

Gemeinde **Weßling**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan **Oberpfaffenhofen – Süd**
3. Änderung

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-86 Bearb.: ne

Plandatum **11.10.2016**
07.02.2017

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Planungsanlass und Verfahren	2
3	Planungsrechtliche Situation	3
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	5
5	Inhalt des Bebauungsplans	7
6	Eingriff/Ausgleich	8

Anlage Tabelle Bestandsaufnahme

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich der vom Sollachweg aus erschlossenen Grundstücke. Dies sind im Einzelnen die Grundstücke Fl.Nrn. 200/2, 202, 203, 204, 205, 199/1, 199/12, 198, 197, 196 T, 819/2, 819/5, 819/6, 819/7, 819/8, 819/9 und 819/3 sowie die Verkehrsfläche 201.

2 Planungsanlass und Verfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat am 05.04.2016 beschlossen, für den Bereich der vom Sollachweg aus erschlossenen Grundstücke den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Oberpfaffenhofen Süd“ i.d.F. vom 15.11.1982, dessen 1. Änderung i.d.F. vom 13.10.1992 und die 2. Änderung i.d.F. vom 11.01.1994 durch die 3. Änderung zu ersetzen.

Aufgrund der im Lauf der Jahrzehnte erteilten Befreiungen sind die im ursprünglichen Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Ziele nicht mehr durchsetzbar. Der Bebauungsplan ist daher zu aktualisieren.

Zudem hat das Thema der Innenentwicklung durch Verdichtung im Bestand in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung zugenommen, da es inzwischen allgemeiner Konsens ist der Innenentwicklung den Vorrang vor einem Bauen auf der grünen Wiese zu geben. Dies leistet einen nachhaltigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, während gleichzeitig durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen Kosten und Ressourcen gespart werden. Dies äußert sich auch deutlich an den geänderten gesetzlichen Vorgaben. Ziel der Planung ist es daher eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Nachverdichtung in diesem aufgrund seiner Ortsrandlage prägenden Quartier zu regeln.

Im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich wurde bereits der Bebauungsplan „Nördlich Hirtackerweg“ aufgestellt, der seit 03.02.2009 rechtskräftig ist und den Bebauungsplan „Oberpfaffenhofen Süd“ in diesem Teilbereich ersetzt. Auch hier wurde schon das Ziel einer angemessenen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung verfolgt. Durch die vorliegende Änderung sollen für den Bereich des Sollachwegs die Festsetzungen weitgehend übernommen werden.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

