr insbesondere in Verbindung mit der Tierhaltung können nicht nachvollzogen werden. Jeder Tierhalter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Tiere nicht frei herumlaufen und somit eine Gefahr darstellen. Sollte dennoch ein Tier auf die Straße gelangen, wird dies bestimmt eine Ausnahme darstellen.

Aufgrund der Flächennutzungsplandarstellung war bereits vor einiger Zeit erkennbar, dass in dem gegenständlichen Bereich eine Bebauung vorgesehen ist. Unabhängig davon, kann jeder selbst entscheiden, in welchem Ort man leben möchte.

Abstimmungsergebnis: Für 7 : Gegen 2

5.1.2 Herr Walter Wimmer; Schreiben vom 16.05.2017

Sachverhalt:

Herr Wimmer schreibt Folgendes:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, geschätzte Gemeinderäte,

sie haben in der Sitzung vom 17.11.2016 eine für Waging richtungsweisende Entscheidung getroffen, die ich als junger Familienvater nicht mittragen kann. Offensichtlich ist Ihnen Herr Bürgermeister Häusl und vielen ihrer Gemeinderäte die Tragweite ihrer Entscheidung nicht bewusst. Es geht um die Zukunft Wagings, um die Zukunft unserer Kinder, wie sich der Ort entwickeln soll, aber bald nicht mehr entwickeln kann.

Das o. g. Vorhaben ist viel zu groß dimensioniert und steht am falschen Ort. Hierzu zitiere ich aus der von der Gemeinde in Auftrag gegebenen cima Studie die besagt:

„Dieser Standort soll nicht in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ treten, sondern eine „gewinnbringende Ergänzung“ zum Ortszentrum und zum räumlich gut verteilten Nahversorgungsangebot in Waging darstellen. Ziel ist, ein Gleichgewicht zwischen den bestehenden Handelsstandorten in Waging am See herzustellen. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sollen dabei strategisch weiterentwickelt, die flächendeckende Nahversorgung gesichert sowie eine zentrums- und bestandsorientierte Entwicklung verfolgt werden.“

Die folgenden Ausführungen sollen zeigen, dass diese Zielsetzung die wichtig, sinnvoll und zukunftsweisend ist, mit dem o. g. Vorhaben nicht erreicht werden kann.

„Dieser Standort soll nicht in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ treten, sondern eine „gewinnbringende Ergänzung“ zum Ortszentrum und zum räumlich gut verteilten Nahversorgungsangebot in Waging darstellen. Ziel ist, ein Gleichgewicht zwischen den bestehenden Handelsstandorten in Waging am See herzustellen. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sollen dabei strategisch weiterentwickelt, die flächendeckende Nahversorgung gesichert sowie eine zentrums- und bestandsorientierte Entwicklung verfolgt werden.“ (cima Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Waging am See, S. 67)

1. Falsche Standortwahl

Der Standort des neuen Lebensmittelvollsortimenters liegt ca. 1 km außerhalb des Ortskerns, der Ortsmitte. Damit stellen die neuen Märkte keine Ergänzung zum Ortszentrum dar. Es entsteht keine zusätzliche „Laufkundschaft“ für die in der Mitte angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte. Die Aussage das dann wieder „mehr Leute in Waging einkaufen“ kann sich nur auf das neu geschaffene Sondergebiet beziehen. Die Mitte von Waging wird davon nicht profitieren. Es besteht die Gefahr, dass die bestehenden Geschäfte in ihrer Existenz gefährdet werden, es wird auch kein Anreiz geschaffen für die Ansiedlung von neuen Handelsgeschäften. Hierzu wiederum die Zielsetzung aus dem integrierten Einzel-

handelskonzept die komplett verfehlt wird: **„Dieser Standort soll nicht in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ treten, sondern eine „gewinnbringende Ergänzung“ zum Ortszentrum und zum räumlich gut verteilten Nahversorgungsangebot in Waging darstellen.“** (cima – Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Waging am See, S. 67)

2. Überdimensionierung der Verkaufsfläche

Es entstehen auf einer überbauten Fläche von 11.097m² ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.450 m² Verkaufsfläche und ein Bäcker mit Cafe von 50 m² sowie ein Drogeriemarkt mit geplanten 800 m² Verkaufsfläche. Es entstehen also 2.300 m² Verkaufsfläche einen Kilometer außerhalb des Ortskerns. Den geplanten Imbiss noch gar nicht mitgerechnet mit zusätzlichen 50 m². Die bisherige Verkaufsfläche für Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs beträgt in Waging 4.210 m², dabei sind der Edeka Peschka und der Lidl Discounter schon mitberücksichtigt, die sich ja bekanntlich schon am Ortsrand befinden, mit einer Verkaufsfläche von 1.959 m². Berücksichtigt man jetzt noch die im Februar 2019 wegfallenden 690 m² Verkaufsfläche von Edeka Böhr bleiben gerade mal noch eine Verkaufsfläche für Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs innerorts von 1.561 m² übrig. Das bedeutet die bestehenden Geschäfte in Waging werden einer übermächtigen Konkurrenz ausgesetzt. Es entsteht auf der Sonderfläche Einzelhandel an der Ottinger Str. deutlich mehr Verkaufsfläche als im übrigen Waging vorhanden ist. Es ist für jeden Laien zu erkennen, dass dies keine fairen Wettbewerbsbedingungen sein können. Rechnet man die neu geschaffene Einzelhandelsfläche des Raiffeisen Lagerhauses mit dazu, hier werden auch Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs angeboten, dann kommt man zu einem Verhältnis von innerorts 1.561 m² zu 4.838 m² in den Randlagen von Waging. Das ist eindeutig ein Ungleichgewicht, das zum Sterben des Ortskerns von Waging beitragen wird. **„Ziel ist, ein Gleichgewicht zwischen den bestehenden Handelsstandorten in Waging am See herzustellen. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sollen dabei strategisch weiterentwickelt, die flächendeckende Nahversorgung gesichert sowie eine zentrums- und bestandsorientierte Entwicklung verfolgt werden.“** (cima – Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Waging am See, S. 67)

3. Negative Folgen durch das Sondergebiet Einzelhandel

Es wird zu weiteren Leerstand in der Ortsmitte kommen. Die bestehenden Läden werden gezwungen zu schließen. Die Attraktivität des Touristenortes wird dadurch gefährdet. Die für gut bescheinigte Zentralisierung und überdurchschnittliche Versorgungslage für einen Ort in der Größe wie Waging, wird zerstört. Es werden die Alternativen zur Stärkung des Ortskerns ignoriert. Das Naturtourismuskonzept fordert „normale Häuser und Höfe“, es werden Flachdachbauten mit Wandhöhen von 4,75m errichtet, obwohl in unserer Region Satteldächer üblich sind. Das Ziel die Ökomodellregion „erkennbar und erlebbar machen“ wird gänzlich vernachlässigt. Ein anzusiedelnder Lebensmittelvollsortimenter und eine Drogerie, sollte in ein Zentrum für regionale Vermarktung integriert werden. Waging soll schöner und besser werden und nicht die gleichen Fehler machen, die anderswo schon längst bereut werden.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis.

Die Bedenken können nicht geteilt werden. Unabhängig davon, wurde in dieser Angelegenheit ein Bürgerentscheid durchgeführt. Die Mehrheit hat sich bei einer relativ hohen Wahlbeteiligung für die Weiterführung des gegenständlichen Verfahrens entschieden. Die Gemeinde ist verpflichtet, das Verfahren entsprechend dem Wählerwille weiterzuführen. Aus diesem Grund muss der Wählerwille akzeptiert werden. Nach Meinung der Gemeinde muss vorliegend dem Versorgungsbedarf der Allgemeinheit der Vorrang eingeräumt werden.

Falsche Standortwahl / Überdimensionierung der Verkaufsfläche

Das geplante Bauvorhaben grenzt unmittelbar am Ortsteil Waging an. Zudem wurde ein Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Waging a. See von der CIMA erstellt. Dabei wurden insgesamt 4 Standorte im Waginger Gemeindegebiet für eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung geprüft. Dabei wurden zunächst zwei Standorte (Postgasse, Salzburger Straße) im Hinblick auf ihre Eignung ausgeschlossen, da die entsprechenden Liegenschaften nicht verfügbar sind. (S. 71 des Gutachtens). Dementsprechend wurden zwei Flächen dezidiert untersucht. Unter anderem der Standort an der „Ottinger Straße“.

Laut dem CIMA-Gutachten wurde der Standort an der Strandbadallee für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriemarktes aufgrund der städtebaulichen Qualität und fußläufigen Nahversorgungssituation favorisiert. Jedoch wurde auch darauf hingewiesen, dass sich für die Sicherstellung der Nahversorgung in Waging a. See eine Entwicklung an der Ottinger Straße vorzunehmen ist, sollte sich der Standort an der Strandbadallee nicht entwickeln können. Zudem wurde vor Einleitung des Verfahrens eine Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern eingeholt. Mit Stellungnahme vom 26.07.2016 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass gegen eine Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel (geplante Verkaufsfläche von max. 1.800 m²) und eines Gewerbegebietes an der Ottinger Straße (Drogeriemarkt, wenn die Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² nicht übersteigt) aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet wurde von 1.800 m² auf 1.500 m² reduziert. Zudem liegt der geplante Drogeriemarkt unterhalb der Regelvermutungsschwelle. Aufgrund von zwei Gerichtsurteilen vom 14.12.2016 und vom 28.02.2017 widerlegte die Regierung von Oberbayern ihre einst positive Stellungnahme. Vorliegend wird auf die unzulässige Einzelagglomeration aus den beiden Gerichtsentscheidungen verwiesen. Beim Landtag wurde jedoch bereits ein Änderungsvorschlag zum LEP eingebracht, wonach eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration erst ab einer Häufung von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben vorliegen soll.

Da sich auch die Waginger Bürger für diesen Standort im Rahmen des Bürgerentscheids entschieden haben, hat die Gemeinde das gegenwärtige Projekt an dieser Stelle weiterzuverfolgen.

Negative Folgen durch Sondergebiet Einzelhandel

Über die Vermutung von negativen Folgen kann man streiten. Hierzu vertreten die Bürger verschiedene Meinungen. Die Mehrheit hat sich beim Bürgerentscheid jedoch für die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens an diesem Standort entschieden. Auch aus dem CIMA-Gutachten ist ersichtlich, dass eine Entwicklung an der Ottinger Straße vorzunehmen ist, wenn für die Sicherstellung der Nahversorgung in Waging der Standort an der Strandbadallee nicht entwickelt werden kann. Bereits im Vorfeld hat es hinsichtlich des Standortes an der Strandbadallee mehrere Bedenken hinsichtlich des Lärmschutzes gegeben. Da an der Strandbadallee ein allgemeines Wohngebiet und das Seniorenheim angrenzt, wird es hinsichtlich der geltenden Lärmschutzvorschriften Probleme geben.

Hinsichtlich der angesprochenen Dachform ist festzuhalten, dass ein Phantomgerüst auf Wunsch des Kreisbaumeisters Rupert Seeholzer aufgestellt wurde. Bei der Besichtigung des Phantomgerüsts konnte man die bildlichen Auswirkungen vor Ort ansehen. Aus städtebaulichen Gründen wurde ein flach geneigtes Dach einem Satteldach vorgezogen.

Abstimmungsergebnis: Für 7 : Gegen 2

5.1.3 Familie Doris und Tilo Schröder-Waritschlager; Schreiben vom 15.05.2017

Sachverhalt:

Doris und Tilo Schröder-Waritschlager schreiben Folgendes:

„Einspruch gegen den „Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan – Änderung mit Deckblatt Nr. 17“ UND gegen den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan–SO Einzelhandel/GE an der Ottinger Straße“

An die Gemeinde Waging, an die Gemeinderäte und Gemeinderätinnen, an den Bürgermeister und die Bürgermeisterin, anbei erhalten Sie unseren ausführlich begründeten Einspruch gegen das o.g. Vorhaben.

Die von uns gewählten Aussagen und Begründungen sind alleine mit dem „gesunden Menschenverstand“ nachzuvollziehen.

Außerdem ist schon unter „**1.2 FNP+LP 2006**“ nachzulesen, dass eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und sogenannte öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander ihrem tatsächlichen Gewicht entsprechend abzuwägen sind. (Grundlage dieser Abwägung sollte ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden sein!)

Dieses angestrebte Großprojekt wird doch bei Verwirklichung zu einem Symbol der lokalpolitischen Ratlosigkeit:

Bei diesem Vorhaben stehen klar die Ziele von Investoren, Konzernen und einzelner im Vordergrund – nicht die Natur, nicht der Tourismus, nicht die Landwirtschaft, nicht das Klima, nicht die sanfte Ortsentwicklung oder die Verhinderung des Ortskernsterbens und auch nicht die Menschen die in Waging leben!

Warum wird ein solches Bauvorhaben so vehement vorangetrieben und erst im Nachhinein mit der Bearbeitung/evtl. Umsetzung der in Auftrag gegebenen CIMA-Studie begonnen? (Diese wurde noch nicht einmal der Öffentlichkeit vorgestellt!) (**siehe auch 10.2 Bürgernähe +10.3 Bürgerbeteiligung**)

Man schafft schon vor den Ergebnissen oder auch Anregungen einer teuren Studie vollendete Tatsachen – ein ausgeführter Bau lässt sich nicht mehr rückgängig machen (weder für den Ortskern noch in Bezug auf die Auswirkungen in der Natur). Das Ortskernsterben wird durch diesen Neubau „auf der grünen Wiese“ vermutlich jäh beschleunigt. Welche weiteren Auswirkungen durch die Bebauung von „wassersensiblen Bereichen“ hervorgerufen werden ist vermutlich nicht konkret vorhersehbar.... (**siehe auch 4.6.2 + 5.2**)

Anhang:

- Auszüge aus dem FNP+LP Erläuterungsbericht von 2005/2006 – zur Erinnerung an die damaligen Zielsetzungen... (vor allem auch für den Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe)
- 2 Kartenausschnitte der „wassersensiblen Bereiche“ von Waging (Süd/West-Quelle Bayernatlas IUG)

Utopie und Größenwahn in Waging:

Auf dem Plan sind die überdimensionierten Gebäude (zumindest aus der Vogelperspektive) gut mit den umliegenden Gebäuden zu vergleichen:

Der geplante Imbiss ist allein schon größer als unsere geräumige Doppelgarage – selbst die geplante Drogerie ist größer als unsere Maschinenhalle mit Pferdestall.

- Rewe soll ca. 3x so groß wie das ehem. Penny-Gebäude werden oder fast 2,5x so groß wie Edeka Böhr
- Rossmann soll alleine größer werden als Edeka Böhr bzw. fast so groß wie Edeka Peschka

Im Umweltbericht zum FNP ist die Rede „...sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und zweier (!) Einzelhandelsbetriebe ... geschaffen werden“

Gilt hier der Imbissstand als EH-Betrieb? Oder soll dieser ein Lokal oder Asia-Einkaufsmarkt werden, nicht wie „angedroht“ ein Imbiss?

Gründe Fremdenverkehr + Zersiedelung + Ortskern:

Uns ist nicht ganz klar – nein uns ist es überhaupt nicht klar - wohin sich Waging entwickeln möchte – das Gefüge aus Wohnbebauung, Gewerbe und Einzelhandel gleicht doch von oben betrachtet jetzt schon einem „Fleckerlteppich“. Es soll auch lt. FNP 2006 eine Zersiedelung vermieden werden!!! (2.2.3 – BII)

Waging=Unterzentrum (wie Teisendorf, Laufen) (siehe 2.2.1) – soll den qualifizierten Grundbedarf decken.

Mittelzentrum = Traunstein, Traunreut, Trostberg

Führt man sich mal die Ansicht vor Augen wenn man z.B. von Siegsdorf nach Traunstein/Haslach fährt – wollen wir von Otting kommend, uns Einheimischen und unseren Touristen so eine Ansicht zumuten? Luftkurort und Fremdenverkehrsort!!! –MARKT Waging am See ...

Wie passt diese Ortsbildveränderung zum in Arbeit befindlichen Tourismuskonzept? Naja der „bleibende Eindruck“ ist bei den Besuchern gewiss – hier wurde wieder mal der gleiche Fehler gemacht, der schon andernorts vielfach gemacht wurde! (ist in den letzten ca. 20 Jahren oft zu beobachten! – nachweislich!)

Lt. Grünordnung zum Bebauungsplan sollen die Fassaden in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten sein – Grelle Farben sind zu vermeiden (Rewe-Rot?!)(2.2.3, B V)

- Lebensraum wird durch Bebauung in seiner Qualität massiv beeinflusst
- Zu beachten ist auch das Image eines Ortes
- Ortskernsterben = Wertverlust der Häuser sowie uninteressant als Einkaufs- und Touristenziel
- Prachtvoll saniert – aber fast ausgestorben!
- Zerstört die Struktur des Ortes und ist vermeidbarer Flächenverbrauch

Gründe „Verkehr“:

Hohes Verkehrsaufkommen bringt eine Belastung mit Schadstoffen in der Luft, führt zu vermehrten Unfällen und leider auch zu einer „Vermüllung“ der Straßenränder und angrenzenden Wiesen und Feldern. Auch jetzt sprechen unsere Wiesen und Felder -egal wo man hinschaut- schon Bände...Flaschen, „To Go“ Boxen und Becher und sonstiger Müll.

Die im Umweltbericht genannten „Auswirkungen geringer Erheblichkeit“ auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind nicht nachvollziehbar – hier soll eine Auswirkung „schön geredet“ werden!

Laut Umweltbericht Änderung-FNP wird die Ottinger Str. als Hauptzufahrtsstraße in Richtung Westen (Otting) betitelt = ideale Infrastruktur?:

- + teilweise schlecht ausgebaut und schlechter Zustand
- + Ottinger Berg (im Winter tückisch)

- + Straßenzustand bei Plosau sehr schlecht (Löcher usw.)
- + einige Grundstückszufahrten (von Privathäusern und Landwirtschaft oder auch Richtung Füging)
- + durch das Verkehrsaufkommen wird auch die Zufahrt in die Westendstraße betroffen sein
- + der angeblich nicht nötige Abbiegestreifen zum „Fachmarktzentrum“ fehlt (dieser wurde noch vor gut einem Jahr vom Investor sozusagen zugesagt!!!)
- außerdem muss/soll noch eine Verbindungsstrasse zur Römersiedlung verwirklicht werden (ist unseres Wissens auch noch eine Bedingung der Märkte)
- zu einer Erweiterung des Gewerbegebiets ist jetzt auf dem Plan gut sichtbar, dass bei der Ausgleichsfläche ein Eckherausragt – einladend dass auch noch der nächste Grünstreifen in die weiteren Planungen mit einbezogen wird. (Platz für weitere Geschäfte und auch für die Verbindungsstrasse)
- Außerdem hatte das Planungsbüro in der Bau- und Werksausschusssitzung am 01.03.2017 bereits angesprochen, sich mit dem Gehweg (sollte bis zum Ende des Planungsgebiets gehen) eine Erweiterung Richtung Otting offen zu halten.
- der uns vor einem Jahr vorgelegte Plan sah noch ganz anders aus, „nur“ Rewe/Rossmann – kein Imbiss!
- Auch in der Abstimmung vom 17.11.2016 hatte Herr Bürgermeister Häusl noch zugesichert, dass hier nichts mehr weiter entstehen soll!!!
- Im Umweltbericht wird vermutlich gegensätzlich zum Cima-Gutachten behauptet, dass hier ein geeigneter Standort für das geplante Vorhaben wäre! (es wird sogar dann noch vom „geeignetsten Standort“ geschrieben)
- Wer finanziert den Straßenausbau bzw. die Straßenreparatur?
- Werden zur Sanierung der Gemeindestrasse dann auch die Anwohner „zur Kasse gebeten“?
- Ein Abbiegestreifen aus Richtung Waging und auch aus Richtung Otting ist sehr wohl notwendig um Unfälle oder sonstige Behinderungen zu minimieren!
- Zudem ist bei dieser Planung auch zu berücksichtigen, dass fast gegenüber auch noch unsere Einfahrt ist!

