

Gemeinde **Weßling**
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan für das Gebiet „Ettenhofener Straße“
1. Änderung

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

Az.: 610-41/2-88 Bearb.: ne

Plandatum 07.02.2017

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich	2
2	Planungsanlass und Verfahren	2
3	Inhalt der Bebauungsplan-Änderung	2
4	Fortgeltende Festsetzungen	3
5	Eingriff/Ausgleich	3

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 186 und 186/3 Gemarkung Oberpfaffenhofen.

2 Planungsanlass und Verfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat am 06.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Ettenhofener Straße“ in der Fassung vom 04.07.2006 in einem Teilbereich zu ändern.

In einem Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sollen die Baugrenzen angepasst werden, um die Bebauung mit drei Gebäuden zu ermöglichen

Ziel der Planung ist es für teils bislang unbebaute Grundstücke eine sinnvolle und dichtere Bebauung zu ermöglichen. Im ursprünglichen und noch rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche nicht vorgesehen. Es ist daher erforderlich die Planung entsprechend anzupassen, um die städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans – nämlich eine Bebauung der entsprechenden Flächen - zu erreichen. So kann hier ein weiterer Bauraum erschlossen werden, um dringend erforderliche Bauflächen für die einheimische Bevölkerung bereitzustellen. Es handelt sich also nicht um lediglich private Bauwünsche, sondern vielmehr um notwendige Korrekturen des rechtskräftigen Bebauungsplans, um diese ursprünglichen Ziele und das zugrunde liegende planerische Gesamtkonzept im öffentlichen Interesse in Teilbereichen überhaupt erst zu realisieren. Aus Sicht der Gemeinde ist damit eine Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorhanden. Dass die Änderung sich nur auf einzelne private Parzellen beschränkt, liegt daran, dass die übrigen Grundstücke schon bebaut bzw. wie vorgesehen bebaubar sind. Eine Überplanung ist hier daher nicht erforderlich.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Regelung einer besseren Bebaubarkeit. 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 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Der bislang durchgängige große Bauraum im vorderen Bereich der Grundstücke wird so aufgeteilt, dass drei Gebäude entstehen können. Dazu wird im vorderen Bereich der Fl.Nr. 186 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs ermöglicht.

Dabei werden weder die zulässige Grundfläche GR, noch die Geschossigkeit erhöht. Es entsteht also kein zusätzliches Baurecht. Es wird lediglich die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers geschaffen.

4 Fortgeltende Festsetzungen

Die Planzeichnung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Ettenhofener Straße“ in der Fassung vom 04.07.2006. Alle übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten unter Berücksichtigung der Änderungen und Ergänzungen unverändert fort.

5 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 Vorhaben, 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)