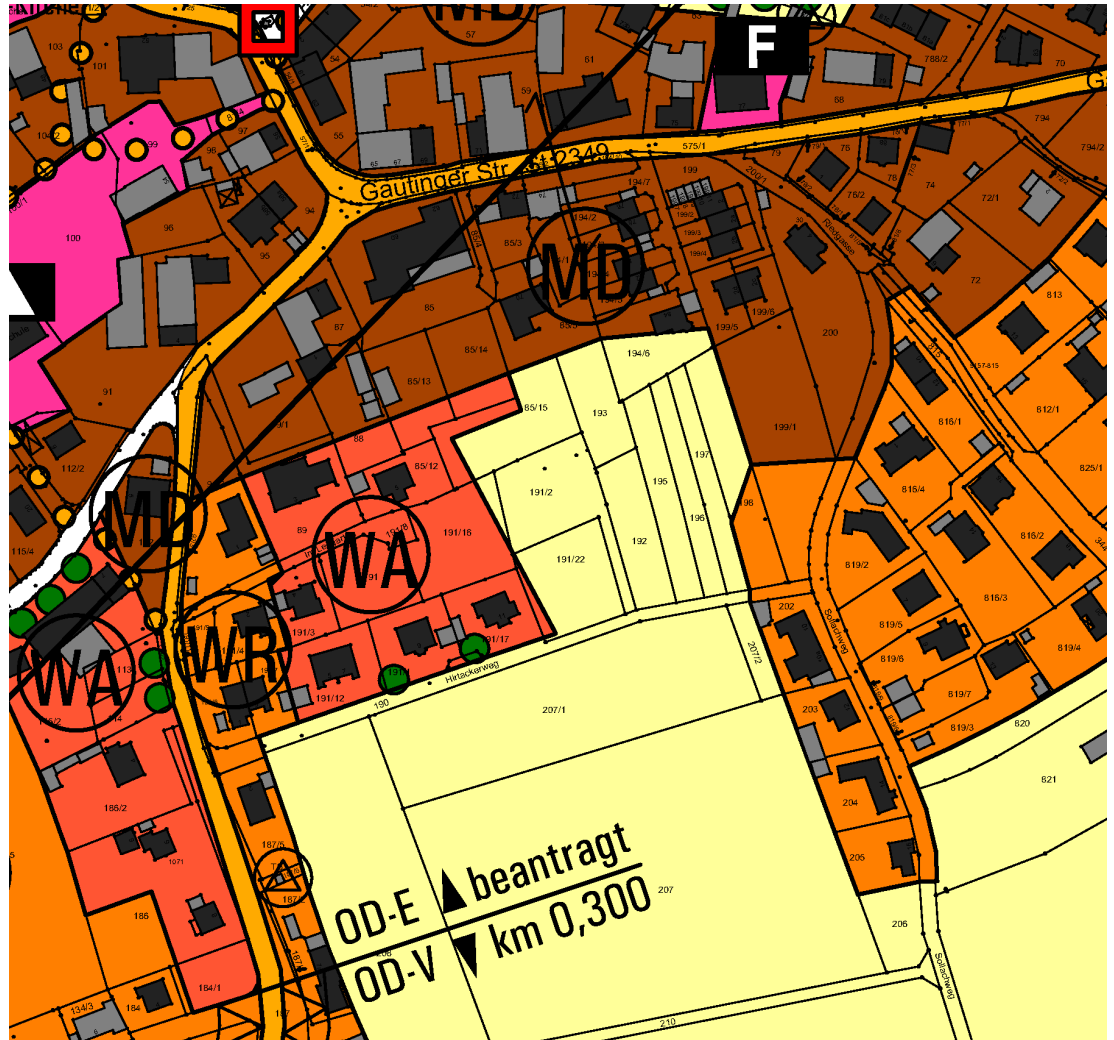
Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weßling aus dem Jahr 2006 ist das Planungsgebiet im überwiegenden Bereich als reines Wohngebiet (WR) und im nördlichen Teilbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne „Oberpfaffenhofen-Süd“ i.d.F. vom 15.11.1982, dessen 1. Änderung i.d.F. vom 13.10.1992 und die 2. Änderung i.d.F. vom 11.01.1994.



Bebauungsplan „Oberpfaffenhofen Süd“ in der Fassung vom 15.11.1982

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das ca. 1,1 ha große Planungsgebiet liegt im Südosten des Ortsteils Oberpfaffenhofen in einer Entfernung von ca. 300 m zur Ortsmitte und ca. 1.100 m zur S-Bahnstation Weßling. Es umfasst die anliegende Häuserzeile westlich und östlich des Sollachwegs. Im Westen und Süden grenzt es an die freie Landschaft.

Das Gebiet grenzt an drei Seiten an bestehende Wohnbebauung an und ist selbst Teil eines größeren Siedlungsbereichs, der auf der Grundlage eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1982 entstanden ist.

4.1 Topographie und Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Weßling liegt im Bereich würmeiszeitlicher Endmoränenwälle am nördlichen Rand des Naturraums „Voralpines Hügel- und Moorland“ („Ammer-Loisach-Hügelland“).

Der Sollachweg fällt von Nord nach Süd.

Vor allem die Grundstücke westlich des Sollachwegs weisen zum Teil deutliche Hanglagen auf.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet finden sich ausschließlich Wohngebäude – z.T. freiberuflich genutzt - mit den dazugehörigen Nebengebäuden.

4.3 Grundstücks- und Baustruktur

Um eine Übersicht über den Bestand an Gebäuden und die Baustruktur zu erhalten wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme anhand der amtlichen digitalen Flurkarte DFK, der Bauanträge und diverser Ortsbesichtigungen durchgeführt. Dabei wurden auf Basis der einzelnen Flurstücke folgende Parameter erfasst:

- Grundstücksfläche
- Fläche der Hauptgebäude
- Nutzung
- Traufhöhen
- Wandhöhen
- Firsthöhen
- Dachneigungen
- Vollgeschosse
- Wohneinheiten

Daraus wurden in einem weiteren Schritt GRZ und GFZ der vorhandenen Bebauung

errechnet als Grundlage für eine Beurteilung des vorhandenen Maßes der Nutzung. Die Tabelle mit allen erhobenen Werten ist im Anhang beigefügt.

Das Planungsgebiet ist ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Aufgrund der von den frühen 80-er Jahren des letzten Jahrhunderts bis heute reichenden Erstellungsdaten der Gebäude ergibt sich ein äußerst heterogenes Bild, was die Gebäudegrößen, aber auch Bauweisen und Kubaturen betrifft. So reichen die Grundflächen von 81 qm bei dem Einzelhaus am Sollachweg 16 bis zu 192 qm am Sollachweg 10 und 10a. Auch die Grundstücksgrößen sind äußerst heterogen und reichen von 500 qm bis 995 qm.