Ökologie / Klima und Grundversorgung:

Eine Drogerie sollte nach Waging kommen – das ist unumstritten. Allerdings entsteht bei den jetzigen Planungen der Eindruck, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes jetzt nur noch 2.Rangig ist („Die Errichtung eines Drogeriemarktes wird im Durchführungsvertrag geregelt“!?) – der Vollsortimenter steht immer im Vordergrund der Argumentation (bzgl. „Versorgungsengpass“)

Aber wir denken, dass Waging zwei so große "Kaufhallen" nicht braucht - hier soll ein lebenswerter und zu weiten Teilen noch ländlicher Ort (mit kleinen Geschäften) ruiniert und "verschandelt" werden!

Längere Wartezeiten an der Kasse bzw. einzelne vergriffene Artikel – hier sprechen wir aus unserer Sicht von einem Luxusproblem, aber sicher nicht von einer Versorgungslücke.

Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken ist doch eigentlich Aussage genug, dass es im Großen und Ganzen in Waging an nichts fehlt - man muss doch nicht alles am Wohnort kaufen können (ansonsten bräuchten wir auch noch eine große Bau-marktkette, Optikerkette, Schuhdiscounter/Elektrodiscounter, ein Möbelhaus, einen Mc Donalds usw. die Aufzählung ist endlos...)

Es ist doch so, dass jeder mal nach Salzburg/Freilassing, Traunstein/Traunreut oder sonst wohin fährt um auch mal „rauszukommen“ und viele andere Sachen zu besorgen

(oder auch einfach nur zu „bummeln“) – wird dieses Kaufverhalten durch einen Rewe-/Rossmann Komplex (oder auch Edeka/sonst wer) geändert? Wohl eher nicht.

Die Menschen aus unseren kleinen Örtchen „außen rum“ müssen für ihre Besorgungen auch immer nach Waging oder sonst wohin fahren – ist es denn wirklich gegeben, dass auch diese Menschen nur noch nach Waging zum Einkaufen fahren, wenn vielleicht Traunstein oder Traunreut besser zu erreichen sind (bzw. auch noch andere Märkte bieten)

- Die Begründung der Gemeinde wird sich nicht bewahrheiten „verringert den motorisierten Individualverkehr“!
- Zum Einkaufen „an der Ottinger Str.“ werden auch die wenigsten mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen, ein hohes Verkehrsaufkommen ist somit gewiss (wenn die Läden laufen und von den Waginger angenommen werden)
- Und wenn nicht? Wie sollen dann die Geschäfte die benötigten Umsätze erreichen?
- Was ist wenn die Märkte dann wieder gehen? Was passiert dann mit den überdimensionierten Gebäuden?

Lt. Umweltbericht wird „Die Frischluftproduktion des Ortes ..nur gering gestört“ – ist das sinnvoll für einen Luftkurort?

Auch die Störung des Kleinklimas an der Ottinger Str. mit der Auswirkung der Überwärmung ist dann also auch nicht zu berücksichtigen, oder wie!?

Emission (Lärm):

Schutzgut Mensch als Anwohner bleibt hier unberücksichtigt („geringe Auswirkungen“

lt. Umweltbericht):

- Wer schützt uns und unsere Weidetiere vor Verkehrslärm bzw. Parkplatzlärm der beiden Märkte?
- Bekommen wir etwa eine Lärmschutzwand?

Immission (Luftverschmutzung und Gerüche):

„Lufthygienische Belastung“ im Baubetrieb und durch den Einkaufsverkehr (auch lt. Umweltbericht)

Geruchsbelästigung:

Von dem geplanten Imbiss, der uns direkt vor die Nase gestellt werden soll – geht eine schon im Vorfeld zu erwähnende (erhebliche) Geruchsbelästigung aus!!!!

Aber von der Gegenseite aus gesehen stören ja wir (und auch der 2te Hof) dann mit Ausbringung von Odl oder Mist den Imbiss (und auch die Geschäfte)

- Wie wird sichergestellt, dass wir unsere Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs überhaupt noch fortführen können? Wird hier noch irgendwo festgelegt, dass hier nun mal landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Geräuschen und Gerüchen Lebensmittel produzieren – und diese „Belästigung“ geduldet/in Kauf genommen werden muss!?! (so wie das im Normalfall auch bei einem Bebauungsplan für ein Wohngebiet mit aufgenommen wird!?)

Gründe „Natur“ und „Landwirtschaft“:

Jeder wünscht sich eine artgerechte Tierhaltung – nur wo soll diese noch realisiert werden, wenn immer mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut und versiegelt werden. **(2.2.1, Land- und Forstwirtschaft + 2.2.3, Bill + 5.1 Leitbild + 8.1.2)**

Außerdem wird die Bewirtschaftung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen erschwert. Und auch die dann erhöhte Schadstoffbelastung der Luft ist keine gute Voraussetzung ein weitgehend unbelastetes Lebensmittel zu erzeugen.

Auch die oben aufgeführten Bedenken bzgl. „Geruchsbelästigung“ sind nicht von der Hand zu weisen.

- Die Weiterentwicklung der umliegenden 2 Hofstellen wird stark eingeschränkt!
- Ob diese Einschränkung existenzbedrohend wird ist abschließend noch nicht vorhersehbar!

Denn die Beiden jetzt geplanten Märkte werden vermutlich nicht das Ende sein....

Wir dachten in Waging wäre eine Landwirtschaft noch „gut aufgehoben“ – mit Haus (Neubau) und Hof. Aber nach der enttäuschenden Entscheidung unseres Gemeinderats – gegen die ländliche Umgebung und gegen die Landwirtschaft, sieht das nun ganz anders aus. Mittlerweile entsteht fast der Eindruck als sollte in Waging die Landwirtschaft „ausgerottet“ werden.

Bei unserem Vorhaben ein Zuhause zu bauen, haben wir uns sehr große Gedanken gemacht, dass sich dieses Haus in die Landschaft einfügt und die Ansicht auf Waging nicht stören soll.

Und was soll jetzt genau gegenüber passieren!?

Gründe GRUNDWASSER: (**siehe auch 2.2.3, B IV + 3.2**)

Überhaupt nicht zu verstehen ist, warum die Gemeinde Waging „am liebsten“ die „wassersensiblen Bereiche“ bebauen will (Karte in Anlage):

- „Ergänzen der Misch- und Gewerbeflächen beidseits der Ottinger Straße.“ (wurde auch schon im FNP+LP 2006 „angedroht“) (**siehe 5.2.1**)
- Das im FNP+LP 2006 ausgewiesene „WA“ Westendstr. liegt auch im wassersensiblen Bereich!
- Mooswiesen (sind hinter Getränke Winkler auch schon für Bauland im Gespräch!) – hier hieß es im FNP noch „sollen nicht bebaut werden“ (**siehe 5.2.1**)
- „Freihalten von Bebauung der großen anmoorigen Senke beidseits des Moosbaches“ (**siehe 5.3**)
- „Berücksichtigung der besonderen topografischen Verhältnisse am westlichen und südlichen Ortsrand“ (**siehe 5.3**) – hiermit ist ja wohl der „wassersensible Bereich“ gemeint!

Umweltbericht:

„Es ist tendenziell mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen“ – da steht es doch!!!

„Sämtliches Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Gebäudedachs soll gedrosselt dem angrenzenden Graben zugeführt werden oder auf dem Grundstück versickert werden.“ (Umweltbericht FNP Änderung S.8)

- Dem Bach soll noch mehr Wasser zugeführt werden?
- Wie wird sich das dann „in“ Waging auswirken?

Aus diesen Gründen ist unsere unter Anderem größte Sorge die der Flächenversiegelung von „wassersensiblen Bereichen“ – mit der Folge eines steigenden Grundwasserspiegels vor und nach diesem Baubereich?!

- Wen können wir dann zur Verantwortung ziehen, wenn auch wir dann plötzlich Wasser im Keller haben?
- Lt. Umweltbericht ist der Grundwasserstand ca. 3,50 m unter Geländeoberkante (Untersuchungszeitpunkt Dezember

- hier kann von Niedrigwasserstand ausgegangen werden) und die Auswirkung ist nach jetzigem Kenntnisstand auf das Schutzgut Wasser als „mittel“ einzustufen – schlimmer wäre nach den gewählten Einstufungen nur noch „hoch“!
- Wie wirkt sich diese großflächige Bebauung auf unsere Umwelt -nicht nur an der Ottinger Str.- sondern auch in Richtung Gessenberg oder Richtung Waging aus?
- Lt. FNP+LP 2006 sollen weder die Mooswiesen, noch die „anmoorigen Senken“ beidseits des Moosbaches bebaut werden!!! (**siehe 5.3**)
- Lt. Geoportal Bayern sind die ganzen Flächen (Mooswiesen, Ottinger Str....) „WASSERSENSIBLE BEREICHE“ – hier gibt es nun mal vermutlich gravierende Auswirkungen auf Natur und auf den hier lebenden Menschen....auch im weiteren Umfeld.
- Auch jetzt merkt man den Grundwasserstand schon im Keller der Halle vom Baugeschäft Lamming (laufende Wasserpumpen) oder auch bei den Tiefgaragen See-str./Weixlerstr. (Feuerwehreinsätze)! Und auch am Fichtenweg sollte ein wasserdichter Keller gebaut werden.
- *Warum wurde unser Zuhause genehmigt? Uns hat niemand geraten einen wasserdichten Keller zu bauen!*

Als wir unseren Hausbau geplant haben, wussten wir noch nichts über die wassersensiblen Bereiche....

Allerdings war die Flächenversiegelung bei unserem Bauvorhaben (ca. 350m²) im Vergleich zu Rewe/Rossmann (ca. 10.000m²) doch verschwindend gering – auch ein Baugebiet (Allgem. Wohngebiet lt. FNP+LP 2006) an der Westendstr. hätte nochmals eine vielfach größere Versiegelungsfläche zur Folge als dies bei uns der Fall war!

ABER – Unsere Lage für Waging ist NICHT alternativlos:

Es muss überlegt und nach Lösungen gesucht werden – die nicht wieder von einzelnen blockiert und verhindert werden, denn dieser Bau ist eine Entscheidung mit weitreichenden Folgen/Auswirkungen – und diese sind nach Verwirklichung des Projekts nicht mehr rückgängig zu machen...

Ziel wäre für Waging: die vorhandenen Strukturen im Innenbereich stärken (ehem. Penny und Friedhofsfeld, evtl. bei Lidl)

Die „grenzwertige“ Größe von Waging (für Rewe + Rossmann) wird als Begründung für diese Lösung herangezogen: und deshalb lässt sich Waging (also der Gemeinderat) alle Bedingungen „diktieren“ und leitet sofort alles in die Wege damit dieses Investorengeschäft verwirklicht werden kann. („Erpressung: Rossmann kommt nur in Verbindung mit Rewe“)

Es gibt Standortalternativen für einen Drogeriemarkt und auch einen Lebensmittelmarkt:

Feld bei Friedhof, Ehem. Penny, evtl. Erweiterung bei Lidl...

Waging ist + bleibt interessant, auch wenn oder gerade weil man versucht eigene Wege (evtl. auch „neue“ Wege) zu gehen +nicht immer nur das tut was die anderen Gemeinden oder Städte tun.

Außerdem könnte Waging hier ein gutes Vorbild für die Ökomodell-Region sein. **(10.1 Anstöße für die Kommunalpolitik!)**

Das Feld beim Friedhof steht immer noch zur Verfügung – für eine Bebauung in einer Größe die zu Waging passt!

Auch sonst hat dieser Standort seine nicht von der Hand zu weisenden Vorteile:

- Abbiegespur von der Umgehungsstr. (Verkehrsachse ST2105) – zieht somit auch den „Durchgangsverkehr“ zum Einkaufen nach Waging! – auch in den Ortskern!
- Auch für den Fremdenverkehr oder ältere Gemeindeglieder die bessere (zentrale-re) Lage
- In unmittelbarer Nähe des Kindergartens/Altenheims
- Eine „Ortskernbelebung“ ist mit diesem Standort leichter zu realisieren
- Passt zu den Zielvorgaben des FNP+LP v. 2006 (3.2, Baulückenschließung und Nutzung von Brachflächen)
- Ist vermutlich auch lt. CIMA der verträglichere + besser integrierte Standort (vor allem im Hinblick auf die Ortskernbelebung)
- KEIN „wassersensibler Bereich“
- Zusammengefasst einfach der bessere Standort (der geeignetste!) wegen: Grundwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Schutz der Landwirtschaft, Ortskernstärkung und auch Vermeidung von großflächiger Bodenversiegelung und Zersiedelung usw.

Anhang

Auszug aus FNP Erläuterungsbericht 26.01.2006:

1.2 Inhalt und gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Abwägung privater und öffentlicher Belange

Während der Planungsphase und vor allem in bestimmten Verfahrensschritten können Bürger ihre Interessen, Fachstellen oder Träger öffentlicher Belange ihre Anregungen in die Planung einbringen. Diese verschiedenen Interessenslagen einschließlich der eigenen Planungsziele muss die Stadt bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als sogenannte öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander ihrem tatsächlichen Gewicht entsprechend abwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Grundlage dieser Abwägung sollte ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden sein. In dieser Abwägung sind auch Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§1a BauGB)

2.2.1 Naturräumliche Zuordnung und raumstrukturelle Vorgaben

Die Marktgemeinde Waging liegt im **allgemeinem ländlichen Raum**. Als "allgemein ländlicher Raum" werden die Gebiete bestimmt, deren Art und Ausgewogenheit der Strukturen, keine spezifischen landesplanerischen Ziele erforderlich machen (LEP) Die für die Versorgung nötige Infrastruktureinrichtungen sollen insbesondere in den zentralen Orten erhalten und soweit erforderlich ausgebaut werden (LEP A II 3.7.2). Die für die Festigung der klein- und mittelbetrieblichen Wirtschaftsstrukturen erforderlichen Rahmenbedingungen sollen gesichert und verbessert werden (LEP A II 3.7.3).

Die Marktgemeinde Waging wird als Unterzentrum eingestuft, das den qualifizierten Grundbedarf der Bevölkerung decken soll.

Land- und Forstwirtschaft

Bei der weiteren Siedlungstätigkeit ist zu berücksichtigen, dass für **landwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden** nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden sollen

2.2.3 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

B II Siedlungswesen

Die Siedlungstätigkeit soll sich an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition des Gemeindegebietes orientieren (B II 1). Eine Zersiedelung der Landschaft soll grundsätzlich vermieden werden.....Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

B III Land- und Forstwirtschaft

Zur Sicherstellung der Versorgung der Region mit hochwertigen Nahrungsmitteln und Rohstoffen sowie zum Erhalt der Kulturlandschaft soll die Leistungsfähigkeit von Landwirtschaft und Forstwirtschaft nachhaltig erhalten werden (B III 1). In der **Landwirtschaft** soll der Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen durch raumbedeutende Planungen und Maßnahmen auf ein Minimum beschränkt werden.

B IV Wasserwirtschaft

Zur Verbesserung des **Bodenwasserhaushaltes** soll auf eine günstige Bodennutzung hingewirkt werden und Versiegelungen des Bodens minimiert und nicht mehr genutzte Flächen entsiegelt werden.

B V Gewerbliche Wirtschaft, Energieversorgung und Abfallwirtschaft

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotential nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Gemeinde soll die Einzelhandelsgrundversorgung gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität ihrer dörflichen Ortskerne, historische gewachsenen Geschäftszentren erhalten, stärken und verbessern (B V 2).

3.2 Geologie und Böden

Die Entwicklung der Böden ist abhängig von den Faktoren wie: Gestein, Relief, Klima, Vegetation, Fauna, Stau- und Grundwasser und auch von der Tätigkeit des Menschen sowie dem Faktor Zeit. Die Vielfalt des geologischen Ausgangsmaterials und der genannten Faktoren spiegelt sich auch in den Bodentypen wieder.

Böden sind unersetzbar. Der sorgsame Umgang mit dieser Ressource ist aufgrund gesetzlicher

Vorgaben (z. B. BayNatSchG, BauGB, BayWaldG) zu sichern, um die wichtigen Funktionen von Böden für den Naturhaushalt zu erhalten.

Die größte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen stellt jedoch die Bebauung bzw. die Versiegelung dar.

Folgewirkungen zunehmender Bodenversiegelung sind:

- Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Verringerung der Retentionsräume.
- Erhöhter Regenwasserabfluss verbunden mit Öfteren und stärkeren Hochwasserspitzen.
- Rückgang/Bestandsveränderung bei Flora und Fauna.

Es wird daher Aufgabe der gemeindlichen Entwicklungsplanung sein, verstärkt Strategien für

einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu entwickeln. Dazu verpflichtet auch das Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel in § 1a Abs.1 BauGB. Unter Berücksichtigung der örtlichen und städtebaulichen Gegebenheiten sollen anstelle der Neuausweisungen von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung, z.

B. durch Baulückenschließung und Nutzung von Brachflächen, genutzt und bei der Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen flächensparende Bauweisen vorgesehen werden.“

+ Planungshinweise:

- Grundsätzlich sparsamer Umgang mit der **Ressource Boden** bei Wohn- und Gewerbegebieten, Erschließungs- und Verkehrsanlagen.
- Im Randbereich von Gewässern, aber auch in Gewerbegebieten und Siedlungsflächen, prüfen der Entsiegelung.
- Sicherung der Produktionsfunktion, Lebensraum- und Regulationsfunktion der Böden durch eine standortgerechte Landwirtschaft im Sinne der "guten fachlichen Praxis" und einer nachhaltigen Waldwirtschaft.
- Fördern von Maßnahmen zur Wasseraufnahme und -speicherung im Boden (Konzept "Dezentraler Hochwasserschutz", 3-Säulen-Konzept der Wasserrahmenrichtlinie).

4.6 Infrastrukturausstattung

4.6.2 Einzelhandel

Die Einkaufsstätten des kurz- und langfristigen sowie periodischen Bedarfs liegen in der Ortsmitte und den Hauptgeschäftsstraßen (Salzburger Straße, Marktplatz, Bahnhofstraße, Postgasse). Die Vielzahl von Geschäften (Dienstleistern), Büros und mittelständischen Betrieben wirken unterstützend für die kleinteilige und historische Ortsstruktur (Marktplatz).

Der Trend zu großflächigen Einkaufszentren führt - wie in den meisten anderen Gemeinden – zu einer starken Konkurrenz gegenüber den Geschäften im Ort. Die Marktgemeinde hat bisher erreicht, dass der großflächige Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ vermieden wurde. Damit liegen diese „Einkaufsstätten“ eingebettet im Randbereich zur Ortsmitte, im Mischgebiet oder Gewerbegebiet. So sind sie auch kaufkraftfördernd für die in der Ortsmitte liegenden Geschäfte und stützen die bestehende Zentralität.

