

Gemeinde

**Weßling**  
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

„Am Seefeld“

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Mergenthaler

QS: Chs

Aktenzeichen

WSL 2-100

Plandatum

14.09.2022 (geänderter Entwurf)  
21.06.2022 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Nutzungen.....	4
	2.2 Verkehr und Erschließung.....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
	3.1 Flächennutzungsplan .....	7
	3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
	4.1 Artenschutz .....	8
	4.2 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
	4.3 Flächenbilanz .....	9

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 beschlossen, für den Bereich der Fl. St. Nrn. 127, 127/2, 127/5, 128, 128/3, 129/3 und 129/4, Gemarkung Weßling, den Bebauungsplan „Am Seefeld“ aufzustellen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Antrag auf ein Bauvorhaben im Bereich der Straße Am Seefeld. Dieses sieht auf dem Grundstück Fl. Nr. 128/3 den Neubau eines Mehrfamilienhauses vor, dessen Stellplätze als Senkrechtparker entlang der Straße Am Seefeld untergebracht werden sollen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die Nachverdichtung zu steuern um den Charakter des Gebiets zu bewahren. Zur Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen soll die Anzahl der Wohnungen beschränkt und zur Gestaltung des Ortsbildes eine unbebaute Vorgartenzone gesichert werden. Zur Sicherung der Ziele hat die Gemeinde nach Aufstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm, wodurch ein beschleunigtes Verfahren zulässig ist. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 S.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

## 2. Lage

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.250 m<sup>2</sup> und befindet sich östlich des Weßlinger Sees. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab und ist derzeit durch eine für den Bereich typische Ein- und Zweifamilienhausstruktur mit großen Grundstücken geprägt. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind beinahe vollständig bebaut, lediglich das Grundstück mit der Fl. Nr. 127/2 ist derzeit noch unbebaut.

Nördlich an das Plangebiet schließt der seit dem 06.04.2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Seefeldstraße/ Am Seefeld“ an das Plangebiet. Östlich und südlich grenzen ebenfalls durch Einzelbebauungen geprägte Wohngebiete an den Geltungsbereich.

Westlich befindet sich der Weßlinger See.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Eigene Darstellung nach Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.1 Nutzungen

Die unmittelbare Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets werden gegenwärtig ebenfalls ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Südlich des Plangebiets befinden sich zwei Tennisplätze. Nach Auskunft des Abteilungsleiters Tennis am 28.07.2022 existieren diese Plätze seit Anfang der 1960-er Jahre und werden (in Absprache mit den Nachbarn) in der Zeit von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr bespielt. Überschlägige Berechnungen anhand der angegebenen Zeitspanne ergaben, dass für die vorhandenen Tennisplätze die Einholung einer schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich ist.

Im Westen liegt zudem der Weßlinger See, der als Naherholungsgebiet genutzt wird.

## 2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die Obere Seefeldstraße und im Westen über die Straße Am Seefeld verkehrlich erschlossen. Durch diese ist ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Auch ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nächstgelegene Bushaltestelle „Weßling“ sowie die nördlich gelegene S-Bahnstation in ca. 0,9 km fußläufiger Entfernung gegeben.

### 2.2.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für die technische Erschließung befinden sich in der Straße Am Seefeld sowie der Oberen Seefeldstraße öffentliche Schmutzwasserkanäle des Amperverbandes. Im Zuge der Bebauung erhalten die Grundstückseigentümer auf Antrag die Angaben zur Kanalanschlussstelle (Lage und Tiefe des Kanals, der Abzweige und ggf. der Anschlusskanäle. Wird ein zusätzlicher Kanalanschluss gewünscht, kann dieser von uns ggf. gegen Kostenersatz erstellt werden. Da die Entwässerung Trennsystem erfolgt, darf nur Schmutzwasser und kein Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Werden im Zuge von Neubauten vorhandene Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öffentlichen Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Erdreich in den Anschlusskanal eindringt, welches mitunter zu einer Verlegung der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation führen kann.

Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand zu bestehenden Schmutzwasserkanälen von mindestens 2,50 m einzuhalten ist. Andernfalls sind geeignete Schutzmaßnahmen einzuplanen. Hinweise sind auch im DWA-Regelwerk zu finden.



Abb. 2 Verlauf des Schmutzwasserkanals im Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Amperverband

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach Auskunft der Gemeindewerke Gilching hinsichtlich des Grundschutzes gesichert.



## 2.2.2 Oberflächenwasserbeseitigung

In den Straßen Am Seefeld sowie Obere Seefeldstraße befinden sich derzeit lediglich Schmutzwasserkanäle, so dass unverschmutztes Niederschlagswasser, wenn möglich, weiterhin auf dem Grundstück zu versickern ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Wird das Niederschlagswasser gesammelt in ein ober- oder unterirdisches Gewässer oder außerhalb des Grundstückes beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landrat samt notwendig. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit ist vom Antragsteller bei Vorlage seines Bauantrages bei der Gemeinde Weßling zu erbringen.

## 2.2.3 Stromleitungen

Bei Vorlage des Bauantrages sind die bestehenden Leitungen der BayernwerkNetz GmbH zu berücksichtigen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein. 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 BayernwerkNetz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu berücksichtigen.