Dementsprechend variieren auch die Grundflächenzahlen. Die Spannweite der vorgefundenen Grundflächenzahlen liegt unter Vernachlässigung der Ausreißer Sollachweg 10/10a (0,27) und der geplanten Gebäude Sollachweg 14 (0,26) und Sollachweg 11 (0,25), für die schon genehmigte Vorbescheide bzw. Baugenehmigungen vorliegen, zwischen **0,14 und 0,20**.

Im Bebauungsplan von 1982 war eine maximale GFZ von 0,25 festgesetzt.

4.4 Bauformen, Höhenentwicklung der Gebäude

Die Bestandsgebäude wurden alle dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend mit einem Vollgeschoss bei Wandhöhen zwischen ca. 3m und 4,3m errichtet.

4.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Sollachweg. Dieser weist als Flurstück bzw. festgesetzte Verkehrsfläche eine Breite von 6,0 bis 7,5 m auf und endet im Süden des Planungsgebiets ohne Wendehammer als Feldweg. Der Sollachweg wurde nicht in der vollen Breite als Straßenfläche hergestellt.

4.6 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zu der Größe des Baurechts angestellt, das gemäß der Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des Planungsumgriffs vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen genommen. Als Maßstab für das vorhandene Baurecht hat sie dabei nicht nur die Grundflächenzahlen herangezogen, sondern hat sich an den Abfolgen der vorhandenen Gebäudekubaturen auch im weiteren Umfeld orientiert.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der Nutzung

In Anlehnung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, lediglich im Bereich der Riedgasse 6 ist bisher Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, hier wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.

5.2 Überbaubare Flächen

Es werden sehr großzügige Bauräume festgesetzt, innerhalb derer entsprechend der festgesetzten GRZ Baukörper errichtet werden können. Die Geltung der Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung BayBO wird festgesetzt, so dass die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. die Wandhöhe festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen in Verbindung mit maximalen Wandhöhen und der Zahl der Vollgeschosse.

Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Durch die Erhöhung der Wandhöhe auf 6,20 m und der zulässigen Vollgeschosse auf 2 wird so eine Verdoppelung der maximal zulässigen Geschossfläche ermöglicht. Für die Bestandsgebäude bzw. die geplanten Gebäude mit rechtskräftiger Baugenehmigung gilt selbstverständlich der Bestandsschutz. Mittel- bis langfristig ist es jedoch das Ziel die städtebaulichen Parameter, wie sie sich in den benachbarten Gebieten finden, auch im Planungsgebiet umzusetzen.

Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 80 v.H. überschritten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Weßling. Sie dienen zur Wahrung eines geordneten und ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Planungsgebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherren Gestaltungsspielraum belässt. Die Satzung enthält daher u.a. Regelungen zur maximalen Größe von Wintergärten, Dachdeckung sowie zu Gauben und Dachfenstern.

5.5 Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung

- Bei Neu-, Um- oder Anbauten über 50 m² Grundfläche sind pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen
- Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden
- Festsetzungen zu den Mindestpflanzgrößen der Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Hinweise zur Fassadenbegrünung
- Hinweise zur Nutzung von alternativen Energiequellen

Darüber hinaus sind die ortstypischen empfohlenen Bäume in der Pflanzliste der Bebauungsplansatzung als Hinweise enthalten.

Es werden keine konkreten Vorschläge für Baumstandorte gemacht, da die Pflanzungen zum überwiegenden Teil schon vorhanden sind.

5.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie im Bestand über den Sollachweg, der an die Gautinger Straße St 2349 angebunden ist.

Pro Wohnung sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling vom 30.04.2008 bis zu 50 qm Wohnfläche ein Kfz-Stellplatz und ab 50 qm Wohnfläche zwei Kfz-Stellplätze sowie ab 160 qm Wohnfläche 3 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb. Duplex-Garagen sind zulässig.

Da es sich im Planungsumgriff ausschließlich um bereits bebaute Parzellen handelt, wird von der problemlosen Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken ausgegangen.

Zur Regelung des Verkehrs werden die jeweiligen Grundstückszufahrten – gemäß dem Bestand, soweit vorhanden – sowie Bereiche ohne Zufahrten festgesetzt.

6 Eingriff/Ausgleich

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorha-

ben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Gemeinde:

Weßling, den

.....
(Michael Muther, Erster Bürgermeister)