5. LEITBILD UND ZIELE DER STADTENTWICKLUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

5.1 Leitbild

Bäche und Gewässer: Die Gemeinde ist reich an Oberflächengewässern. Bäche sind dabei nicht nur technische Gerinne zur Abführung des Oberflächenwassers, sondern besitzen Bedeutung für die Gewässerökologie, Fauna und Flora und sind Teil des Erholungspotentials.

Kulturlandschaft: Landschaft- und Naturschutz funktionieren nicht ohne die Landwirtschaft.

Gerade in einem Erholungsort wie Waging, wo die Kulturlandschaft und die Landwirtschaft auch als zukünftiger Garant für den Tourismus gelten, muss es ein beispielhaftes Zusammenwirken geben. Programm ist der Landschaftsplan.

Landwirtschaft: Die Sicherung der landwirtschaftlichen Familienbetriebe im ländlichen Raum ist auch zukünftig oberstes Gebot.

Eine Analyse der landwirtschaftlichen Betriebe in Waging würde verdeutlichen, dass alle Betriebe die, die Kernelemente zukünftiger Agrarpolitik berücksichtigen, eine höhere Stabilität erreichen. Die örtliche Landwirtschaft sollte zudem als Teil der „kommunalen Mitverantwortung“ erkannt und unterstützt werden. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe bedeutet gleichzeitig die Sicherung von Landschaft und Umwelt.

5.2 Ziele für die Siedlungen

Die Sanierung der Dorfmitte mit der Städtebauförderung, ist ein Erster und entscheidender Schritt um die Zentralität, Nahversorgung und das kulturelle Zentrum „Waging“ zu sichern.

...Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ist auch zukünftig im Hauptort Waging, mit seiner vorhandenen Infrastruktur.

...Angebot und Sortiment sind mit den bereits bestehenden Geschäften und Betrieben im Ort abzustimmen.

5.2.1 Markt Waging

Aus der Sicht der Orts- und Landschaftsplanung wurden für den Markt Waging folgende Zielsetzungen entwickelt:

- Maßvolle Weiterentwicklung des Marktes durch **Wohngebietsausweisungen** im Norden bei Kammering, an der Seestraße und Holzleiten, nicht zuletzt um die bestehenden Wohnsiedlungen hier abzurunden.
- Ergänzen der Misch- und Gewerbeflächen beidseits der Ottinger Straße.
- Erhalt des Grünzuges entlang des Höllenbaches im Ort, z.B. Fischinger Weg und zur freien Landschaft, z.B. keine Bebauung im Bereich der Mooswiesen.

5.3 Ziele für die Landschaftsräume

Waginger Schwemmkegel ...

- Freihalten der Bäche mit ihren Uferzonen und Überschwemmungsbereichen.
- Weiterentwicklung der Bachtäler, Bäche zu landschaftlichen Grünzügen mit standortverträglicher Landwirtschaft (Höllensbach, Schinderbach).
- Verlagerung des Kiesabbaus (südlichen Angerpoint) und entwickeln des geplanten „Seeparks“.
- Freihalten von Bebauung der großen anmoorigen Senke beidseits des Moosbaches.
- Berücksichtigung der besonderen topografischen Verhältnisse am westlichen und südlichen Ortsrand.

8. LANDSCHAFTSPLANUNG/LANDSCHAFTSRAUM

8.1.2 Probleme und Tendenzen

Bei den derzeitigen Rahmenbedingungen der Landwirtschaft ist zu befürchten, dass sich der Strukturwandel fortsetzt und die Zahl der Betriebe weiter abnehmen wird. Aufgrund der überwiegend guten Erzeugungsbedingungen werden auch in Zukunft die meisten Flächen landwirtschaftlich genutzt.

...Bei allen Zusatzeinkommen ist die Überlastung von Betrieben zu vermeiden, um sie nicht zu gefährden. Hier ist die gute landwirtschaftliche Beratung seitens des Landwirtschaftsamtes wichtig und erforderlich. Ziel sollte sein, jeden einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb in seiner besonderen Situation zu erhalten und weiterzuentwickeln. Nur so kann auch langfristig die Kulturlandschaft am Seeufer und im Gemeindegebiet Waging erhalten werden.

ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Erhalt der bäuerlichen Familienbetriebe im Haupt- und Nebenerwerb durch Einkommensverbesserungen und -alternativen damit Sicherung von landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen.
- Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit vielfältigen Angeboten und unterschiedlicher Wertschöpfung.

- Förderung einer breiten Diskussion in der Marktgemeinde und zwischen den Betrieben zu den zukünftigen Aufgaben und Zielen der Landwirtschaft: Lebensmittelproduktion, Erhalt der Kulturlandschaft, Erholungsraum usw..
- Unterstützen der Initiativen im Bereich der Direkt- und Regionalvermarktung.
- Orientierung der landwirtschaftlichen Nutzung am Standort und an den Auswirkungen auf den Naturhaushalt, fördern der "guten fachlichen Praxis" und der Umstellung auf den ökologischen Landbau am Seeufer und im Einzugsgebiet.
- Konsequente Umsetzung von Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan und der Nährstoffeintragsstudie mit dem Ziel der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie.
- Pflege wertvoller Naturelemente (Feucht- und Streuwiesen, Pufferzonen zu Gewässern und Mooren, Gehölzstrukturen, Streuobstwiesen usw.) durch eine standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung.
- Auch zukünftig sichern der Landwirtschaft als wichtigen Wirtschaftsfaktor zum Erhalt des ländlichen Raumes.

10. UMSETZUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANES

10.1 Anstöße für die Kommunalpolitik

...Konnte früher mit Großzügigkeit eine Maßnahme gefördert oder begleitet werden, so müssen heute Ursache und Wirkung, sowie die Effizienz von eingesetzten Mitteln ständig geprüft werden. Im Rahmen einer ökologischen Gemeindeentwicklung im Sinne der Agenda 21 ist eine Vorgehensweise nach dem Motto "**Weniger ist mehr**" durchaus anzustreben, die nicht zuletzt berücksichtigt, dass ständiges Wachstum in einer Gemeinde auch zunehmend Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge hat.

10.2 Gemeinde als Dienstleistungsunternehmen

Die Gemeinde ist Ansprechpartner in vielen Fragen für alle Bürger. Bürger hingegen besitzen einen sehr unterschiedlichen Wissensstand und können die Leistungen einer Gemeinde nur dann wahrnehmen, wenn die Gemeinschaft ihrerseits bzw. die Gemeinde auf sie zugeht. Bürgernähe ist von entscheidender Bedeutung, damit Bedenken und Anregungen, wie auch Kritik und Wünsche eines Gemeindebürgers an die entsprechende Stelle gelangen und hier zum Handeln führen.

10.3 Bürgerbeteiligung (Agenda 21)

Die Planungen lassen sich nur dann umsetzen, wenn die Betroffenen sie kennen und akzeptieren. Z.B. - Vorstellung in Bürgerversammlungen."

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Wie in der Stellungnahme erwähnt werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um interne Ziele der Marktgemeinde Waging a. See. Laut Nr. 4.6.2 liegen die bisherigen „Einkaufsstätten“ eingebettet im Randbereich zur Ortsmitte. Gemäß Flächennutzungsplan sind sie auch kaufkraftfördernd für die Ortsmitte. Bei der gegenwärtigen Bauleitplanung wird kein großflächiger Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ errichtet, sondern wie im Flächennutzungsplan dargestellt, am Randbereich zur Ortsmitte geplant. Nach Meinung der Gemeinde muss hier der Versorgungsbedarf der Allgemeinheit der Vorrang eingeräumt werden. Zudem wurde in dieser Angelegenheit ein Bürgerentscheid durchgeführt. Die Mehrheit hat dabei entschieden, dass das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden soll.

Vor Einleitung des Verfahrens wurde eine Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern eingeholt. Mit Stellungnahme vom 26.07.2016 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass gegen eine Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel

(geplante Verkaufsfläche von max. 1.800 m²) und eines Gewerbegebietes an der Ottinger Straße aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet wurde von 1.800 m² auf 1.500 m² reduziert. Zudem liegt der geplante Drogeriemarkt unterhalb der Regelvermutungsschwelle. Aufgrund von zwei Gerichtsentscheidungen vom 14.12.2016 und vom 28.02.2017 widerlegte die Regierung von Oberbayern ihre einst positive Stellungnahme. Vorliegend wird auf die unzulässige Einzelhandelsagglomeration aus den beiden Gerichtsentscheidungen verwiesen. Beim Landtag wurde jedoch bereits ein Änderungsvorschlag zum LEP eingebracht, wonach eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration erst ab einer Häufung von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben vorliegen soll. Bei dem Imbiss handelt es sich um einen Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Der Imbiss zählt nicht als Einzelhandelsbetrieb.

Die Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung können nicht geteilt werden. Die gegenständliche Fläche war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt. Es war also bereits seit 2006 bekannt, dass in diesem Bereich gewerbliche Gebäude errichtet werden. Dieser Bereich ist auch geprägt von gewerblich und gemischt-genutzter Fläche. Ein sogenannter „Fleckerlteppich“ kann nicht festgestellt werden. Der jetzige Flächennutzungsplan und die künftige Darstellung entsprechen einer geordneten Struktur.

Wie in der Stellungnahme richtig festgestellt, ist Waging a. See als Unterzentrum eingestuft, welches bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt ist. Mit der vorliegenden Planung muss dem Versorgungsbedarf der Allgemeinheit der Vorrang eingeräumt werden. Aufgrund der Aufstellung eines Phantomgerüsts wurde die Ortsbildverträglichkeit bereits vor Einleitung des Verfahrens überprüft. Dementsprechend wurde die ursprünglich gedachte Dachgestaltung geändert. Außerdem wird eine Randeingrünung hergestellt. Das gegenständliche Projekt passt in eine Tourismusregion. Zum einen muss die Versorgung der Touristen gesichert werden. Bereits jetzt kommt es in Sommermonaten zu Beeinträchtigungen. Hinsichtlich der Gestaltung haben bereits mehrere Gespräche mit Fachbehörden stattgefunden. Anregungen und Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Außerdem muss der Bebauungsplan im Rahmen der Trägerbeteiligung entsprechend ergänzt werden.

Die Bedenken hinsichtlich des Image eines Ortes, Ortskernsterbens, Zerstörung der Struktur des Ortes können nicht geteilt werden. Der Standort wurde bereits von der CIMA überprüft und als geeignet empfunden, auch wenn der Standort an der Strandbadallee ursprünglich favorisiert wurde. Zudem wurde ein Bürgerentscheid durchgeführt, wo sich die Mehrheit für die Weiterführung der Bauleitplanung ausgesprochen hat.

Hinsichtlich der Bedenken des Verkehrsaufkommens und der Schadstoffbelastung ist Folgendes mitzuteilen:

Bei der Ottinger Straße handelt es sich um eine ehemalige Staatstraße, welche aufgrund der ausreichenden Breite für die Erschließung des geplanten Projektes ausreichend ist. Im Rahmen des Verfahrens wurde das Staatliche Bauamt und die Untere Verkehrsbehörde beteiligt. Diese haben zum geplanten Projekt keine Einwände erhoben. Hinsichtlich des Lärms wurde eine Untersuchung durchgeführt, welche ergab, dass alle rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Das angesprochene Müllproblem am Straßenrand wird sich aufgrund des geplanten Projektes weder lösen lassen, noch wesentlich verschlechtern. Das Müllproblem am Straßenrand ist auch andersorts zu beobachten, unabhängig ob sich in der Nähe ein Einzelhandelsbetrieb befindet. Dass der Ottinger Berg im Winter immer eine gewisse Gefahr mit sich bringen kann, liegt daran, dass es sich hier um eine Steigung handelt. Solche Steigungen kommen

im Voralpenland des Öfteren vor. Gemäß Straßen- und Wegegesetz muss sich der Verkehrsteilnehmer den Bedingungen anpassen.

Die Straße befindet sich in keinem schlechten Zustand, da die Generalsanierung erst vor ca. 10 Jahren durchgeführt wurde. Grundsätzlich werden alle Straßen alle Jahre angesehen. Die Ottinger Straße wurde jedoch nicht als dringend bewertet. Auch dass an der Ottinger Straße einige Grundstückszufahrten liegen, ist kein Grund, warum das Projekt nicht über diese Straße erschlossen werden könnte. Nach Meinung der Gemeinde wird sich der Verkehr hauptsächlich über die Martinstraße und über die Bahnhofstraße verteilen. Ein Umweg über die Westendstraße wird von Seiten der Marktgemeinde Waging a. See nicht vermutet, da zum einem am Bahnübergang eine Einfahrtsregelung besteht und andererseits dies einen Umweg bedeuten würde. Von Seiten der Fachbehörden wurde keine Linksabbiegespur gefordert. Dass eine Linksabbiegespur vom Investor zugesichert worden wäre, entzieht sich unserer Kenntnis. Sollte diese jedoch von Fachbehörden im Rahmen des Verfahrens verlangt werden, wäre diese durch die Kostentragungsvereinbarung abgedeckt.

Eine Verbindungsstraße von der Römersiedlung zur Ottinger Straße ist ein langfristiges Ziel, um die Engstelle an der Brücke Wegscheider zu entlasten. Dieses Ziel ist jedoch keine Bedingung für die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt im angrenzenden nördlichen Bereich des gegenständlichen Plangebiets eine Gewerbefläche dar. Derzeit ist keine Erweiterung beabsichtigt. Jedoch wird der Flächennutzungsplan nur für das derzeitige Bauvorhaben angetastet. Alle anderen Flächennutzungsplandarstellungen bleiben unberührt. Für die Verwirklichung eines konkreten Projektes ist natürlich auch die Bereitschaft des Grundstückseigentümers erforderlich.

Der angesprochene Gehweg wird vom Investor errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass das Projekt umgesetzt wird. Ein Gehweg ist immer so zu bauen, dass er jederzeit erweitert werden könnte. In diesem Bereich muss vorausschauend gedacht werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist derzeit ausdrücklich nicht vorgesehen.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wollte der Investor außer dem Drogeriemarkt noch ein weiteres Einzelhandelsgeschäft mit einem Verkaufsraum von ca. 166 m² und einem kleinen Imbiss errichten. Die Planung wurde um den zusätzlichen Verkaufsraum gekürzt. Der Bau- und Werkausschuss konnte sich jedoch für den Imbiss aussprechen. Außerdem befürworteten die Mehrheit der Bürger die gegenständliche Planung.

Sollte ein Straßenausbau für die Maßnahme notwendig sein, müsste diese Kosten der Investor tragen. Sollte die Straße saniert werden, trägt die Marktgemeinde Waging a. See als Straßenbaulastträger die Kosten, da eine Sanierung keinem konkreten Anlieger grundsätzlich zugeordnet werden kann. Diese Vorgehensweise ist bei allen öffentlichen Straßen gleich. Da die Marktgemeinde Waging a. See ab dem Jahr 2018 eine Straßenausbaubeitragssatzung hat, könnten nur im Rahmen dieser Straßenausbaubeitragssatzung von Grundstückseigentümern Beiträge erhoben werden. Ein Abbiegestreifen wurde bisher von den Fachbehörden nicht für notwendig erachtet. Von Seiten der Fachbehörden wurde der gegenständlichen Planung zugestimmt. Die angesprochene private Grundstückseinfahrt dürfte kein Problem darstellen, da die Verkehrssituation vorliegend sehr übersichtlich ist.

Ökologie/Klima und Grundversorgung:

Dass der Vollsortimenter im Vordergrund der gegenständlichen Planung steht, kann nicht nachvollzogen werden, da in der Planung beide Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen sind. Der Durchführungsvertrag wird außerdem so abgeschlossen, dass der Drogeriemarkt auf alle Fälle im ersten Bauabschnitt errichtet werden muss. Dass es

längere Wartezeiten an der Kasse und einzelne vergriffene Artikel gibt, kann unter Umständen ein Anzeichen einer Versorgungslücke sein. Da neben dem Penny-Markt in absehbarer Zeit auch der Edeka-Markt schließen wird, ist es wichtig, die Versorgungslücke in Waging a. See wieder zu schließen. Da derzeit aufgrund der Finanzsituation überall Baugrundstücke gesucht werden, hat dies in der momentanen Situation nichts mit der Versorgungslücke zu tun. Bei Lebensmitteln oder Drogerieartikeln handelt es sich um eine Grundversorgung für die Bevölkerung. Aus dem angesprochenen Umweltbericht geht hervor, dass die Frischluftproduktion des Orts nur gering gestört werde. Da jedes Bauvorhaben irgendwelche Auswirkungen auf die Frischluftproduktion hat, ist es für einen Luftkurort wichtig, dass die Auswirkungen nur gering sind. Dies trifft vorliegend zu. Außerdem hat der Markt Waging a. See mit keinen Überwärmungsproblemen zu kämpfen. Durch das Bauvorhaben kommt es lediglich zu geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da das Gebiet nicht an Luftaustauschbahnen grenzt.

Im Umweltbericht ist zudem das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) beurteilt worden. Die vorgesehene Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Es wurde eine Lärmuntersuchung vorgenommen, aus der sich ergibt, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Die angesprochene Geruchsbelästigung kann nicht nachvollzogen werden. Der geplante Imbiss befindet sich zum nächst gelegenen Wohnhaus mindestens 45 m entfernt. Da auch innerorts sich einige Gastronomiebetriebe befinden, wo eine Wohnnutzung direkt anschließt, ist es bisher zu keinen Geruchsbelästigungen gekommen.

Da die nächste Wohnnutzung mindestens 45 m entfernt liegt, ist mit keinen Geruchsbelästigungen zu rechnen. Im Rahmen der Bauleitplanung und des Baugenehmigungsverfahrens müssen die gesetzlichen Vorschriften überprüft werden. Sollte das Bauvorhaben mit den bestehenden Betrieben nicht vereinbar sein, darf es nicht umgesetzt werden. Vorliegend kann keine Beeinträchtigung für die bestehenden Landwirte festgestellt werden. Hinsichtlich der ausgehenden Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Bedenken, dass die Landwirtschaft in Waging a. See „ausgerottet“ wird, kann nicht nachvollzogen werden. Die vorliegende Bauleitplanung kann nur dann umgesetzt werden, wenn die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Sollte die Landwirtschaft in nicht zulässigen Maß beeinträchtigt werden, könnte das Vorhaben nicht umgesetzt werden und somit dürfte der Bebauungsplan nicht in Kraft treten. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft, außer dass eventuell eine Pachtfläche wegfällt, kann nicht festgestellt werden.

Die angesprochene Problematik der Bebauung innerhalb des wie im Schreiben erwähnten „wassersensiblen Bereichs“ kann nicht nachvollzogen werden. Das Bauvorhaben befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Lediglich das Oberflächengewässer der sog. Moosbach liegt ca. 210 m entfernt vom Bauvorhaben. Vorliegend wurde ein Bodengutachten erstellt um die Bodenverhältnisse zu ergründen und um herauszufinden, wie die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgen kann. Für die Beseitigung des Oberflächenwassers ist aufgrund der zu versiegelnden Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche vom Landratsamt Traunstein (Wasserrecht und Bodenschutz) mit Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes entschieden werden muss.

Dass der Grundwasserstand etwas hoch ist, wurde auch im vorliegenden Bodengutachten festgestellt. Der Investor hat das Oberflächenwasser entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis zu behandeln. Hierbei werden natürlich die wasserrechtlichen Vorschriften überprüft. Zudem wird im Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen aufgrund der gegebenen Grundwas-

serverhältnisse aufgenommen. Außerdem dürfen durch die Baumaßnahme die Ober- bzw. Unterlieger nicht negativ beeinträchtigt werden.