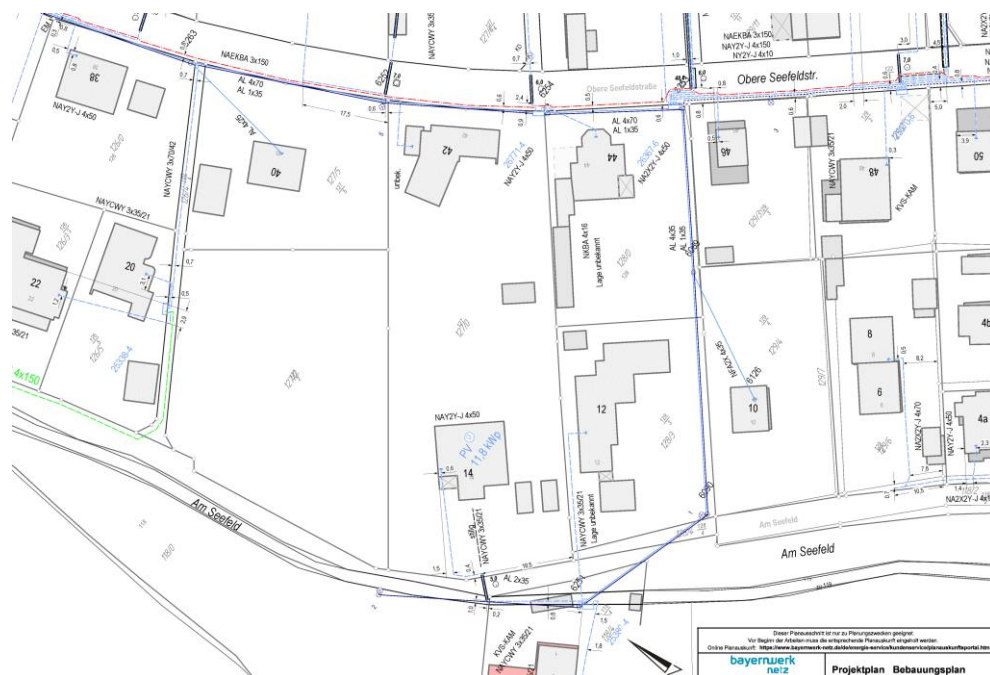


Abb. 3 Verlauf des Leitungsnetzes BayernwerkNetz GmbH im Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernwerkNetz GmbH

Des Weiteren sind Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom im Plangebiet vorhanden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weßling verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2006. In diesem ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet dargestellt. Der überplante Bereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage des Bebauungsplans, ohne Maßstab

#### 3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete).

Westlich grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an das Plangebiet an.

Des Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 Bay-BodSchG).

## 4. Planinhalte

Es werden keine Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Daher handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Gemeinde ist es die Nachverdichtung auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets in ihren Grundzügen zu regeln. Um einer zu starken Nachverdichtung vorzubeugen und zur Sicherstellung der notwendigen Stellplätze wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße geregelt. **Um gleichzeitig auch dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden Rechnung zu tragen ist je vollendeter 380 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.** Um weiterhin die für den Bereich typische Einzelhausbebauung zu erhalten, sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei ist die Bausatzung der Gemeinde Weßling in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 127/2 ist im nordwestlichen Bereich ein augenscheinlich erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand vorhanden. Dieser wird als private Grünfläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Da aktuell von Seiten des Eigentümers noch kein konkreter Bauwunsch besteht, ist im Rahmen der Baugenehmigung ein Aufmaß des vorhandenen Baumbestandes vorzunehmen und der erhaltenswerte Bestand zu sichern. Neben dem erhaltenswerten Baumbestand ist es jedoch auch das städtebauliche Ziel der Gemeinde eine Blickbeziehung zum Weßlinger See zu ermöglichen. Eine durchgängige und blickundurchlässige Eingrünung ist daher nicht notwendig.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Gliederung des Straßenbereichs wird eine Vorgartenzone festgesetzt, die auf maximal 30 % der Fläche durch Zufahrten und Stellplätze unterbrochen werden kann. Während an der Erschließungsstraße Am Seefeld die Vorgartenzone derzeit eine Tiefe von 5,5 m aufweist und erhalten bleiben soll, ist im Bereich der Oberen Seefeldstraße eine Tiefe von 3,5 m vorhanden. Die private Grünfläche auf Fl. Nr. 127/2 ist auf die Vorgartenzone anzurechnen. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es eine ununterbrochene Stellplatzanordnung entlang der beiden Erschließungsstraßen zu vermeiden und die intakte Vorgartenzone zu sichern und von Bebauung freizuhalten.

### 4.1 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).

Um auszuschließen, dass sich brütende Arten in den betroffenen Bäumen befinden, sind Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) auf Grundlage § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG vorzunehmen.



Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden.

Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

## 4.2 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Durch die Sicherung von Vorgartenzone und Grünfläche wird eine Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit erreicht.

## 4.3 Flächenbilanz

- Geltungsbereich, ca. 11.250 qm
- private Grünfläche ca. 420 qm

Gemeinde Weßling, den .....

.....  
Michael Sturm, Erster Bürgermeister