



Gemeinde Weßling

Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung

„Wohngebiet Schulstraße – sozialgerechtes Wohnen“

Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Fassung vom 12. Oktober 2021

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Ziele der Planung	4
1.2. Eigentumsverhältnisse	4
1.3. Planungsrechtliche Situation	4
1.4. Denkmalschutz.....	5
1.5. Immissionsschutz.....	5
1.6. Fließgewässer.....	7
1.7. Spartenerschließung	7
1.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:	8
2. Beschreibung des Plangebietes	9
2.1. Lage und Geltungsbereich.....	9
2.2. Größe	10
2.3. Topographie und Vegetation	10
2.4. Geologie und Hydrologie	11
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen	11
3. Erschließung und Erneuerbare Energien.....	11
3.1. Verkehrliche Erschließung.....	11
3.2. Wasserversorgung	11
3.3. Abwasserentsorgung.....	11
3.4. Stromversorgung.....	11
3.5. Fernmeldeanlagen	12
3.6. Abfallbeseitigung	12
3.7. Grünordnerisches Gesamtkonzept	12
3.8. Stellplätze	12
3.9. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
3.10. Erschließungsträger	13
3.11. Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung	14
4. Alternative Planungen	14
II. Grünordnungsplan	14
III. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	14

Präambel

Nach § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Gemeinde Weßling in ihrer Sitzung vom XXX die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das Baugebiet „Sondergebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ in Weßling beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

A 1) Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

A 2) Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 12.10.2021
2. Begründung und Textliche Festsetzungen vom 12.10.2021

Beigefügt sind:

- Erschütterungstechnische Untersuchung Nr. M160762/02 der Müller-BBM GmbH vom 16.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung Nr. M1600009/02 der Müller-BBM GmbH vom 02.08.2021
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 22.10.2021

A 3) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 2 und 3 BauGB in Kraft.

Weßling, den

.....

1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ plant die Gemeinde Weßling die Ausweisung eines Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante sozialgerechte Wohnbebauung in der Ortsmitte von Weßling die rechtliche Grundlage hergestellt werden. Grundstückseigentümer und Bauherr ist die Pfarrfründestiftung Weßling, Schulstraße 23, 82234 Weßling. Zwischen der Gemeinde Weßling und der Pfarrfründestiftung wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Durchführung des städtebaulichen Verfahrens regelt.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Ziele der Planung

Die Pfarrfründestiftung beabsichtigt die Realisierung einer Bebauung des geplanten Wohnbaugebietes zur Deckung der Nachfrage an Wohnungen mit sozialer Bindung. Die Pfarrfründestiftung will damit in zwei 3-geschossigen Wohngebäuden ca. 24 neue Wohnungen für sozialgerechtes Wohnen zur Verfügung stellen. Dadurch soll der bestehende Wohndruck von Mietwohnungen im Gemeindegebiet von Weßling abgemildert werden.

1.2. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Besitz der Pfarrfründestiftung Weßling.

1.3. Planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht bislang nicht. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weßling ist das Plangebiet als Fläche für Wohnen (WA) ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes.



Ausschnitt FNP der Gemeinde Weßling mit Kennzeichnung Plangebiet

1.4. Denkmalschutz

Für das plangehängliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

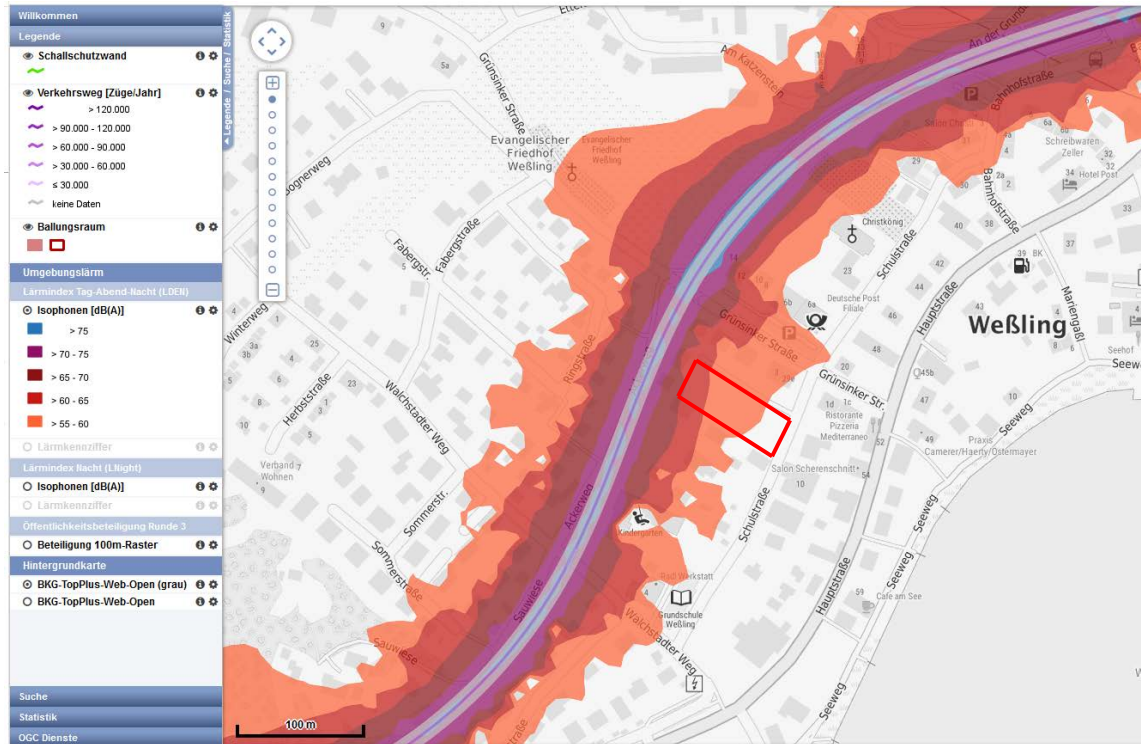
1.5. Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Herrsching – München, die als S-Bahnstrecke mit variablen Intervallen befahren ist. Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet durch ein eigenes Gutachten wurden nicht geprüft. Die östlich des Plangebietes verlaufende Schulstraße ist im Wesentlichen eine relativ schwach befahrene Wohnstraße, die überwiegend Anliegerverkehr aufweist.