Eine Aussage vom Bodengutachter ist dahingehend zu treffen, ob sich die Baumaßnahme negativ auf die Ober- bzw. Unterlieger auswirkt. Sollte man wie angesprochen Wasser im Keller haben, müsste vorerst die Ursache ermittelt werden. Man kann nicht pauschal das vorliegende Bauvorhaben als Ursache bezeichnen, wenn dies nicht begründet ist.

Wie sich das Bauvorhaben auf die Umwelt auswirkt, kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden. Im derzeitigen Flächennutzungsplan war das Plangebiet bereits größtenteils als Gewerbefläche dargestellt. Aus diesem Grund konnte man bereits vorab wissen, dass an diesem Bereich eine Bebauung vorgesehen ist. Auf die Frage, warum das von Fam. Waritschlager beantragte Zuhaus genehmigt wurde, liegt an den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches. Dass niemand dazu geraten hat, einen wasserdichten Keller zu bauen, liegt daran, dass es üblich ist, vor Beginn einer Baumaßnahme ein Bodengutachten erstellen zu lassen. Aufgrund des Bodengutachtens kann man über die jeweilige Bauweise entscheiden. Jeder Bauherr hat selbstverantwortlich die geeigneten Maßnahmen zu treffen. Da Fam. Waritschlager die Örtlichkeiten kennt, hätte man aufgrund langjähriger Erfahrung die Bodenverhältnisse kennen können. Dass beim Baugebiet an der Westendstraße oder beim gegenwärtigen Projekt eine größere Versiegelungsfläche gegeben ist, als bei einem Zuhaus ist korrekt. Jedoch ist bei jedem Vorhaben, welches eine bestimmte Größe erreicht, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde eingeholt. Bei einem Zuhaus bedarf es aufgrund der geringen Versiegelungsfläche keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Vorschläge für einen Alternativstandort erübrigen sich aufgrund des bereits durchgeführten Bürgerentscheids. Die Mehrheit der Bürger hat sich für das gegenständliche Projekt an dieser Stelle ausgesprochen. Unabhängig davon, beschäftigte man sich bereits früher mit anderen Standorten wie zum Beispiel an der Salzburger Straße usw.. Auch das CIMA-Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Fläche an der Ottinger Straße für einen Drogeriemarkt und einem Einzelhandelsgeschäft geeignet ist.

Abstimmungsergebnis: Für 7 : Gegen 2

5.1.4 Familie Josef und Marianne Egger; Schreiben vom 12.05.2017

Sachverhalt:

Familie Egger schreibt Folgendes:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Häusl, Herr Baderhuber, Herr Daxenberger,

sehr geehrte Damen und Herren des Marktgemeinderats,

im Jahr 1963 haben unsere Eltern, bzw. Schwiegereltern den landwirtschaftlichen Hof an den Fichtenweg ausgesiedelt, da am damaligen Standort, der Bahnhofstraße, aufgrund der fortschreitenden Bebauung kein effizientes Wirtschaften mehr möglich war. 1983 haben meine Frau Marianne Egger, geb. Häusl und ich, Josef Egger den elterlichen Betrieb am Fichtenweg übernommen.

Seit der Übernahme vor 34 Jahren haben wir sehr viel Arbeit und Geld in unseren Betrieb investiert und uns stets an die Richtlinien und Vorgaben der Molkerei, des Landwirtschaftsamtes und der EU gehalten. Mittlerweile betreiben wir einen modernen EU-Norm gerechten Milchviehlaufstall mit artgerechter Tierhaltung von 70 Milchkühen und Nachzucht.

Durch die zwei, gut 100 Meter an unsere Hofstätte heranrückenden, Großprojekte REWE und ROSSMANN und der Gefahr, dass dieses Gebiet durch weitere Bauprojekte in der Zukunft vergrößert werden könnte, haben wir große Bedenken um die zukünftige Existenz unseres mühsam aufgebauten Betriebes.“.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war diese Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan musste nur geringfügig aufgrund des geplanten Vorhabens angepasst werden. Sollte das Bauvorhaben mit den bestehenden Betrieben nicht vereinbar sein, darf es nicht umgesetzt werden. Vorliegend kann keine Beeinträchtigung für die bestehenden Landwirte festgestellt werden. Hinsichtlich der ausgehenden Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft, außer dass eventuell eine Pachtfläche wegfällt, kann nicht festgestellt werden.

Abstimmungsergebnis: Für 7 : Gegen 2

5.1.5 Herr Korbinian Kroiß; Schreiben vom 04.05.2017

Sachverhalt:

Herr Kroiß schreibt Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

als gebürtiger Waginger fühle ich mich trotz und auch gerade wegen meiner studienbedingten Aufenthalte in anderen Teilen von Deutschland und Europa sehr mit meinem Heimatort verbunden. Nach Waging zu kommen bedeutet für mich immer auch nach Hause zu kommen. Der Ort und seine Entwicklung liegen mir durchaus am Herzen. Aus diesem Grund möchte ich aus fachlicher aber auch privater Sicht ein paar Gedanken zu dem geplanten „Sondergebiet Einzelhandel/ Gewerbegebiet an der Ottinger Straße“ anmerken. Dazu sei gesagt, dass ich mich in meinem städteplanerischen Master-Studium „European Urban Studies“ an der Bauhaus-Universität Weimar intensiv mit der Entwicklung von Ortschaften im ländlichen Raum befasse.

Eine Auseinandersetzung Ihrerseits mit den von mir geschilderten Punkten halte ich für sehr wichtig und würde mich sehr darüber freuen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Anmerkungen zum geplanten „SO Einzelhandel/ GE an der Ottinger Straße“ in Waging am See

1. Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser

Seit Jahren ist die Wasserqualität des Waginger Sees durch zu hohe Phosphatwerte beeinträchtigt. Hauptgrund dafür ist die landwirtschaftliche Düngung, dazu zählen auch organische Dünger wie Gülle oder Mist. Der Boden sowie die darauf befindliche Vegetation können nur eine gewisse Menge an Phosphat binden. Die genaue Menge hängt von der Art des Bodens und der Zusammensetzung der Vegetation ab. Das ungebundene Phosphat wird durch Regenwasser ausgespült und gelangt über Feldbäche in die Zuflüsse des Waginger Sees. Je weniger Fläche zur Ausbringung von Gülle und Mist

zur Verfügung steht umso weniger Phosphat kann durch Boden und Vegetation gebunden werden und umso mehr Phosphat wird in den Waginger See eingetragen. Laut dem Umweltbericht zum Bebauungsplan kann man „von einer neu zu versiegelnden Fläche von ca. 9.500 m² ausgehen“ (S.10). Dies bedeutet, dass gut ein Fußballfeld weniger Fläche zur Bindung von Phosphat zur Verfügung steht. Die zurzeit auf der Fläche ausgebrachten natürlichen Düngegaben werden in Zukunft auf anderen Flächen zusätzlich zu deren bereits viel zu hohen Düngung ausgebracht und dann vom Niederschlag in den See ausgewaschen. Es besteht also ein direkter Zusammenhang zwischen der zu hohen Phosphatbelastung des Waginger Sees und der Realisierung des geplanten Einzelhandels mit den dazugehörigen Parkplätzen. In Anbetracht der Tatsache, dass die Tourismusindustrie der gesamten Region mehr oder weniger direkt vom Waginger See als Tourismusmagnet abhängig ist drängt sich mir die Frage auf ob man sich eine zusätzliche Verschlechterung der Wasserqualität durch eine Baumaßnahme im derartigen Ausmaß leisten kann. Einen Fernsehbeitrag zu dem Thema sendete der Bayerische Rundfunk im März 2017.

(<http://www.br.de/mediathek/video/sendungen/unkraut/phosphate-waginger-seelandwirtschaft-guelle-100.html>).

Auch die gesetzlich geforderten und bereits nachgewiesenen Ausgleichsflächen mindern den Einfluss des Projektes auf den See nicht ab. Ein Großteil der Ausgleichsflächen befinden sich nämlich auf dem Gebiet der Gemeinde Siegsdorf (Umweltbericht, S. 16). Als eine adäquate und vor Ort wirksame Ausgleichsmaßnahme wäre die Errichtung eines Vorklärbeckens an einem der Vorfluter des Mühlbaches wesentlich sinnvoller.

2. Widerspruch zu den Zielen der „Ökomodellregion Waginger See“, des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILE) „Waginger See – Rupertiwinkel“ und der Lokalen Entwicklungsstrategie 2014-2020 der LAG „LEADER Traun-Alz-Salzach“

Im Oktober 2013 hat sich die Marktgemeinde Waging am See zusammen mit den Gemeinden Fridolfing, Kirchanschöring, Petting, Taching am See, Tittmoning und Wonneberg um den Status als *Staatlich anerkannte Öko-Modellregion* beworben. In der Bewerbung setzt sich die Ökomodellregion Waginger See – Rupertiwinkel zum Ziel, dass sich die Gemeinden „zu einem sparsamen Umgang mit Energie und Ressourcen“ bekennen und „Konzepte für einen sparsamen Flächenverbrauch“ entwickeln (S. 6). Wie bereits in Punkt 1 beschreiben beläuft sich die Neuversiegelung bei dem geplanten Projekt auf ca. 9.500 m², also nicht ganz einen Hektar. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2020 der Bundesregierung strebt einen täglichen Flächenverbrauch von 30 ha am Tag im gesamten Bundesgebiet an. Allein das Bauvorhaben in Waging würde bereits 3% dieses Kontingentes aufbrauchen. Der bundesweite Durchschnitt zwischen 2011-2014 belief sich übrigens auf 69 ha am Tag (vgl. Baukulturbericht, S. 49). Ob sich die Neuversiegelung von 9.500 m² mit dem Ziel des sparsamen Flächenverbrauches vereinbaren lässt muss durch den Gemeinderat abgewogen werden. Meiner Meinung nach sind diese beiden Fakten nicht miteinander vereinbar. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu betrachten, dass die Gemeinden der Ökomodellregion Waginger See – Rupertiwinkel „im Bereich regionaler und ökologischer Baukultur [...] eine Vorbildfunktion“ (Bewerbung, S.6) übernehmen wollen.

Die Lage des zukünftigen Einzelhandelsgebietes am äußersten Ortsrand widerspricht in meinen Augen einem weiteren, wenn auch freiwilligen, Grundsatz der Ökomodellregion. Nämlich dem der „Innen- vor Außenentwicklung“ (Beschlussvorschläge, S. 8). Dieser Grundsatz wird wiederum mit dem bereits angesprochenen Flächenverbrauch in Verbindung gebracht, denn „um dem Flächenverbrauch durch die Ausweisung von Neubau- bzw. Gewerbegebieten entgegen zu wirken, ist die Gewichtung der Innenentwicklung der Orte zu stärken“ (Beschlussvorschläge, S. 8). Dass sich die angedach-

te Lage des Einzelhandelsgebietes nicht im Ortskern befindet ist wohl kaum von der Hand zu weisen. Und auch eine ortskernnahe Lage trifft meines Erachtens nach nicht zu. Dass „Geschäfte auf der grünen Wiese schlecht für den Ortskern“ (Baukulturbericht S. 46) sind ist durch zahlreiche Studien und Erfahrungsberichte mehr als erwiesen:

In knapp 60 % der Gemeinden werden die Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel negativ gesehen: 42 % sehen Beeinträchtigungen für den Ortskern durch großflächigen Einzelhandel im eigenen Gemeindegebiet, 17 % geben an, dass die Beeinträchtigungen von der Nachbargemeinde ausgehen.
(Baukulturbericht S.46)

Diese Tatsache ist auch in der Region nicht unbekannt wie ein Blick in die Lokale Entwicklungsstrategie (LES) 2014-2020 der LAG „LEADER Traun-Alz-Salzach“ zeigt:

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels (Handlungsziel 2) müssen sich die Gemeinden in der Region intensiv um eine Belebung ihrer Ortskerne und den sorgsamem Umgang mit Flächen bemühen. Innenentwicklung wird somit zur einer Daueraufgabe. (LES, S. 17)

Eine ähnliche Formulierung ist auch in der strategischen Zielsetzung des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILE) zu finden: „Innerörtlichen Einzelhandel Stärken“ (ILE, S.24) lautet ein Ziel für den Sektor „Wirtschaft“.

Um auf das Thema Baukultur zurück zu kommen stellt sich weiter die Frage welche Art von „Impulse zur Pflege des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes“ (Bewerbung, S.6) durch die Beiden geplanten Gebäude gesetzt werden.

3. Ortsplanerisches Gesamtkonzept

Das Konzept für die Ortsentwicklung in Waging ist der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006. Mit dem Flächennutzungsplan „sollen Entwicklungen so gesteuert werden, dass die vorausschauenden Bedürfnisse der Marktgemeinde Waging in den nächsten 10-12 Jahren abgedeckt werden“ (FNP Erläuterungsbericht 2006, S. 1). Die angesetzte Gültigkeit des FNP wäre somit nächstes Jahr erreicht. Allerdings findet sich auch ein Leitbild im Erläuterungsbericht. Dieses „Leitbild zur Ortsentwicklung beschreibt Ziele, die über die Geltungsdauer des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (10 – 12 Jahre) hinaus Gültigkeit besitzen und damit eine nachhaltige Entwicklung sichern“ (FNP Erläuterungsbericht 2006, S. 63). Das Leitbild gibt somit die Richtung vor, wohin sich Waging in den kommenden Jahren entwickeln soll. Unter anderem ist das „Ergänzen der Misch- und Gewerbeflächen beidseits der Ottinger Straße“ (FNP Erläuterungsbericht 2006, S. 65) als langfristiges Ziel formuliert. Aus gutem Grund ist die Fläche nördlich der Ottinger Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ziel des FNP ist es die Einkaufsstätten des „kurz- und langfristigen sowie periodischen Bedarfs“ (FNP Erläuterungsbericht 2006, S.63) in der Ortsmitte und den Hauptgeschäftsstraßen zu erhalten. Dies ist der Gemeinde bisher gelungen, wie der Erläuterungsbericht weiter darlegt:

Der Trend zu großflächigen Einkaufszentren führt - wie in den meisten anderen Gemeinden - zu einer starken Konkurrenz gegenüber den Geschäften im Ort. Die Marktgemeinde hat bisher erreicht, dass der großflächige Einzelhandel „auf der grünen Wiese“ vermieden wurde. Damit liegen diese „Einkaufsstätten“ eingebettet im Randbereich zur Ortsmitte, im Mischgebiet oder Gewerbegebiet. So sind sie auch kaufkraftfördernd für die in der Ortsmitte liegenden Geschäfte und stützen die bestehende Zentralität. (FNP Erläuterungsbericht 2006, S. 58f)

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird genau diesem Trend zum großflächigen Einzelhandel in der Ortsrandlage nachgegeben.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen durch Festsetzung einer Sondergebietsfläche zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel. (Begründung FNP Änderung 2017, S. 1)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur deshalb Nötig, weil sich „großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] auf die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“ (BauNVO § 11 (3)). Die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Einzelhandel bedeutet also einen Bruch mit der bisherigen Ortsplanung in Waging. Ob dies zu vertreten ist muss wiederum der Gemeinderat abwägen. Beispiele zu welchen negativen Konsequenzen im Ortskern die Ausweisungen von solchen Sondergebieten geführt haben gibt es viele. (Salzweg in Niederbayern, Monheim in Bayern, Ottensheim in Oberösterreich).

Eine Einbindung des Projektgebietes in das örtliche Radwegenetz wird nicht erwähnt und ist somit wohl auch nicht geplant. Gleichzeitig soll die Ansiedlung der beiden Einzelhandelsgeschäfte den motorisierten Individualverkehr verringern (Begründung FNP Änderung 2017, S. 1). Bleibt noch die Frage wofür 124 Parkplätze auf dem Gelände notwendig sind.

Fazit

Die Ausweisung des „SO Einzelhandel/ GE an der Ottinger Straße“ stellt einen Bruch mit der bisherigen Ortsplanung in Waging da und widerspricht interkommunalen Vereinbarungen. Diese haben das übergeordnete Ziel „der Region „Waginger See – Rupertiwinkel“ eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Entwicklung zu geben“ (ILE, S.21).

Durch das Projekt wird die nicht unerhebliche Fläche von 9.500 m² neu versiegelt. Diese Tatsache kann nicht als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Bauland gewertet werden. Auch auf die schlechte Wasserqualität des Waginger Sees hat das Projekt einen negativen Einfluss, da weniger Fläche zur Phosphataufnahme zur Verfügung steht und der Flächenausgleich nicht unmittelbar vor Ort stattfindet.

Der großflächige Einzelhandel (REWE) wird mehr Kaufkraft aus dem Ortskern abziehen als hinzubringen. Dies führt langfristig zu leerstehenden Ladenlokalen im Ortskern. Zusätzlich zum Verlust der ökonomischen Funktion des Ortskernes wird sich auch dessen soziale Funktion (zufälliges Treffen von Bekannten, Beobachten von Passanten, sehen und gesehen werden) in das Projektgebiet verlagern. Die Gefahr, dass es auf lange Sicht zum sogenannten „Donut-Effekt“ kommt ist sehr groß. Abstrahiert bildet der Ort dann von oben gesehen einen Donut. Das Zentrum ist leer, wie die Mitte beim Donut. Gleichzeitig entstehen am Ortsrand „großflächige Einzelhandelsgebiete“. Dabei kommt es zu keiner Neubildung von Arbeitsplätzen, lediglich zu einer Verlagerung von der Ortsmitte an den Ortsrand. Auch ein Gewinn aus Gewerbesteuererinnahmen wird nicht erzielt, da für die Gemeinde langfristig zusätzliche Kosten entstehen welche im Aufschließungsvertrag nicht abgedeckt sind. Zum Beispiel für den Bau eines Radweges entlang der Ottinger Straße.

Die Grundsätze „Ortskernstärkung“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen den Donut-Effekt verhindern. Mit dem Projekt „SO Einzelhandel/ GE an der Ottinger Straße“ wird genau das Gegenteil erreicht. Die Ziele der Interkommunalen Projekte wie z.B. der Ökomodellregion werden untergraben und wirken somit Unglaublich. Die Sinnhaftigkeit einer solchen Zusammenarbeit wird dadurch in Frage gestellt. Ebenso wird die Akzeptanz der Bevölkerung für solche Projekte sinken, weil aus der Politik nicht genügend Engagement für eine langfristig nachhaltige Entwicklung vorgelebt wird.

Lösungsvorschlag

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waging sollte in den nächsten Jahren neu aufgestellt werden, da der aktuelle FNP seine vorhergesehene Laufzeit von 10-12 Jahren erreicht hat. Die Neuaufstellung bietet die einmalige Gelegenheit einen ergebnisoffenen partizipativen Prozess anzustoßen. Darin könnten Bürgerschaft, Gewerbetreibende, Politiker und Politikerinnen sowie Fachplaner und Behörden gleichermaßen die Ortsentwicklung von Waging neu denken. Aktuelle Fragestellungen der Ortsentwicklung wie z.B. Vergrößerung des Bergader Betriebsgeländes, Ansiedelung eines Drogeriemarktes oder Deckung des Wohnungsbedarfs werden ebenso bedacht wie zukünftige Herausforderungen, z.B. Auswirkungen des demographischen Wandels, Online-Handel und neue Mobilitätsformen auf dem Land.

Ja, so ein Prozess kostet Zeit. Ja, so ein Prozess kostet Geld und ja, so ein Prozess ist anstrengend und fordert von allen Teilnehmenden ein großes Maß an Offenheit und Flexibilität. Aber nur, wenn neue und ungewöhnliche Ideen zugelassen werden kommt es zu innovativen Projekten, welche im Sinne einer langfristigen verantwortungsvollen Planung unsere Ortschaften auch für zukünftige Generationen lebenswert halten. Das Land Bayern, der Bund und die EU stellen dafür eine Vielzahl an Fördermöglichkeiten zur Verfügung (Ökomodellregion, ILE Förderung, Städtebauförderung, LEADER, EFRE). Nun liegt es an der Politik so einen Prozess nicht nur anzustoßen, sondern auch zuzulassen.

Auf die konkrete Frage nach einem attraktiven Standort für einen Drogeriemarkt im Ortsgebiet von Waging wäre auch eine ungewöhnliche Antwort möglich: Der bestehende Lidl Markt könnte aufgestockt werden und der Drogeriemarkt im dann entstehenden 1. Obergeschoß untergebracht werden. Dies würde für beide Betriebe den gewünschten Synergieeffekt der gegenseitigen Anlockung von Kunden bringen (Die Symbiose von REWE und dm funktioniert nach dem gleichen Prinzip). Parkplätze sind bereits vorhanden, es ist keine zusätzliche Fläche neu zu versiegeln und somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Der Lidl Standort ist fußläufig vom Ortskern sehr gut erreichbar und liegt außerdem unmittelbar an der Umgehungsstraße. Die Gefahr, einen Donut-Effekt zu provozieren ist bei dieser Lösung nicht gegeben. Vielmehr würden alle Stakeholder Gruppen davon profitieren: Die beiden Handelsbetriebe durch mehr Kunden. Die Einwohnerschaft durch die Deckung des Bedarfes eines Drogeriemarktes. Die Politik durch das Einnehmen einer Vorreiterrolle bei Fragen der Ortskernstärkung durch ungewöhnliche, innovative Lösungen. Und letztendlich profitiert auch der Naturhaushalt davon, weil keine neue Fläche versiegelt werden muss.

Aufmerksame Kritiker werden nun sofort sagen „Sowas gibt es ja nicht, einen Drogeriemarkt auf einen Lidl zu bauen, das geht ja nicht“. Bautechnisch ist das ohne weiteres möglich. Baurechtlich lässt sich auch eine Lösung finden, dies ist Aufgabe der Verwaltung. Aufgabe der Politik ist es Investoren und Gewerbetreibende vom Mehrwert einer solchen Lösung zu überzeugen, damit so eine Lösung erst möglich wird. Aber wie gesagt, so ein Prozess ist anstrengend und fordert ein großes Maß an Offenheit und Flexibilität.

Auch das Argument, dass eine Aufstockung des Lidl Marktes nicht ins Ortsbild passt wird so gut wie sicher aufgezeigt werden. All jene, welche dieses Argument als stichhaltig erachten, mögen bitte in eines der großflächigen Einzelhandelsgebiete in der Umgebung fahren (z.B. nach Traunstein-Haslach zu Real, Hagebau, Takko, dm, Penny) und über den Ausdruck „Ortsbild“ nachdenken. Und zu guter Letzt gäbe es ja auch die (hier nicht ernst gemeinte) Möglichkeit, analog zum Bebauungsplan SO Einzelhandel/ GE an der Ottinger Straße, 25% der Fassade des aufgestockten Lidl Marktes mit wildem Wein zu bepflanzen (Grünordnung zum Bebauungsplan, S. 4).

Quellen:

17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet Einzelhandel/ Gewerbegebietsflächen

An der Ottinger Straße) mit Begründung und Umweltbericht. Bezogen von:

<http://www.waging-am-see.de/gemeinde-waging/ortsrecht/markt-waging-am-see.html>

Baukulturbericht 2016/17. Bundesstiftung Baukultur.

Bezogen von: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de>

Baunutzungsverordnung – BauNVO

Beschlussvorschläge für die Kommunen. Ökomodellregion Waginger See – Rupertiwinkel. 30.

April 2015. Bezogen von: <http://www.oekomodellregionen.bayern/okomodellregion/wagingersee-rupertiwinkel/>

Bewerbung für den Wettbewerb „Staatlich anerkannte Öko-Modellregionen“, Region Waginger

See – Rupertiwinkel. 24. Oktober 2013.

Bezogen von: <http://www.oekomodellregionen.bayern/okomodellregion/wagingersee-rupertiwinkel/>

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Marktgemeinde Waging a. See mit Erläuterungsbericht. 7. April 2005 / 26. Januar 2006. Bezogen von:

<http://www.waging-am-see.de/gemeinde-waging/ortsrecht/markt-waging-am-see.html>

Lokale Entwicklungsstrategie (LES) 2014 – 2020. Lokale Aktionsgruppe (LAG) Traun-Alz-

Salzach. Bezogen von: <http://www.wagingersee-rupertiwinkel.de/download.html>

Phosphat-Alarm im Waginger See. BR-Mediathek. Bezogen von:

<http://www.br.de/mediathek/video/sendungen/unkraut/phosphate-waginger-see-landwirtschaftsquelle-100.html>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Ottinger Straße (Sondergebiet Einzelhandel/

Gewerbegebietsflächen)“ mit Begründung, Umweltbericht, Grünordnung sowie Vorhaben- und

Erschließungsplan. Bezogen von:

<http://www.waging-am-see.de/gemeinde-waging/ortsrecht/markt-waging-am-see.html>

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis.

Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser

Die Anregungen können nicht geteilt werden. Der Flächennutzungsplan war bereits vor Bildung der Ökomodellregion vorhanden. Außerdem bedeuten die hohen Phosphatwerte nicht, dass keine Bebauung mehr in Waging a. See erfolgen darf. Jeder muss die gesetzlichen Vorschriften einhalten. Dies geschieht auch beim vorliegenden Bauvorhaben. Dass die Ausgleichsfläche zum größten Teil sich in der Gemeinde Siegsdorf befindet, ist rechtlich zulässig. Unabhängig davon, würde sich durch die Anlegung von Ausgleichsflächen der landwirtschaftlich nutzbare Grund verringern. Die Ökomodellregion soll eine bauliche Entwicklung nicht verhindern, sondern es soll gut überlegt mit Grund und Boden umgegangen werden. Vorliegend muss natürlich auch der Aspekt der Grundversorgung für die Bevölkerung berücksichtigt werden. Unabhängig davon

wurde vorliegend ein Bürgerentscheid durchgeführt. Die Mehrheit hat sich bei einer relativ hohen Wahlbeteiligung für die Weiterführung des gegenständlichen Verfahrens entschieden. Die Gemeinde ist verpflichtet, das Verfahren entsprechend dem Wählerwillen weiterzuführen.

Widerspruch zu den Zielen der „Ökomodellregion Waginger See“, des Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILE) „Waginger See – Rupertiwinkel“ und der Lokalen Entwicklungsstrategie 2014-2020 der LAG „LEADER Traun-Alz-Salzach“

Die Bedenken des Flächenverbrauchs können nicht nachvollzogen werden. Da die Gemeinde insbesondere in den letzten Jahren fast gar keine Gewerbegebietsflächen neu ausgewiesen hat, kann der Vorwurf nicht nachvollzogen werden. Wenn man den Flächenverbrauch im Durchschnitt sieht, ist dieser relativ gering. Außerdem muss man zwischen dem Flächenverbrauch und der Grundversorgung für die Bevölkerung abwägen. Das Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs wird vorliegend eingehalten. Bereits im Vorfeld wurden mehrere Standortalternativen angesehen, welche jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht funktionieren. Damit wurde dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Ortsplanerisches Gesamtkonzept

Die Anregungen können nicht nachvollzogen werden. Bei einem Flächennutzungsplan handelt es sich um langfristige Ziele welche jedoch jeder Zeit geändert werden können. Dem Argument, dass der Flächennutzungsplan nächstes Jahr seine angesetzte Gültigkeit erreichen wird, kann nicht zugestimmt werden. Zudem wurde für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes ein Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Waging a. See erstellt. Aus diesem Konzept geht hervor, dass dieser Standort für die Grundversorgung geeignet ist, wenn kein innerörtlicher Standort gegeben ist. Die Regierung von Oberbayern hat in ihrer ersten Stellungnahme mitgeteilt, dass aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Der bestehende Gehweg an der Bahnhofstraße wird bis zum Bauvorhaben verlängert, damit dieser Standort fußläufig gut erreichbar ist. Von Seiten der Gemeinde werden durch die gegenständliche Planung keine negativen Konsequenzen für den Ortskern erwartet.

Dass das Bauvorhaben den interkommunalen Vereinbarungen widerspricht kann nicht nachvollzogen werden. Das Ziel der Region „Waginger See – Rupertiwinkel“ eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Entwicklung ist durch das gegenwärtige Vorhaben nicht verletzt. Der Donat-Effekt ist der Gemeinde bekannt. Bei Betrachtung des Ortsteils Waging besteht durch dieses Bauvorhaben jedoch nicht die Gefahr eines Donat-Effekts. Der Lösungsvorschlag mit der Aufstockung des Lidl-Marktes kann aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Der Grundgedanke wäre zwar gut, jedoch muss eine solche Lösung auch mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer besprochen werden. Zudem befindet sich das Bauvorhaben unmittelbar am Ortseingang zwischen mehreren verschieden genutzten Gebäuden. Durch die Aufstockung würde sich das Bauvorhaben nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen. Das würde das Scheitern des Bauvorhabens bedeuten. Lediglich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes käme eine Aufstockung in Betracht. Aufgrund der umliegenden bebauten Gebäude, würde dies jedoch eine Verschlechterung für die Grundstücksnachbarn bedeuten. Somit wäre der Bebauungsplan zu Recht anfechtbar. Hierbei kann auch von Seiten der Verwaltung keine Lösungsmöglichkeit gefunden werden. Auch wenn der Lösungsvorschlag bautechnisch grundsätzlich möglich ist, muss jedoch die Eigentümerbereitschaft und die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein.

Abstimmungsergebnis: Für 6 : Gegen 2

GR Josef Hofmann war während der Abstimmung nicht im Sitzungszimmer anwesend

5.1.6 Herr Anton Fischbacher; Schreiben vom 25.04.2017

Sachverhalt:

Herr Fischbacher schreibt Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

seit ewiger Zeit führte die Zufahrt zu unserem landwirtschaftlichen Grundstück Flurstück Nr. 454 Gemarkung Gaden, über das Grundstück des Herrn Dolzer mit der Flst. Nr. 457 (siehe Skizze). Durch das Bauvorhaben REWE – Rossmann würde diese Fahrt gänzlich verbaut. Ich beantrage deshalb mir eine Ersatzzufahrt auf Kosten des Bauträgers wiederherzustellen.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Anfrage zur Kenntnis. Nach Kenntnisstand der Marktgemeinde Waging a. See besteht kein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht zu dem Grundstück Fl.Nr. 454 der Gemarkung Gaden. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs kann keine Ersatzzufahrt gefordert werden, da durch das Bauvorhaben kein dinglich gesichertes Fahrrecht wegfällt bzw. nicht mehr ausgeübt werden kann. Da das Problem hinsichtlich dem fehlenden dinglichem Fahrrecht bereits vor dem Projekt bestand, empfiehlt die Gemeinde, mit dem Investor oder den umliegenden Grundstücksnachbarn ein dingliches Fahrrecht zu vereinbaren.

Abstimmungsergebnis: Für 6 : Gegen 2

GR Josef Hofmann war während dieser Abstimmung nicht im Sitzungszimmer anwesend.

5.2 Stellungnahme zum Ergebnis der Trägerbeteiligung

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt.

• **Bis zum heutigen Tag haben sich folgende Behörden nicht geäußert:**

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege; Referat BQ
- Kabel Deutschland GmbH
- Stadt Traunstein
- Gemeinde Kirchanschöring
- Waging Bewegt e.V.

• **Folgende Stellen stimmen der Planung ohne Einwände zu:**

- Landratsamt Traunstein; SG 5.16 (Wasserrecht und Bodenschutz); Schreiben vom 15.05.2017
- Staatliches Bauamt Traunstein; Schreiben vom 18.05.2017
- Landratsamt Traunstein; SG 5.36 (Straßenverkehrsbehörde); Schreiben vom 12.05.2017
- Energie Südbayern GmbH, Betriebsbüro Traunreut; Schreiben vom 16.05.2017
- Stadt Traunreut, Schreiben vom 08.05.2017
- Gemeinde Palling; Schreiben vom 17.05.2017

- Gemeinde Petting; Schreiben vom 18.05.2017
- Gemeinde Fridolfing; Schreiben vom 08.05.2017
- Gemeinde Taching a. See; Schreiben vom 22.05.2017
- Gemeinde Wonneberg; Schreiben vom 22.05.2017

- **Folgende Stellen haben Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:**

5.2.1 Landratsamt Traunstein, SG 4.50 (Untere Bauaufsichtsbehörde); Schreiben vom 29.05.2017

Sachverhalt:

Herr Seeholzer schreibt Folgendes:

„Die von der Gemeinde beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen.

Im vorliegenden Verfahren macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, die zulässige Nutzung zumindest in einem Teilbereich allgemein festzusetzen. Damit bedarf es allerdings im Bebauungsplan einer entsprechenden Festlegung, dass die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig sind, als sie aufschiebende als auch auflösende Bedingung haben.

Eine andere als die vereinbarte Nutzung wäre erst dann zulässig, wenn der Vertrag entsprechend geändert wird. Gleichzeitig wäre die vormals im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzung insoweit unzulässig, als sie durch die neue Nutzung ersetzt wird. Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von der allgemeinen Festsetzung des Bebauungsplans (GE) erfasst werden, müssen diese Nutzungen insgesamt Gegenstand des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sein. Das bedeutet, dass die Gemeinde wie bei einem entsprechenden Angebotsbebauungsplan alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzung in ihre Abwägung einbeziehen und einen entsprechenden Umweltbericht und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen i. S. d. Nr. 2c der Anlage 1 zum BauGB müssen den allgemeinen Nutzungsmöglichkeiten Rechnung tragen.

Der Durchführungsvertrag muss nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sein. Für das folgende Baugenehmigungsverfahren gilt dies insbesondere wegen der Beurteilung durch die untere Bauaufsichtsbehörde nicht.

Die Wandhöhenfestsetzung ist insofern unverständlich, weil nur der obere Bezugspunkt der Wandhöhe festgesetzt ist. Erforderlich ist zusätzlich die Höhenlage der Gebäude über NN, wie vor Ort besprochen sind aufgrund der Baukörpervolumina und der Beibehaltung des natürlichen Geländes eine möglichst tiefe Einbindung in das Gelände erforderlich. Aufschüttungen von bis zu 2,0 m sind nicht angezeigt, im Übrigen sollte das fertige Gelände bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend festgelegt werden.

Die Werbung ist aufgrund der Ortsrandlage zu minimieren und ebenfalls abschließend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen. Eine nachträgliche Abstimmung mit der Gemeinde ist weder verfahrensrechtlich noch aus Bestimmtheitsgründen geboten. Dies gilt im Übrigen auch für die Fassadengestaltung der Gebäude samt der Farbgebung der für die Außenwirkung relevanten Bauteile, außerdem sollte auf Gabionen Elemente (zu städtisch) verzichtet werden. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist auf den Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zu verweisen.

Um eine entsprechende Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten, aufgrund der rechtlich durchaus anspruchsvollen Thematik wird der Gemeinde empfohlen, sich juristisch begleiten zu lassen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis.

Zu 1)

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Planer wird angehalten, folgende Festsetzung aufzunehmen: „Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabensträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).“

Zu 2)

Die Festsetzung der Wandhöhe im Bebauungsplan Ziffer 2 wird wie folgt ergänzt: „...der fertige Fußboden der geplanten Gebäude, sowie das fertige Gelände darf nicht über Straßenniveau 467,50 m ü.NN) liegen.“

Zu 3)

Es wird zu den Werbeanlagen eine Festsetzung aufgenommen, welche die Werbung aufgrund der Ortsrandlage zum jetzigen Bebauungsplanentwurf minimiert.

Zu 4)

Der Planer wird angehalten, Sichtdreiecke im Bebauungsplan zu ergänzen.

Zu 5)

Hinsichtlich der Anregungen zu den Abstandsflächen soll der Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

GR Josef Hofmann war während dieser Abstimmung nicht im Sitzungszimmer anwesend.

5.2.2 Landratsamt Traunstein, SG 4.14 (Untere Naturschutzbehörde); Schreiben vom 23.05.2017

Sachverhalt:

Frau Antwerpen schreibt Folgendes:

„Das Planungsgebiet ist aufgrund der topographischen Verhältnisse vor allem nach Westen hin von weit her einsehbar und daher entsprechend einzugrünen, um die großen Baukörper in das Landschaftsbild einzubinden. Die geplante Eingrünung im Westen des Planungsgebietes wird diesem Anspruch noch nicht gerecht. Für eine freiwachsende, bis zu vierreihige Hecke ist aus fachlicher Sicht mehr Platz einzuberechnen. Die Hecke soll laut den textlichen Festsetzungen auch Bäume 2. Ordnung beinhalten. Für die bessere Lesbarkeit sollten diese auch im Plan dargestellt werden.

Es wird auch empfohlen, den Parkplatzbereich mit weiteren Baumpflanzungen zumindest in den Randbereichen (Norden und Süden) der Parkplatzflächen zu begrünen, um eine bessere Durchgrünung der großen befestigten Flächen zu erreichen. Vor allem im

nördlichen Bereich zur freien Landschaft hin sind weitere Baumpflanzungen wünschenswert.

Die Ansaaten der Grünflächen in den Randbereichen sollten mit autochthonen Mischungen vorgenommen und entsprechend extensiv gepflegt werden.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Aufgrund der vorhandenen Leitung steht nicht mehr Platz zur Verfügung. Da eine dichte Eingrünung entstehen soll, wurde der Pflanzabstand dichter festgesetzt. Zur Entwurfsfassung werden neben den Heisterpflanzungen der Bäume II. Ordnung auch Großbäume festgesetzt.

Die Hinweise hinsichtlich des autochthonen Saatgutes werden berücksichtigt. Der Planer wird angehalten, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Im Parkplatzbereich werden weitere Baumpflanzungen vorgenommen, um eine bessere Durchgrünung der befestigten Flächen zu erreichen.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

GR Josef Hofmann war während dieser Abstimmung nicht im Sitzungszimmer anwesend.

5.2.3 Landratsamt Traunstein, SG 41 (Untere Immissionsschutzbehörde); Schreiben vom 23.05.2017

Sachverhalt:

Herr Sigmund schreibt Folgendes:

„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt nur für das Sondergebiet eine Nutzung (Einzelhandel) fest, für das Gewerbegebiet jedoch nicht.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Nutzung im Gewerbegebiet „Drogerie“ und „Imbiss“ und im Sondergebiet „Lebensmittel“ eingezeichnet.

Nach Nr. 2 der Begründung ist eine Sondergebietsfläche zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel vorgesehen. Die Errichtung eines Drogeriemarktes soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Weitere und konkretere Beschreibung der geplanten Vorhaben enthalten die Unterlagen nicht.