Das Eisenbahn-Bundesamt stellt im Internet die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes zur Verfügung. Die Ergebnisse sind online einzusehen unter:

<http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>

Die statistischen Ergebnisse der Runde 3 (30.06.2017) sind in folgender Grafik abgebildet:
 Isophonen-Belastung entlang der S-Bahn-Strecke in Weßling:



Quelle: Eisenbahn-Bundesamt

Aus obiger Grafik ist ersichtlich, dass eine Isophonen-Belastung des Plangebietes gar nicht oder überwiegend nur im Bereich 55-60 dB(A) vorliegt. Der westlichste Teil des Plangebietes erfährt eine Belastung im Bereich 60-65 dB(A)

Das Verkehrsaufkommen [Züge/Jahr] wird vom Eisenbahn-Bundesamt folgendermaßen beziffert:

Tags	22.538
Abends	6.950
<u>Nachts</u>	<u>6.295</u>
Summe	35.783

Dies entspricht einer Durchschnittsbelastung von 4,08 Zügen / Stunde.

Das Eisenbahn-Bundesamt stellt weiter folgende Zahlen für **Gesamt-Weßling** zur Verfügung:



Gemeinde: Weßling

Tabelle 1a: Geschätzte Zahl der von Umgebungslärm in ihren Wohnungen belasteten Menschen (gemäß VBEB) sowie kommunale Lärmkennziffer

Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L _{DEN})			Nacht-Lärmindex (L _{Night})		
Pegelbereich in dB(A)	Belastete Einwohner	Lärmkennziffer	Pegelbereich in dB(A)	Belastete Einwohner	Lärmkennziffer
-	-	2.503	(45 < L _{Night} <= 50)	300	2.925
-	-		50 < L _{Night} <= 55	180	
55 < L _{DEN} <= 60	200		55 < L _{Night} <= 60	90	
60 < L _{DEN} <= 65	140		60 < L _{Night} <= 65	20	
65 < L _{DEN} <= 70	70		65 < L _{Night} <= 70	< 10	
70 < L _{DEN} <= 75	< 10		L _{Night} > 70	0	
L _{DEN} > 75	0		-	-	

Tabelle 1b: Von Umgebungslärm belastete Fläche und geschätzte Zahl der Wohnungen, Schul- und Krankenhausgebäude

Pegelbereich in dB(A)	Belastete Flächen in km ²	Belastete Wohnungen	Belastete Schulen	Belastete Krankenhäuser
L _{DEN} > 55	1,18	196	4	0
L _{DEN} > 65	0,33	34	1	0
L _{DEN} > 75	0,05	0	0	0

Anmerkung: Bei der Auswertung der betroffenen Schulen und Krankenhäuser sind alle Einzelgebäude betrachtet worden. Bei Schulkomplexen aus beispielsweise drei Gebäuden sind somit drei Schulgebäude in die Auswertung genommen worden.

Insgesamt wird ersichtlich, dass das Plangebiet eine relativ geringe Belastung durch Erschütterungs- bzw. Schall-Emmissionen der S-Bahn-Strecke erfährt.

Zur exakten Beurteilung der tatsächlichen Schall- und Erschütterungsemissionen wurde sowohl eine erschütterungstechnische als auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die hierbei gewonnenen Ergebnisse und Empfehlungen werden in der Satzung berücksichtigt. Beide Untersuchungen liegen den Bauleitplanunterlagen bei.