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Lärmschutz in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 getroffen. Diese basieren auf einem schalltechnischen Bericht des IB Geoplan (Nr. S16111092rev1 vom 29.03.17). Hier ist anzumerken, dass das IB Geoplan keine zugelassene Messstelle nach § 29b BImSchG ist.

Der schalltechnische Bericht des IB Geoplan weist aus fachtechnischer Sicht die nachfolgenden Mängel auf, sodass dieser für eine abschließende Beurteilung und Abwägung der Gemeinde noch überarbeitet werden sollte.

1. Die Einstufung der Immissionsorte im Außenbereich erfolgt ohne nähere Begründung
2. Mögliche Immissionsorte im östlich gelegenen ausgewiesenen Gewerbegebiet wurden nicht berücksichtigt.
3. Die Lärmvorbelastung z.B. durch das ausgewiesene östlich gelegene Gewerbegebiet oder den bestehenden Betrieb im Außenbereich (Baustoffhandel und Lagerplatz)

wurde nicht ermittelt. Stattdessen wurde „in Anlehnung an die TA Lärm ein reduzierter Immissionsrichtwert von -10dB(A) angenommen“.

Die im schalltechnischen Bericht angewandte DIN 45691 enthält in Nr. 5 zur Anwendung im Genehmigungsverfahren eine Relevanzgrenze. Demnach sind die Vorgaben der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt, der Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

4. Die Berechnung basieren auf dem Vorabzug des Bebauungsplanes vom 09.12.16, die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes stammt vom 21.03.17.

Die Emissionskontingentierung nach DIN 45691 ist zur Konfliktlösung auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne möglich, für konkret individuelle Regelungen wie z.B. in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aus fachlicher Sicht die Anwendung und Begutachtung nach der TA Lärm empfohlen (siehe auch Nr. 1 II 1. C des IMS – Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.14).

Zu den geplanten Vorhaben liegen bereits Einwendungen (siehe: Schreiben Waritschlager an die Gemeinde Waging) vor, daher wird auch aus Gründen der Rechtssicherheit vorgeschlagen ein zugelassenes Institut nach § 29b BImSchG mit der Bearbeitung der immissionsschutzfachlichen Belange (insbesondere Lärmschutz) zu beauftragen.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet. Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung ist entsprechend zu überarbeiten.

Die Festsetzung des Gewerbegebiets im Bebauungsplan Ziff. 1 wird wie folgt ergänzt bzw. konkretisiert:

„Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, zulässig sind nur Einzelhandelsgeschäfte, deren Nutzungen (Sortiment, Größe) vom Durchführungsvertrag gedeckt sind.“

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist ein zugelassenes Institut nach § 29 b BImSchG mit der Bearbeitung der immissionsschutzfachlichen Belange zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

GR Josef Hofmann war während dieser Abstimmung nicht im Sitzungszimmer anwesend.

5.2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 31.05.2017

Sachverhalt:

Frau Rothhut schreibt Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Planung

Die Marktgemeinde Waging a. See plant die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes im Westen des Gemeindegebietes an der Ottinger

Straße. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne hat eine Größe von insgesamt ca. 1,1 ha und umfasst die Flurnummer 449 sowie Teilflächen der Flurnummern 452, 453 und 457 der Gemarkung Waging a. See. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für ca. 1 ha des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet aus, die restliche Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll eine ca. 0,6 ha große Fläche der bestehenden Gewerbegebietsdarstellung für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters in ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe umgewidmet und die bestehende Gewerbegebietsfläche, auf welcher der Drogeriemarkt errichtet werden soll, um ca. 0,1 ha Richtung Westen erweitert werden. Die zulässigen Verkaufsflächen im geplanten Sondergebiet werden in den Bauleitplänen auf max. 1.450 m² für Lebensmittel inkl. Getränke und max. 50 m² für Cafe/Imbiss begrenzt. Die Grundfläche des geplanten Drogeriemarktes soll 1.200 m² betragen. Die max. zulässige Grundflächenzahl soll mit 0,8, die max. zulässige Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt werden.

Zur geplanten Ansiedlung eines REWE-Marktes (ursprünglich geplante Verkaufsfläche max. 1.800 m²) und eines Drogeriemarktes (Geschossfläche weniger als 1.200 m²) haben wir uns bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Schreiben vom 26.07.2016 geäußert, auf das wir verweisen dürfen.

Bewertung

Hinsichtlich der Festlegungen zu Einzelhandelsgroßprojekten gem. LEP 5.3 ist die Planung wie folgt zu bewerten:

Lage im Raum

Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Die Marktgemeinde Waging a. See liegt gem. LEP 2.2.1 (Z) Anhang Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum. Sie ist gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) als Unterzentrum ausgewiesen. Gem. § 2 Abs. 2 der Verordnung über das LEP vom 22. August 2013 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt. Die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Einzelhandelsgroßprojekt ist in der Marktgemeinde Waging a. See daher grundsätzlich möglich.

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (vgl. LEP 5.3.2 (Z)). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich noch um eine städtebaulich integrierte Lage.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3 (Z)).

Die geplante Verkaufsfläche des **REWE-Marktes als Lebensmittelvollsortimenter** von max. 1.450 m² für Lebensmittel inkl. Getränke und max. 50 m² für Cafe/Imbiss entspricht diesem Ziel.

Hinsichtlich des geplanten **Gewerbegebiets** (hier ist laut Vorhabens- und Erschließungsplan ein **Drogeriemarkt** geplant) muss die Bewertung – über unsere Ausführungen im Schreiben vom 26.07.2016 hinaus – die jüngste Rechtsprechung des BayVGH (vgl. Urteile vom 14.12.2016, Az: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042) berücksichtigen:

Mehrere benachbarte Einzelhandelsbetriebe können gemeinsam als eine Agglomeration im Sinne der Begründung zu LEP 5.3 zu bewerten und damit als ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sein. Agglomerationen sind Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind (vgl. Begründung zu LEP 5.3). Nach dem BayVGH können Agglomerationen bereits aus zwei Betrieben gebildet werden.

Für das Gewerbegebiet ist daher sicherzustellen, dass keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht.

Der geplante Drogeriemarkt steht in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem geplanten REWE-Markt, wofür nicht zuletzt die räumliche Nähe und die gemeinsamen Parkplätze sprechen. Aufgrund der Größe, der Lage am Ortsrand und der Versorgungsfunktion von Waging auch für den angrenzenden Nahbereich ist auch von einer überörtlichen Raumbedeutsamkeit der Vorhaben auszugehen. Damit erfüllen die beiden Vorhaben zusammen den Tatbestand der Agglomeration. Als Teil eines Einzelhandelsgroßprojektes im Sinne von LEP 5.3 richtet sich die zulässige Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes nach LEP 5.3.3. Aus der sortimentspezifischen Kaufkraft und den einschlägigen Raumeleistungen errechnet sich nach diesen Vorgaben für den Drogeriemarkt eine landesplanerisch maximalmögliche Verkaufsfläche von rd. 160 m².

Im Übrigen sind keine der Planung entgegenstehende Erfordernisse der Raumordnung ersichtlich.

Zusammenfassung

Die Ausweisung des Sondergebietes für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² inkl. Getränke und max. 50 m² für Cafe/Imbiss an der Ottinger Straße entspricht den Zielfestlegungen in LEP 5.3. Insgesamt ist aber sicherzustellen, dass keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht. Entsprechend ist die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet zu begrenzen. Für den Drogeriemarkt wäre die Verkaufsfläche auf max. 160 m² festzusetzen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis.

Laut Auskunft von ROB und StMF vom 01.08.2017 wurde im Landtag ein Änderungsvorschlag zum LEP eingebracht, wonach eine unzulässige Agglomeration erst ab einer Häufung von mindestens 3 Einzelhandelsbetrieben vorliegen soll. Für Februar 2018 ist laut Auskunft des StMF mit dem Inkrafttreten einer LEP-Änderung zu rechnen, durch die der gegenwärtige Zielverstoß entfallen würde. Sollte entgegen der jetzigen Entwicklung der gegenwärtige Zielverstoß nicht entfallen, kann das Bebauungsplanverfahren nicht positiv abgeschlossen werden. Eine Festsetzung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt auf max. 160 m² kommt nicht in Betracht. Aufgrund des durchgeführten

Bürgerentscheids wurde signalisiert, dass das geplante Objekt in der vorliegenden Form weiterverfolgt werden soll.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 1

5.2.5 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft; Schreiben vom 19.05.2017

Sachverhalt:

Frau Dr. Rosenberger schreibt Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan nimmt das AELF Traunstein wie folgt Stellung:

Die betroffene Fläche liegt mit ihrer Ackerzahl von 63 Punkte über dem Traunsteiner Durchschnitt. Der Grundsatz eines flächensparenden und ressourcenschonenden Landverbrauchs hat oberste Priorität. Die Entscheidung hierzu erfolgt im gemeindlichen Abwägungsprozess. Hierbei gilt es zu bedenken, dass jeder Flächenverlust u. U. eine Intensivierung der verbleibenden Nutzflächen nach sich zieht. Dies kann sich negativ auf den Gewässerschutz auswirken. Speziell im Gebiet Waging ist dieser Gesichtspunkt nicht zu vernachlässigen.

Nördlich in ca. 100 m Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet/ Sondergebiet befindet sich ein rinderhaltender Betrieb. Unmittelbar südlich angrenzend an der Ottinger Straße liegt ebenfalls ein tierhaltender Betrieb. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Betriebe und deren zukünftige Weiterentwicklung müssen langfristig gewährleistet bleiben.

(Siehe auch § 5/1 Baunutzungsverordnung: „Auf die Belange land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“)

Die Bauwerber sind in geeigneter Weise darüber zu informieren, dass durch die Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen Emissionen auftreten, wie z.B. Staub, Lärm, Geruch usw. Emissionen gehen auch von den beiden landwirtschaftlichen Betriebe aus. Diese können auch zu unüblichen Zeiten auftreten und sind entschädigungslos zu dulden.

Bei der Eingrünung ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Wirkungen bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eintreten.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Waging a. See bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Lediglich eine Fläche von ca. 1.300 m² wird gegenüber dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche neu dargestellt. Aus diesem Grund war bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Flächenverlust vorhersehbar. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe kann nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich der ausgehenden Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft soll folgender Hinweis im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag aufgenommen werden:

„Das Gewerbegebiet/ Sondergebiet liegt in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hiervon können Emissionen ausgehen, welche zu dulden sind.“

Die gesetzlichen Grenzabstände der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in den Festsetzungen in Ziff. 10.7 bereits enthalten, sodass keine nachteiligen Wirkungen bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eintreten dürften.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5.2.6 Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Schreiben vom 22.05.2017

Sachverhalt:

Herr Stettwieser schreibt Folgendes:

„Das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

- entfällt –

2 Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- entfällt –

4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Für das Planungsgebiet liegen uns keine weiteren Erkenntnisse über die vorhandenen Grundwasserverhältnisse vor.

Wir verweisen hierzu auf den Geotechnischen Bericht, der vom Büro CEC Consult GmbH in Auftrag gegeben worden ist und mit den Unterlagen vorgelegt wurde. Dieser Bericht wurde von uns nicht geprüft.

Es ist sicherzustellen, dass die Grundwasserverhältnisse durch die geplanten Baumaßnahmen nicht nachteilig für Anlieger oder ggf. ökologische wertvolle Flächen verändert werden (kein Grundwasseraufstau und keine dauerhafte Grundwasserabsenkung)

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Wasserschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeindewerke Waging a. See sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.2 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. § 55, Abs. 2 WHG).

4.3.2 Niederschlagswasser

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Angaben zur Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser.

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hier sollte die Gemeinde steuernd einwirken.

Bei der Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers sind für den vorsorgenden Gewässerschutz jedoch bestimmte Regeln einzuhalten.

Wir bitten daher, folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- 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 (TRENKW) sind einzuhalten.
- Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein (davon ist bei den großflächigen Versiegelungen auszugehen), ist diese 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.

Wir bitten die Gemeinde, bei den Bauherren darauf hinzuwirken, dass die Entwässerungsplanungen frühzeitig erstellt und mit uns abgestimmt werden und das Entwässerungskonzept möglichst im nächsten Verfahrensschritt schon konkret in den Planunterlagen eingearbeitet ist.

Die Genehmigungsunterlagen sind in jedem Fall rechtzeitig vor Baubeginn dem Landratsamt vorzulegen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinde sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsfläche, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden- Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Das Landratsamt (Abteilung 6 – Gesundheit und SG 4.16 – Wasserrecht) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis.

Grundwasser/Wasserversorgung

Die Anregungen werden berücksichtigt und an den Investor weitergeleitet.

Oberflächengewässer/Überschwemmungssituation

Die Anregungen werden berücksichtigt und an den Investor weitergeleitet. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung aufzunehmen, dass im Planungsgebiet die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen sind, 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.

Abwasserentsorgung

Die Anregungen werden berücksichtigt und werden als Hinweise im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der Hinweis Nr. 2 wird nicht im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, da gemäß Festsetzung Nr. 7.2 unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen unzulässig sind.

Der Hinweis Nr. 4 wird wie folgt im Bebauungsplan aufgenommen:

„Vor Baubeginn ist die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138 A 117 und M 153 einzuhalten.“

Altlastenverdachtsflächen

Hinsichtlich der angesprochenen Altlasten und altlastenverdächtige Flächen wurde die Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz des Landratsamtes Traunstein beteiligt. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Der Planer wird angehalten, dennoch bezüglich der Altlastenverdachtsflächen folgenden Hinweis aufzunehmen:

„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.“

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5.2.7 Bayer. Bauernverband; Schreiben vom 19.05.2017**Sachverhalt:**

Herr Berndlmaier schreibt Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Es bestehen im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben Bedenken.

Durch das geplante Bauvorhaben wird Nutzfläche aus der landwirtschaftlichen Produktion entzogen, welche durch den betreffenden Landwirt anderweitig kompensiert werden muss. Gerade in Bayern ist der Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen

äußerst hoch, wodurch es oberste Prämisse sein muss, schonend mit dem Boden umzugehen und bei Neuausweisungen von Bauland auf Baulücken im Ortsgebiet zurück zu greifen.

Für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe muss sichergestellt sein, dass durch die Immissionen (Geruch, Staub, Lärm usw.) keine Nachteile für diese entstehen. Ebenso muss gewährleistet sein, dass eine künftige Weiterentwicklung dieser Betriebe, sei es durch Betriebserweiterungen oder Betriebsumstellungen, infolge des geplanten Bauvorhabens möglich bleibt.

Auflagen, welche eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe einschränken oder gar verhindern sind zu vermeiden.

Ebenso darf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Bau-Areal angrenzenden Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Hier gilt es insbesondere auch Immissionen in Folge der Bewirtschaftung zu dulden. Ebenso ist bei Einfriedungen und Bepflanzungen des geplanten Baubereichs darauf zu achten, die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.

Wir bitten Sie, dies auch in den Planunterlagen festzuhalten um eventuelle möglichen Konflikten zwischen Markt-/ Imbissbetreibern und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben vorzubeugen.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis.

Das derzeitige Plangebiet war bereits größtenteils im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Waging a. See als Gewerbegebiet ausgewiesen. Alternativflächen im Ortskern stehen derzeit nicht in ausreichendem Maß (aufgrund der Verkehrssituation, Nähe eines Baudenkmals, oder ausgehenden Immissionen usw.) zu Verfügung. Zudem wurde diesbezüglich ein Bürgerentscheid durchgeführt, bei welchem sich die Mehrheit der Bürger für die Weiterführung der gegenständlichen Bauleitplanung entschieden haben.

Sollte das Bauleitplanverfahren positiv zu Ende geführt werden können, bedarf das Bauvorhaben zudem einer Baugenehmigung. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren muss das Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet werden. Die zwei landwirtschaftlichen Betriebe, welche sich in der Nähe des Bauvorhabens befinden, liegen außerhalb der Hauptwindrichtung.

Im Bebauungsplan ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen Immissionen ein Hinweis aufzunehmen:

„Das Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet liegt in unmittelbarer Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen. Hiervon können Emissionen ausgehen, welche zu dulden sind.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in den Festsetzungen Nr. 10.7 bereits enthalten.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 25.05.2017

Sachverhalt:

Frau Hofmann schreibt Folgendes:

„Vielen Dank für die Informationen. Ihr Schreiben ist am 27.04.2017 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich (entlang der Ottinger Str.) befinden sich durch Mitbenutzungsvertrag gesicherte Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten den Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt und an den Investor weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5.2.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 23.05.2017

Sachverhalt:

Frau Schrader-Bölsche schreibt Folgendes:

„ ... mit dem oben genannten Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel sowie eines Drogeriemarktes und eines Imbisses geschaffen werden. Hintergrund der Ansiedlung ist die Verbesserung der örtlichen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Nach Aussagen der Planverfasser „erübrigt (sich) somit das Fahren in Nachbargemeinden und verringert dadurch auch den motorisierten Individualverkehr“. (Begründung FNP S. 1 Nr. 2)

Zur Ansiedlung des Einzelhandels ist ein Standort in Ortsrandlage (ca. 1 km vom Ortskern) gewählt worden.

Im Markt Waging a. See leben derzeit rund 6.700 Menschen. Zusätzlich zählt der Markt rund 60.000 Gästeankünfte pro Jahr. Die bestehende Versorgungsstruktur setzt sich aus einem Lebensmitteldiscounter sowie zwei Lebensmittelvollsortimenter zusammen. Wie dem Einzelhandelskonzept vom März 2017 und unserer Datenbank zu entnehmen ist, existieren derzeit noch diverse Lebensmittelhandwerke im Ortskern sowie kleinere Versorgungseinheiten (Reformhaus, etc.)

Die vom Markt Waging angestrebte Ausweisung eines weiteren Lebensmitteleinzelhändlers wird von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern aus folgenden Aspekten äußerst kritisch gesehen:

- Eine Ausweisung von weiteren Einzelhandelsflächen in Ortsrandlagen kann zu weitreichenden Folgen für die innerörtlichen Einkaufslagen führen. Mit der Realisierung kann eine weitere Umlenkung der Kaufkraftströme nicht ausgeschlossen werden. Diese kann zu Lasten der innerörtlichen Einkaufslagen gehen. Aktuell befinden sich im Ortskern noch diverse Lebensmittelhandwerker, die mit Waren des täglichen Bedarfs zu einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung beitragen. Die stetige Neuausweisung von Lebensmittelmärkten in Ortsrandlagen kann zu einer Gefährdung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Ortskern führen. Diese Entwicklung gilt es aus unserer Sicht zu vermeiden.
- Mit der Ausweisung von Lebensmitteleinzelhändlern in Ortsrandlagen ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Der Verbraucher nutzt zum Einkauf von Lebensmittel- und Drogerieartikeln bei nicht fußläufiger Erreichbarkeit (Distanz unter 10 Minuten) überwiegend den PKW. Die dargestellten „Fahrten in die Nachbargemeinden“ (Begründungsteil S.Nr.2) erscheinen durch die jetzige Versorgungsstruktur und Angebotsbreite nicht erforderlich. Es ist fraglich, ob es sich den genannten Fahrbewegungen um Einkaufsverkehre handelt, die durch die fehlenden Angebotsstrukturen ausgelöst werden oder ob es sich nicht eher um das Einkaufsverhalten der beruflichen Auspendler handelt.
- Wie dem Einzelhandelskonzept vom März 2017 für die Marktgemeinde Waging zu entnehmen ist, wird von Seiten der Gutachter auf drei zentrale Aspekte hingewiesen:
 - Lediglich „im Segment „Gesundheit und Körperpflege“ zeichnen sich offene (Umsatz-) Potenziale“ für die Marktgemeinde ab (S. 47);

- Im Bereich Lebensmitteleinzelhandel sollten bestehende Standorte durch Erweiterungen bzw. Neupositionierung gestärkt werden, um die verbleibenden (geringfügigen) Umsatzpotenziale abzuschöpfen (S. 47);
- Bei Schließung eines der bestehenden Lebensmittelgeschäfte sollte die „Entwicklungspriorität auf die Ortsmittenentwicklung“ gelegt werden (S. 49)
- Durch die Ansiedlung von Einkaufsmärkten gehen dem Markt weitere wichtige gewerbliche Flächenpotentiale für Betriebsneuansiedlungen oder -erweiterungen verloren

Im Sinne einer flächenschonenden Ansiedlungspolitik verbunden mit einer Stärkung der Ortsmitte sollten die dargelegten Aspekte genauestens geprüft und abgewogen werden.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Über diese Angelegenheit wurde ein Bürgerentscheid durchgeführt. Die Mehrheit der Bürger hat sich für die gegenwärtige Bauleitplanung ausgesprochen. Zudem wurde ein Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Waging a. See von der CIMA erstellt. Dabei wurden insgesamt 4 Standorte im Waginger Gemeindegebiet für eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung geprüft. Dabei wurden zunächst zwei Standorte (Postgasse, Salzburger Straße) im Hinblick auf ihre Eignung ausgeschlossen, da die entsprechenden Liegenschaften nicht verfügbar sind. (S. 71 des Gutachtens). Dementsprechend wurden zwei Flächen dezidiert untersucht. Unter anderem der Standort an der „Ottinger Straße“.

Laut dem CIMA-Gutachten wurde der Standort an der Strandbadallee für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriemarktes aufgrund der städtebaulichen Qualität und fußläufigen Nahversorgungssituation favorisiert. Jedoch wurde auch darauf hingewiesen, dass sich für die Sicherstellung der Nahversorgung in Waging a. See eine Entwicklung an der Ottinger Straße vorzunehmen ist, sollte sich der Standort an der Strandbadallee nicht entwickeln können. Zudem wurde vor Einleitung des Verfahrens eine Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern eingeholt. Mit Stellungnahme vom 26.07.2016 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass gegen eine Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel (geplante Verkaufsfläche von max. 1.800 m²) und eines Gewerbegebietes an der Ottinger Straße (Drogeriemarkt, wenn die Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² nicht übersteigt) aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet wurde von 1.800 m² auf 1.500 m² reduziert. Zudem liegt der geplante Drogeriemarkt unterhalb der Regelvermutungsschwelle. Aufgrund von zwei Gerichtsurteilen vom 14.12.2016 und vom 28.02.2017 relativierte die Regierung von Oberbayern ihre einst positive Stellungnahme. Vorliegend wird nur auf die unzulässige Einzelhandelsagglomeration aus den beiden Gerichtsentscheidungen verwiesen.

Hinsichtlich des angesprochenen Verkehrsaufkommens wurde die Straßenverkehrsbehörde und das Straßenbauamt beteiligt. Beide Fachbehörden haben zur gegenständlichen Planung keine Einwände vorgebracht. Außerdem handelt sich bei der Ottinger Straße um eine ehemalige Staatsstraße, welche für eine Erschließung ausreichend sein dürfte. Unabhängig vom PKW-Verkehr kann in nur wenigen Gehminuten die Wohnsiedlung im Westend und der Bahnhof erreicht werden.

Wie dem Einzelhandelskonzept vom März 2017 zu entnehmen ist, wurde von Seiten der Gutachter auf drei zentrale Aspekte hingewiesen. Diese Hinweise wurden in der gegenständlichen Planung berücksichtigt. Unter anderem wurde festgestellt, dass im Segment „Gesundheit und Körperpflege“ noch offene Umsatzpotenziale vorhanden

sind. Diese Empfehlung wird vorliegend durch die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes nachgekommen. Zudem wurden die Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte an den bestehenden Standorten in der Vergangenheit bereits mehrmals vergrößert, sodass auch Erweiterungsmöglichkeiten ausgetestet wurden. Da jedoch in der Vergangenheit ein Lebensmittelmarkt weggefallen ist und in absehbarer Zeit der Edeka-Markt auch schließen wird, kann dies an den bestehenden Betriebsstandorten nicht aufgefangen werden.

Abstimmungsergebnis: Für 7 : Gegen 2

5.2.10 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 18.05.2017

Sachverhalt:

Herr Osterhammer schreibt Folgendes:

„Wie mit Ihnen telefonisch besprochen, können wir uns erst zu den o.g. Plänen äußern, wenn eine landesplanerische Beurteilung vorliegt. Nachdem im Gewerbegebiet auch ein Drogeriemarkt errichtet werden soll, muss auf die Summenwirkung der Einzelhandelsflächen abgestellt werden. Außerdem ist noch nicht geklärt, inwieweit das Plangebiet als städtebaulich integriert anzusehen ist.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden die Fachbehörden um Stellungnahme gebeten. Dabei soll jede Fachbehörde Ihre Anregungen oder Hinweise unabhängig von den anderen Stellungnahmen vorbringen. Erst im Rahmen der Abwägung werden alle vorgebrachten Anregungen gesammelt und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Beschlüsse jedoch allen Fachbehörden zugeschickt, sodass man die vorgebrachten Stellungnahmen lesen kann. Außerdem besteht die Möglichkeit, bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung mit der jeweiligen Fachbehörde direkt Kontakt aufzunehmen, falls dies für eine Stellungnahme erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

5.2.11 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Traunstein; Schreiben vom 21.05.2017

Sachverhalt:

Frau Rutkowski schreibt Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
der Bund Naturschutz Traunstein bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen zu oben genannten Verfahren und gibt dazu folgende Stellungnahme gem. § 63 BNatSchG ab:

Der Bund Naturschutz lehnt die Ausweisung einer Sondergebietsfläche und eines Gewerbegebiets an der Ottinger Straße zum Bau eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes, sowie eines Imbissbetriebes ab.

Begründung:

1. Unnötiger Flächenverbrauch:

Laut BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, trotzdem hat Bayern einen täglichen Flächenverbrauch von 13,6 ha.

Die bayerische Nachhaltigkeitsstrategie schreibt fest, dass nicht nur eine deutliche Reduktion des Flächenverbrauchs erreicht werden muss, sondern dass künftig eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch erforderlich ist. Die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Böden soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, insbesondere hochwertige Böden sollen für die Landwirtschaft erhalten werden.

Für die oben genannte Planung wird 11581 m² landwirtschaftliche Fläche beansprucht, 80% davon sollen versiegelt werden. Als Verkaufsfläche werden für den Lebensmittelmarkt 1450 m², für den Imbiss 50 m² und für den Drogeriemarkt ca. 800 m² vorgesehen.

Sehr große Flächen werden für versiegelte Parkplätze vorgesehen, Maßnahmen zur Flächenreduzierung z.B. durch den Bau einer Tiefgarage wurden nicht untersucht.

2. Fehlende Notwendigkeit der Ausweisung:

Laut CIMA-Gutachten ist Waging derzeit mit Lebensmittelgeschäften, Bäckereien und Metzgereien gut versorgt. In der Gemeinde Waging am See sind insgesamt 30 Anbieter aus dem Segment Lebensmittel und Reformwaren ansässig. Zitat: „Insgesamt kann die Ausstattung Wagings insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich im Vergleich zu anderen Grundzentren ähnlicher Größe als überdurchschnittlich bezeichnet werden.“ Lediglich im Segment „Drogeriewaren“ ist ein Defizit zu verzeichnen, dass aber an andere Stelle in der Ortsmitte ausgeglichen werden sollte und könnte z.B. bei Schließung des Edekamarktes in der Postgasse.

Laut CIMA-Gutachten sollte aufgrund des grundzentralen Versorgungsauftrages der Gemeinde Waging der Anspruch der Gemeinde darin bestehen, Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfsbereiches in qualifiziertem und ausreichendem Maße vorzuhalten, um die Bedürfnisse der eigenen Bevölkerung sowie der Bevölkerung der Umlandgemeinden hinsichtlich des benötigten Grundbedarfs zu befriedigen. Diese Aufgabe wird die Gemeinde gerecht und zwar überwiegend mit einem fußläufig erreichbaren, innerörtlichen Angebot.

Dieses Angebot wäre aber durch den Bau eines weiteren Supermarktes (neben Edeka und Lidl) erheblich in Gefahr. Durch den Bau von Einkaufszentren im Ortsrandbereich mit mehreren Angebotssegmenten und zusätzlichen gastronomischen Angebot werden die Menschen aus dem Umland von einem Besuch der Ortsmitte abgehalten. Auch Waginger Bürger kaufen dann zunehmend im Supermarkt mit vielen Parkplätzen und kommen nicht mehr ins Ortszentrum.

Laut CIMA-Gutachten sind durch den Neubau REWE-Rossmann wenige positive Impulse für die Innenstadt anzunehmen.

Die dortigen Geschäfte müssten wohl mit Umsatzeinbußen rechnen. Langfristig besteht die Gefahr, dass die derzeit für eine Gemeinde dieser Größe sehr breite Angebotsstruktur in Waging sich erheblich ausdünnen könnte, wenn kleine Fachgeschäfte schließen müssten.

3. Steigende Verkehrszahlen

Durch die Ausweisung der Flächen für die Neuansiedelung von Verbrauchermärkten an der Ottinger Straße soll auch Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden nach Waging gezogen werden. Somit sind nachteilige Auswirkungen im Bereich Verkehr zu erwarten:

- Stark steigender innerörtlicher Verkehr auf den zuführenden Straßen (Martinstraße, Bahnhofstraße, Ottinger Straße), damit verbunden sind Lärmbelastigungen und Abgasbelastung für die Anwohner.
- Laut CIMA-Gutachten ist der Standort an der Ottinger Straße „autoorientiert“ -> dadurch sind Probleme bei der Ausfahrt auf die Staatsstraße zu erwarten, Flächenverbrauch für weitere Ausbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich ist daher vorprogrammiert
- Verkehrszunahme aus Richtung Otting und damit drohender Ausbau der Kreisstraße nach Otting, vor allem in den Waldbereichen am Ottinger Berg und vor Plosau
- Flächenverbrauch durch Ausbau der Zufahrtsstraßen (Verbreiterung, Abbiegespuren), um den Lieferverkehr mit großen Lkw abwickeln zu können.

4. Lärmbelästigung für die Anwohner

Die Erfahrungen zeigen, dass die Anlieferungen von Lebensmitteln meist in den frühen Morgenstunden erfolgt. Für die Anlieger an den Zufahrtsstraßen wird sich daher die Lärmbelästigung vor allem in den Ruhezeiten erhöhen.

Die meisten Supermärkte haben heute 6 Tage in der Woche 12 Stunden geöffnet (meist von 08:00 bis 20:00), es wird daher auch tagsüber insgesamt zu einer stärkeren Belastung der Anwohner kommen.

5. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Gebäude werden großflächig sein und sind z.B. von Westen kommend gut einsehbar. Bisher fällt der Blick vom Ottinger Berg kommend auf den Ort mit Kirche und auf Grünflächen und Weiden. Künftig werden große Gewerbehallen das Bild bestimmen. Das Gewerbegebiet kann auch durch Heckenpflanzungen nicht ausreichend kaschiert werden, da durch die Hanglagen im Umfeld das Gebiet auch von oben weit einsehbar ist.

Der im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünstreifen wird zudem noch reduziert, so dass die Ausbildung ausreichend dichter Strukturen erschwert wird.

Vorn Richtung Norden ist die Pflanzung einiger Bäume in einer privaten Grünfläche keinesfalls ausreichend, um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild einigermaßen zu reduzieren.

6. Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse

Laut Karte des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ liegt das gesamte Baugebiet im wassersensiblen Bereich. Auch wenn dadurch keine Verbote oder Einschränkungen für Vorhaben ausgelöst werden, können bauliche Eingriffe durch das eventuelle höher anstehende Grundwasser Auswirkungen auf Nachbargebäude haben. Das Gelände nördlich des geplanten Baugebietes trägt den Flurnamen „Mooswiesen“, was ebenfalls auf einen hohen Grundwasserstand hindeutet.

Durch die Oberflächenversiegelung und die Baukörper kommt es zu einer verminderten Wasserspeicherung im Boden und zu einem erhöhten Abfluss in den Höllenbach (inklusive Schadstoffe wie Öl, Reifenabrieb, Streusalz etc.) Negative Auswirkungen auf das Gewässer sind nicht auszuschließen.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die vorgebrachten Anregungen können nicht geteilt werden.

Unnötiger Flächenverbrauch:

Das derzeitige Plangebiet war bereits größtenteils im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Waging a. See als Gewerbegebiet ausgewiesen. Alternativflächen im Ortskern stehen derzeit nicht in ausreichendem Maß (aufgrund der Verkehrssituation, Nähe eines Baudenkmals, ausgehenden Immissionen usw.) zur Verfügung.

Fehlende Notwendigkeit der Ausweisung:

Gemäß CIMA-Gutachten zeichnen sich im Segment „Gesundheit und Körperpflege“ offene Potenziale vor allem im Bereich Drogerie ab. Diese sollten laut Gutachten möglichst für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes genutzt werden. Mit der gegenständlichen Planung kommt man dieser Empfehlung aus dem CIMA-Gutachten nach. Über diese Angelegenheit wurde ein Bürgerentscheid durchgeführt. Die Mehrheit der Bürger hat sich für die gegenwärtige Bauleitplanung ausgesprochen. Im bereits durchgeführten CIMA-Gutachten wurden insgesamt 4 Standorte im Waginger Gemeindegebiet für eine entsprechende Nahversorgungsentwicklung geprüft. Dabei wurden zunächst zwei Standorte (Postgasse, Salzburger Straße) im Hinblick auf ihre Eignung ausgeschlossen, da die entsprechenden Liegenschaften nicht (S. 71 des Gutachtens) zur Verfügung stehen. Dementsprechend wurden zwei Flächen dezidiert untersucht. Unter anderem der Standort an der „Ottinger Straße“.

Laut dem CIMA-Gutachten wurde der Standort an der Strandbadallee für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und Drogeriemarktes aufgrund der städtebaulichen Qualität und fußläufigen Nahversorgungssituation favorisiert. Jedoch wurde auch darauf hingewiesen, dass für die Sicherstellung der Nahversorgung in Waging a. See eine Entwicklung an der Ottinger Straße vorzunehmen ist, sollte sich der Standort an der Strandbadallee nicht entwickeln lassen. Nach Meinung der Gemeinde muss hier dem Versorgungsbedarf der Allgemeinheit der Vorrang eingeräumt werden. Zudem wurde vor Einleitung des Verfahrens eine Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern eingeholt. Mit Stellungnahme vom 26.07.2016 teilte die Regierung von Oberbayern mit, dass gegen eine Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel (geplante Verkaufsfläche von max. 1.800 m²) und eines Gewerbegebietes an der Ottinger Straße (Drogeriemarkt, wenn die Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² nicht übersteigt) aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet wurde mittlerweile vom Investor von 1.800 m² auf 1.500 m² (1.450 m² für Lebensmittel, 50 m² für Imbiss) reduziert. Der geplante Standort an der Ottinger Straße kann in nur wenigen Gehminuten von der Wohnsiedlung im Westend und vom Bahnhof erreicht werden. Durch den neuen Standort ist nun jede Siedlung fußläufig erreichbar, da sich die drei künftigen größten Lebensmittelmärkte in drei verschiedene Himmelsrichtungen befinden. Zudem wird der Gehsteig von der Bahnhofstraße bis zum geplanten Einzelhandelsprojekt verlängert, sodass einer fußläufigen Erreichbarkeit nichts im Wege steht. Bei den befürchteten Umsatzeinbußen handelt es sich um Vermutungen, welche derzeit nicht belegt werden können.

Steigende Verkehrszahlen:

Bei der Ottinger Straße handelt es sich um eine ehemalige Staatsstraße, welche aufgrund der ausreichenden Breite für die Erschließung des geplanten Projektes ausreichend ist. Die ausreichende Breite ist auch im Bereich des Waldstückes am Ottinger Berg und nach Otting gewährleistet. Im Rahmen des Verfahrens wurden das Staatliche Bauamt und die Untere Verkehrsbehörde beteiligt. Diese haben zum geplanten Projekt keine Einwände erhoben. Die in der Stellungnahme erwähnte Lärmbelastung und Abgasbelastung für die Anwohner können bei diesem Standort besser bewältigt werden, als bei einem innerörtlichen Standort, welcher aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden kann. Bei einem innerörtlichen Standort wie zum Beispiel an der Strandbadallee oder an der Salzburger Straße wäre die Lärmbelastung und die Abgasbelastung der Anwohner noch höher, da sich in unmittelbarer Nähe eine Wohnnutzung befindet. Vorliegend grenzt das Vorhaben lediglich unmittelbar an Gewerbeflä-

chen an. Außerdem müsste an der Einfahrt in die Staatsstraße an der Salzburger Straße ein Kreisverkehr oder eine sonstige aufwändige Verkehrsmaßnahme durchgeführt werden, da es bereits jetzt zu Verkehrsrückstauungen kommen kann. Der Verkehr wird sich nicht nur über die Martinstraße erstrecken, sondern wird auch über die Bahnhofstraße in den innerörtlichen Bereich fahren, sodass sich der Verkehr verteilen wird.

Lärmbelästigung für die Anwohner

Es wurde bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches belegt, dass die gesetzlichen Lärmvorschriften eingehalten werden. Da die nächsten Wohnnutzungen über 45 m entfernt liegen, wäre eine innerörtliche Lösung aus lärmschutzrechtlichen Vorschriften nur schwierig zu realisieren, da sich hier in unmittelbarer Nähe Wohnungen befinden. Aus diesem Grund widersprechen sich die Bedenken einerseits hinsichtlich der Lärmbelästigung für die Anwohner an der Ottinger Straße und andererseits die Forderung eines Einzelhandelsprojekts in der Ortsmitte.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Derzeit steht im Ortseingang der Ottinger Straße der Lageplatz des Bauunternehmens Lamming. Künftig wird man die Westseite des künftigen Drogeriemarktes mit der vorgesehenen Eingrünung sehen. Hinsichtlich des Ortsbildes wurde vor Beginn des Verfahrens ein Phantomgerüst durch Kreisbaumeister Rupert Seeholzer verlangt. Aufgrund des Landschaftsbildes wurde vor Ort festgestellt, dass die Gebäude nicht höher sein dürfen, als wie im derzeitigen Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Außerdem hat man ein relativ flaches Dach gewählt, um die Gesamthöhe des Gebäudes nochmal reduzieren zu können. Hinsichtlich der Ortsrandeingrünung wird der Planer angehalten, mit der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Eine gewisse Einsicht auf das Areal kann aufgrund der Hanglage jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse

Der Hinweis wird beachtet und an den Investor weitergeleitet.

Die verminderte Versickerungsleistung bzw. Wasserspeicherung wird durch vorgesehene Maßnahmen (Sickeranlagen) ausgeglichen. Auswirkungen auf den Höllenbach ergeben sich nicht. Aufgrund der Größe der geplanten Versickerungsfläche ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens werden vom Wasserwirtschaftsamt und vom Landratsamt Traunstein (Wasserrechtsabteilung) die wasserrechtlichen Belange überprüft.