1.6 Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.7. Spartenerschließung

In der östlich anliegenden Schulstraße sind sämtliche Sparten vorhanden. Die Erschließung ist sichergestellt.

1.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 04.05.2017
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 14.08.2007
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 26.09.2019

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Weßling

Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt annähernd in der Ortsmitte von Weßling. Es umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 327 Gmkg. Weßling mit einer Gesamtfläche von ca. 2.955 m².

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen, Norden und Süden durch bestehende Wohnbebauung
- Im Osten durch die Schulstraße

Die im Norden und Süden befindliche Wohnbebauung wird jeweils durch eine private Erschließungsstraße vom Plangebiet getrennt.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2.955 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m ²]	%
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen		
	oberirdisch Wohngebäude	1.060	35,87
	oberirdisch TG-Zu-/Abfahrt	105	3,55
	unterirdisch (zusätzlich für Tiefgarage)	730	24,70
2.	Verkehrsflächen (Zufahrten + Parkflächen)	365	12,35
3.	Grünflächen (auch oberhalb der Tiefgarage)	1.425	48,22

	Gesamter Geltungsbereich	2.955	100,00
--	---------------------------------	--------------	---------------

2.3 Topographie und Vegetation / Artenschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, es liegt dabei etwas tiefer als die angrenzende Schulstraße. Es ist nur in geringem Umfang Baum- oder Heckenbestand vorhanden. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) genutzt.

Im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass mit einem Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. von saP-relevanten Europäischen Vogelarten innerhalb des UG nicht zu rechnen ist. Es ist unter Beachtung der in Kap. 6 der beiliegenden Prüfungsunterlagen vorgeschlagenen Maßnahmen nicht damit zu rechnen, dass die geplante Bebauung des UG im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplanung „Wohngebiet Schulstraße – sozialgerechtes Wohnen“ zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG führt.

Es bestehen aus gutachterlicher Sicht somit keine artenschutzrechtlichen Einwände gegenüber der Realisierung des Vorhabens.

2.4 Geologie und Hydrologie

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Üblicherweise sind im Plangebiet unter der Oberbodenschicht großmächtige Kiesschichten zu erwarten.

Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für das Plangebiet vor.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Baugebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Allseitig durch bestehende Wohnbebauung
- Im Westen hinter der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung durch die S-Bahn-Linie Herrsching - München

3. Erschließung und Erneuerbare Energien

3.1. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt über die Schulstraße.

3.2. Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Weßling angeschlossen.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation die vom Amperverband mit Sitz in Olching betrieben wird.

3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz.

3.5 Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

3.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Gemeinde gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

3.7 Grünordnerisches Gesamtkonzept

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund

3.8 Stellplätze

Pro Wohnung sind im WA 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.

Im Bereich des sozialen Wohnens sind je 1-2-Zimmerwohnung 1 Stellplatz und je 3-Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden.

Hinsichtlich des für das Objekt der Pfarrpründestiftung Weßling gewählten, reduzierten Stellplatzschlüssel wird erklärend festgehalten, dass dieser auf Erfahrungswerten des Verbands Wohnen, Starnberg, mit sozialen Wohnprojekten in anderen Gemeinden im Landkreis Starnberg und einem ähnlichen Stellplatzschlüssel beruht. In Objekten der vergangenen Jahre herrscht ein durchschnittlicher Leerstand bei Stellplätzen von ca. 37%, welcher nur durch eine Vermietung der Plätze an Dritte (nicht Bewohner der Anlage) auf ein wirtschaftliches Maß von ca. 6% reduziert werden kann. Aus diesem Grunde gilt der Schlüssel als angemessen und ausreichend.

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

3.9 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung muß vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Zusätzlich bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden.

3.10 Erschließungsträger

Die äußere Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Weßling. Die innere Erschließung erfolgt durch die Pfarrfründestiftung Weßling.

3.11 Erneuerbare Energien / Energieeffizienzsteigerung

Die Gemeinde Weßling möchte weiter die Nutzung der erneuerbaren Energien vorantreiben. Die Ausrüstung der Gebäudetechnik mittels ressourcenschonender Heizsysteme wie z.B. Wärmepumpen als auch die Dämmung der Wohngebäude - auch über die Anforderungen der aktuellen EnEV hinaus – wird von der Gemeinde Weßling ausdrücklich begrüßt.

4. Alternative Planungen

Alternative Planungen wurden nicht geprüft. Das geplante Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Schulstraße - sozialgerechtes Wohnen“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein.

II. Grünordnungsplan

Belange der Grünordnung werden in der Planzeichnung sowie in der Satzung behandelt.

III. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden, ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist auf Grundlage der Verfahrensdurchführung nach § 13 a BauGB und der Vornutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) ohne nennenswerten Gehölz- oder Baumbestand nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) sind in der Satzung aufgeführt.