Abstimmungsergebnis: Für 7 : Gegen 2

5.2.12 Bayernwerk AG; Schreiben vom 19.05.2017

Sachverhalt:

Herr Stibler und Herr Bernauer schreiben Folgendes:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In den von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseichrichtungen der Bayernwerk AG.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden beachtet. Im Bebauungsplan sind bereits einige Hinweise enthalten. Der Hinweis Nr. 17 wird wie folgt ergänzt:
„Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.“

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

5.2.13 Markt Teisendorf; Schreiben vom 19.05.2017

Sachverhalt:

Der 1. Bürgermeister Herr Gasser schreiben Folgendes:

„Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Teisendorf hat sich in seiner Sitzung am 17.05.2017 mit der o.g. Bauleitplanung befasst und beschlussmäßig behandelt.

Es ergeht folgende Stellungnahme:

Der Markt Teisendorf stimmt der Bauleitplanung zu; es soll allerdings auf folgendes hingewiesen werden:

Die Entwicklung des Einzelhandels in dieser Größenordnung in Waging am See wird seitens des Marktes Teisendorf kritisch gesehen; im Verhältnis zur Einwohnerzahl Waging am See / Teisendorf ist die gesamte Gewerbefläche in Waging um ein Vielfaches höher. Hierdurch ist eine Abwanderung der Kaufkraft von Teisendorf nach Waging zu erwarten. Insbesondere da bereits in Traunstein, durch das neue Gewerbegebiet, ein großer Kaufkraftabfluss erfolgen wird.“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme mit den darin enthaltenen Hinweisen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: Für 6 : Gegen 2

5.2.14 Gemeindewerke Waging a.See; Schreiben vom 22.08.2017

Sachverhalt:

Herr Thaler schreibt Folgendes:

„Zur Erschließung des geplanten Gebietes haben wir folgende Feststellungen zu treffen:

Stromversorgung

Geplant ist die Verlegung eines Niederspannungskabels ab der neuen Trafostation „Gärtnerweg“ entlang der Ottinger Straße. Bis auf Höhe Abzweigung „Westendstraße“ sind bereits Leerrohre vorhanden. Ab diesem Punkt sind entlang der Straße neue Rohre zu verlegen, in die dann die Kabel eingezogen werden. Die gesamte Trassenlänge beträgt ca. 390 m.

Sinnvoll wäre es, ein zusätzliches Leerrohrsystem für Mittelspannungsleitungen zu verlegen, um bei einer späteren Vergrößerung des jetzt geplanten Gebietes bzw. höherem Strombedarf eine Trafostation errichten zu können.

Wasserversorgung

Geplant ist eine Verlängerung der vorhandenen Hauptleitung an der Ottinger Straße. Es ist eine Leitung DN 100 vorhanden und die Trassenlänge wird ca. 225 m betragen. Ob diese Leitung für die Sicherstellung des Brandschutzes zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ausreichend ist, muss im Auftrag der Bauwerber von einem Fachbüro berechnet werden.

Abwasserbeseitigung:

Entlang der geplanten Baufläche befindet sich in der Straße ein Schmutzwasserkanal DN 250 mit einer Sohltiefe von ca. 3,00 m. Aufgrund der vorliegenden Geländeaufnahmen müsste ein Anschluss aus allen Bereichen des geplanten Baugebietes problemlos möglich sein.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Eine Beurteilung ist von unserer Seite nicht möglich. Die Berechnung wird von einem Fachbüro im Rahmen der wahrscheinlich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung anzufertigen sein. Der vorhandene Schmutzwasserkanal kann nicht zusätzlich mit Oberflächenwasser beaufschlagt werden (auch nicht für einen Notüberlauf).“

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden berücksichtigt. Hinsichtlich der Sicherstellung des Brandschutzes, ist auf Kosten des Investors ein geeignetes Büro zu beauftragen. Aufgrund der geplanten Fläche ist zur Beseitigung des Oberflächenwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Für 8 : Gegen 0

5.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Je nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen kann der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss billigt den vom Planungsbüro Mitschelen & Gerstl, Passau gefertigten Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht mit den heute beschlossenen Änderungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Für 6 : Gegen 2

6. Teileinzziehung der Gemeindeverbindungsstraße "Straße von Unteraschau nach Scharling" (Mühlenweg)

Sachverhalt:

Am 07.12.2016 wurde vom Bau- und Werkausschuss beschlossen, dass das Verfahren für die Einziehung der Gemeindeverbindungsstraße „Straße von Unteraschau nach Scharling“ (Mühlenweg) von km 0,059 bis km 0,243 gemäß Art. 8 BayStrWG durchgeführt werden soll. Die Absicht der Einziehung wurde gemäß Art. 8 BayStrWG drei Monate vorher ortsüblich bekanntgegeben. Der Bau- und Werkausschuss hat über die vorliegenden Stellungnahmen zu entscheiden und kann das Verfahren abschließen.



Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt, eine Teilstrecke der Gemeindeverbindungsstraße „Straße von Unteraschau nach Scharling“ (Mühlenweg) von km 0,059 bis km 0,243 einzuziehen. Die Einziehung entspricht einer Forderung des Staatlichen Bauamtes Traunstein im Zuge der Anlegung der Linksabbiegespur auf der Staatsstraße 2104 bei Unteraschau. Die Verwaltung wird angewiesen, die Einziehungsverfügung erst dann zu vollziehen, wenn der vom Staatlichen Bauamt Traunstein geplante Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße 2104 zwischen Unteraschau und Abzweigung Gewerbestraße dem Verkehr übergeben worden ist.

Abstimmungsergebnis: Für 9 : Gegen 0

7. Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung)

Sachverhalt:

Es wurde bereits in einer Bau- und Werkausschusssitzung ein Entwurf zum Erlass einer Stellplatzsatzung vorgestellt. Dieser Entwurf wurde nun von der Rechtsaufsicht und von der Bauabteilung im Landratsamt Traunstein gesichtet. Der überarbeitete Entwurf liegt nun diesem Vorentwurf als Anlage bei. Der Bau- und Werkausschuss hat zu ent-

scheiden, ob eine Stellplatzsatzung in dieser Form für die Marktgemeinde erlassen werden soll.

Bauamtsleiterin Sabine Kraller trug 2 Änderungsvorschläge zum Satzungstext vor, die von GR Franz Schwangler eingereicht worden sind:

- Ergänzung des § 5 Abs. 3 (Beschaffenheit von Stellplätzen) mit folgendem Satz: „Unterschreitet die vorhandene Fahrbahnbreite die erforderliche Fahrgassenbreite, wird ein Zwischenstreifen erforderlich. Die Abmessungen von Parkständen und Fahrgassen für PKW ist nach der beiliegenden Tabelle zu bemessen.“
- Vollständiges Streichen des § 5 Abs. 4 (Beschaffenheit von Stellplätzen): „An jeder Grundstücksgrenze, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegt, dürfen nicht mehr als 4 Garagen / Stellplätze unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden. Mehr als 4 zusammenhängende Garagen / Stellplätze sind über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.“

Mit dem ersten Vorschlag waren die Ratsmitglieder nach kurzer Erläuterung einverstanden.

Zum zweiten Vorschlag ergab sich eine intensive Diskussion. GR Franz Schwangler führte zur Begründung seines Vorschlages aus, dass die beengten Verhältnisse zwischen der in gewissen Ortsteilen sehr straßennahen Bebauung in Waging und den Ortsstraßen in vielen Fällen nur einen direkten Anschluss der Stellplätze an die Straße zulassen, beispielsweise in der Adalbert-Stifter-Straße. Hier gebe es keine andere Möglichkeit als eine direkte Ein- und Ausfahrt. Andere Ratsmitglieder vertraten die Meinung, dass die Zulassung von mehr als 4 Garagen / Stellplätzen mit unmittelbarer Ausfahrt zur Straße nicht immer glücklich ist, wie man an dem Beispiel des Garagengebäudes in der Martinstraße gegenüber des Lidl-Marktes sehen kann.

Bauamtsleiterin Sabine Kraller erinnerte daran, dass der § 6 der Satzung (Abweichungen) die Regelung enthält, wonach die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften der Satzung zulassen kann. Die Gemeinde könne dann nach den Gegebenheiten des Einzelfalls entscheiden.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Erlass einer Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung). Die dieser Niederschrift als Anlage beiliegende Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Ausdrücklich wird beschlossen, dass die Regelung des § 5 Abs. 4 der Satzung nicht gestrichen werden soll.

Abstimmungsergebnis: Für 5 : Gegen 3

8. Bericht über Sanierungsplanungen für die gemeindliche Wasserversorgung

Sachverhalt:

Gemeindewerkeleiter Heinrich Thaler erstattete einen Bericht über die Wasserversorgung der GWW im Allgemeinen und über die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Besonderen.

Leitungslängen und Baujahr

Insgesamt verlaufen 33,387 km Wasserleitungen im Versorgungsgebiet, davon 3,320 km mit einem Alter von 0 bis 10 Jahren, 9,417 km mit einem Alter von 11 bis 20 Jahren, 11,050 km mit einem Alter von 21 bis 40 Jahren und 10,000 km mit einem Alter von 41 bis 60 Jahren.

Die Länge aller Hausanschlussleitungen beträgt 9,810 km, die von Zubringerleitungen 3,500 km.

Verbrauchszahlen

• Eingebaute Zähler	1075
• Neue Hausanschlüsse	12 Stück
• Versorgte Personen	3959
• Verkaufte Wassermenge	565.000 cbm
davon Bergaden	319.243 cbm
• Höchste Tagesabgabe	2.300 cbm / Tag
• Installierte Pumpenleistung	4.400 cbm / Tag
• Vereinbarte Bezugsmenge	2.300 cbm / Tag
• Speichervolumen Hochbehälter	3.000 cbm
• Wasserverlust	zwischen 7 % und 11 %

Rohrbrüche 2016 / 2017

an Hauptleitungen: Adalbert-Stifter-Straße (2-mal)

an Hausanschlussleitungen: Adalbert-Stifter-Str. 12, Gaisbergstr. 21, Rosenstr. 12, Strandbadallee 22, Salzstr. 3, Fischinger Weg 12, Bahnhofstr. 48, Frühlingstr. 8

Neubaumaßnahmen

- Baugebiet Geppinger Straße
- Baugebiet Am Anger
- Baugebiet Ottinger Straße (Einkaufsmärkte)

Maßnahmen Erneuerung Anlagen

- Fernwirktechnik
 - Brunnen II und III
 - Hochbehälter
 - Datenzentrale für Steuerung und Alarmierung Salzburger Str. 32
- Hochbehälter
 - Sanierung Dichtungsfugen und Risse
 - Abdichtung Leitungseinführungen
 - Erneuerung Hauptschieber
 - Elektrische Ansteuerung Hauptschieber Otting-Pallinger Gruppe
 - Erneuerung Elektrotechnik
- Maßnahmen im Verteilungsnetz
 - Meßschächte für Teilabschnitte
 - Leitungserneuerung Weixlerstraße / Geppinger Straße / Am Anger
 - Leitungserneuerung schrittweise gesamte Seesiedlung (nach Ausbauplan der Marktgemeinde)
 - Bachquerungen Weidach und Fisching (in Verbindung mit Stromverkabelung)

- Staatsstraßenquerung Fischening
- Leitungserneuerung Fischening / Kurhaus

9. Bericht über Bauablauf beim Biomasseheizwerk Tettenhausen

Sachverhalt:

Gemeindewerkeleiter Heinrich Thaler erstattete Bericht über den Bauablauf beim neuen Biomasseheizwerk in Tettenhausen. Die Baumeisterarbeiten seien bereits weitgehend abgeschlossen. In der 37. – 39. KW seien die Spenglerarbeiten vorgesehen. Ab der 40. KW sei der Beginn der Spenglerarbeiten sowie der Installationsarbeiten (Heizung, Sanitär, Elektro) veranschlagt. Ab Mitte Oktober folgten noch Schreiner-, Schlosser-, Fliesen- und Malerarbeiten sowie die Herstellung der Außenanlagen. Bei günstigem Verlauf, so Thaler, sei mit dem vorläufigen Abschluss der Bauarbeiten bis Ende November zu rechnen.

Heinrich Thaler ging am Ende seines Berichts auf einen kürzlich erschienenen Leserbrief von Herrn Michael Schittenhelm ein. In diesem Leserbrief sei die Aussage enthalten, dass die Landeskartellbehörde derzeit unter einem bestimmten Aktenzeichen gegen die Gemeindewerke Waging Ermittlungen eingeleitet hat. Dazu sei festzustellen, so Thaler, dass die Gemeindewerke von der Kartellbehörde darüber bisher nicht informiert worden sind. Man habe sich deshalb zuletzt unmittelbar mit der Kartellbehörde wegen dieser Angelegenheit in Verbindung gesetzt. Richtig sei, so Thaler, dass bei der Kartellbehörde eine Anzeige von Herrn Schittenhelm eingegangen sei. Gemäß Auskunft der Behörde sei gegenüber Herrn Schittenhelm eine Eingangsbestätigung über diese Anzeige mit Vorgangs-Aktenzeichen abgegeben worden. Mehr sei bisher nicht passiert.

Die Aktivitäten von Herrn Schittenhelm könnten aber, so Thaler, insofern Probleme für die Gemeinde aufwerfen, als man den Einkauf der Hackschnitzel künftig vermutlich beschränkt ausschreiben muss und nicht mehr – wie bisher – in freihändiger Vergabe von den örtlichen Holzbauern beziehen kann.

10. Bekanntgabe von Tagesordnungspunkten aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)

Sachverhalt:

Aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung vom 09.08.2017 erfolgt die Aufhebung der Nichtöffentlichkeit der folgenden Beschlüsse:

„Auftragsvergabe für die Trockenbauarbeiten für den Umbau und die Erneuerung des Bajuwaren museums“ – (TOP 14.1) bekannt gegeben werden kann, dass der Auftrag an die Fa. TES-Trockenbau Eppinger, Tacherting vergeben worden ist.

„Auftragsvergabe für die Bodenbelagsarbeiten für den Umbau und die Erneuerung des Bajuwaren museums“ – (TOP 14.2) bekannt gegeben werden kann, dass der Auftrag an die Fa. Franz Klinger aus Ainring vergeben worden ist.

Auftragsvergabe für die Malerarbeiten für den Umbau und die Erneuerung des Bajuwaren museums“ – (TOP 14.3) bekannt gegeben werden kann, dass der Auftrag an die PEZ Restaurierung Putnik-Engelprecht aus Bürmoos vergeben worden ist.

„Auftragsvergabe für die Verglasungsarbeiten für den Umbau und die Erneuerung des Bajuwaren museums“ – (TOP 14.4) bekannt gegeben werden kann, dass der Auftrag an die Fa. Glas Wawrich vergeben worden ist.

„Auftragsvergabe für die Schreinerarbeiten für den Umbau und die Erneuerung des Bajuwaren museums“ – (TOP 14.5) bekannt gegeben werden kann, dass der Auftrag an die Fa. Anton Baldauf vergeben worden ist.

11. Allgemeine Bekanntgaben

12. Sonstiges

Sachverhalt: Unterhalt Strandbadallee

GR Franz Schwangler machte zum wiederholten Mal darauf aufmerksam, dass das Unkraut im Gehsteig an der Strandbadallee immer noch nicht beseitigt worden ist. 1.Bgm. Herbert Häusl sagte dazu, dass der Bauhof an der Sache dran sei.

Werbeanhänger

GR Franz Schwangler sagte, dass momentan wieder verschiedene Werbeanhänger auf dem Friedhofsparkplatz in der Salzburger Straße zu beobachten sind. Er fragte, ob man dagegen einschreiten könne. Dazu sagte 1.Bgm. Herbert Häusl, dass sei schwierig, falls die Fahrzeuge für den Straßenverkehr zugelassen sind. Er schlug vor, die Angelegenheit vom gemeindlichen Ordnungsamt überprüfen zu lassen.

Containerplatz am Friedhofsparkplatz in der Salzburger Straße

GR Franz Schwangler stellte zur Diskussion, wie es mit dem Containerplatz am Friedhofsparkplatz in der Salzburger Straße weitergehen soll, nachdem die „wilden“ Müllablagerungen in letzter Zeit wieder zugenommen haben. Eventuell sollte man über eine Videoüberwachung nachdenken.

GR Josef Hofmann erinnerte daran, dass in der letzten Bürgerversammlung angekündigt worden ist, dass der Containerplatz aufgelöst wird, wenn die „wilden“ Müllablagerungen nicht aufhören.

Mittlere Schulturnhalle in Waging (Bj. 1982) Neue 2,5-fach-Turnhalle in Waging (Bj. 2016)

GR Josef Hofmann sagte, dass 2016 geplant gewesen sei, die Eingangstüren der mittleren Schulturnhalle am Hauptschulgebäude zu erneuern. Jetzt habe man Ende 2017 und bis jetzt sei nichts passiert.

Weiter sagte GR Josef Hofmann, dass die Fenster der neuen 2,5-fach-Turnhalle zuletzt im Frühjahr 2016 anlässlich der Eröffnung geputzt worden sind.

Er fragte den 1.Bürgermeister, wer sich um diese Sachen kümmert? Dazu antwortete 1.Bgm. Herbert Häusl, dass er mit Bautechniker Franz Fenninger sprechen werde.

Stellplatzüberdachung i.Sa. Parzinger Elisabeth, Ludwig-Felber-Straße

GR Josef Hofmann nahm Bezug auf die Ablehnung des Antrags auf isolierte Befreiung von Elisabeth Parzinger für eine Stellplatzüberdachung in der Mai-Sitzung dieses Jah-

res. Nun habe er ein vergleichbares Gebäude im Grundstück Baumgartner in Holzleiten gesehen. Von daher könne er die damalige Ablehnung nicht mehr nachvollziehen. Nach Akteneinsicht berichtete Bauamtsleiterin Sabine Kraller, dass für die Stellplatzüberdachung in Holzleiten eine Baugenehmigung durch das Landratsamt vorliegt.

Neue Stellplätze am Mühlberger Weg

GR Josef Hofmann ging auf die 4 neuen Stellplätze am Mühlberger Weg gegenüber dem ehemaligen Klostergebäude ein und fragte, wer diese gebaut und finanziert hat. Dazu sagte 1.Bgm. Herbert Häusl, es handelt sich hier um Gemeindegrund und für den Bau der Stellplätze ist die Gemeinde selber zuständig gewesen. Die Stellplätze stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

Baumprüfungen an Wanderwegen

GR Josef Hofmann übte Kritik an der Sperrung des Wanderweges am Mühlberg durch den Gemeindebauhof. Nach seiner Meinung wird die Baumprüfung durch den Bauhof im Bereich der Wanderwege total übertrieben. Für ihn, so Hofmann, sei dieses übertriebene Verhalten ein Grund, um den bestehenden Nutzungsvertrag zwischen ihm und der Gemeinde wegen des Wanderweges am Mühlberg demnächst zu kündigen. 1.Bgm. Herbert Häusl bat Josef Hofmann, diese Kündigungsabsicht noch einmal zu überdenken. Er sagte, dass es gewisse Pflichten für die Gemeinde hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht für Bäume an öffentlichen Straßen und Wegen gibt. Er bat um Verständnis, wenn der Bauhof die erforderlichen Kontrollen mit größtmöglicher Rechtssicherheit abwickeln will.

Um 17:25 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Markt Waging a. See

Vorsitzender

Herbert Häusl
1. Bürgermeister

Manfred Gries