

Gemeinde	Weßling Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	„Im Kesselboden / Hochstadter Straße“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/1-36 Bearb.: ne
Plandatum	16.08.2016

Begründung

Inhalt

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

1 Geltungsbereich

Der Umgriff des Bebauungsplanes „Im Kesselboden / Hochstadter Straße“ umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 155, 155/1, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5 und 155/6 Gemarkung Oberpfaffenhofen.

2 Planungsanlass und Verfahren

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Weßling hat am 08.12.2015 beschlossen, für den Bereich den Bereich der westlich der Hochstadter Straße gelegenen Grundstücke im Südwesten von Oberpfaffenhofen einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Im Kesselboden / Hochstadter Straße“ aufzustellen.

Die Gemeinde Weßling benötigt dringend Unterkünfte für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation ist zudem damit zu rechnen, dass ein Teil der anerkannten Flüchtlinge nach Erhalt des Bleiberechts in der Gemeinde einen Wohnsitz suchen wird. Daher besteht akuter Bedarf bei der Schaffung gemeindeeigenen Wohnraums.

Das zu diesem Zweck bisher schon genutzte, der Gemeinde gehörende Gebäude auf der Fl.Nr. 155, Am Kesselboden Nr. 9, befindet sich in einem äußerst schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung des Objekts ist unwirtschaftlich.

Sowohl vom Landratsamt Starnberg als auch vom Staatlichen Bauamt Weilheim wurde eine Lockerung des Anbauverbots an der Kreisstraße STA 6 in Aussicht gestellt. Dadurch ergeben sich in dem gesamten Bereich zwischen Kesselboden und Hochstädter Straße die Möglichkeiten einer verträglichen und maßvollen Nachverdichtung.

In Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans soll daher zum einen den privaten Eigentümern im Rahmen eines Reinen Wohngebiets die Möglichkeit der Nachverdichtung auf ihren Grundstücken gegeben werden. Zum anderen sollen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Weiteres Planungsziel ist der Erhalt und die Stärkung der besonderen Grünstrukturen im Umfeld des vorhandenen Weihers, sowie des topographisch und landschaftlich wertvollen Ortsrandes.

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.

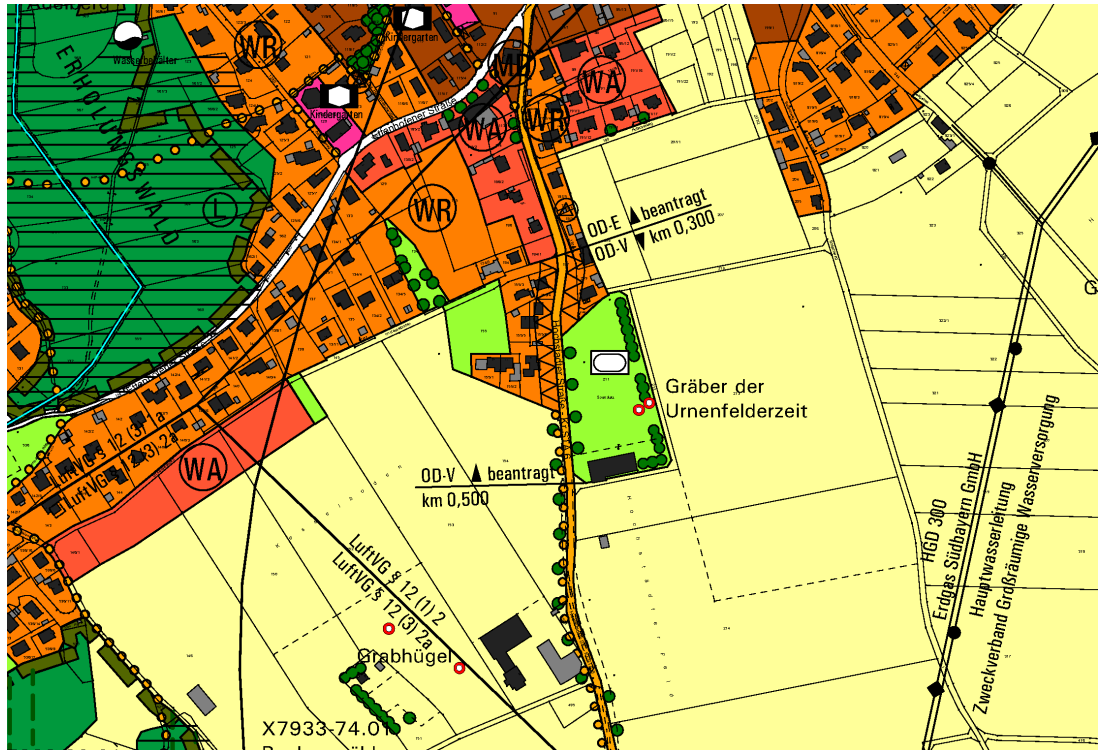
Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

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 als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Im Bereich des Planungsumgriffs existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das nördlich angrenzende Gebiet besteht der Bebauungsplan „Ettenhofener Straße“.

Sonderflughafen Oberpfaffenhofen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B (67-75 dB(A)) des Lärmschutzbereichs des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen sowie innerhalb des Bauschutzbereichs gemäß § 12 (1) 2 LuftVG.

Im Rahmen einer Anfrage hat das Luftamt Südbayern sich wie folgt geäußert:

„Für den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen besteht kein Lärmschutzbereich nach dem Fluglärmgesetz, insoweit auch kein sich daraus ableitbares Bauverbot für flugplatznahe Grundstücke. Erkenntnisse zur Fluglärmsituation an den von Ihnen genannten Grundstücken haben wir jedoch aus dem Genehmigungsverfahren zur Änderung der Genehmigung für den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen vom 23. 07. 2008. In diesem Zusammenhang wurde ein Lärmgutachten auf der Grundlage von prognostizierten 33.521 Flugbewegungen in 2016 erstellt. Hiernach sind die Grundstücke in diesem Prognosefall Dauerschallpegeln zwischen 55 und 60dB(A) ausgesetzt. Diese Pegelwerte führen nach anerkannten lärmmedizinischen Erkenntnissen

zu keiner Gesundheitsgefährdung. Entsprechende Schwellen für unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen und der Notwendigkeit baulichen Schallschutzes setzt das Fluglärmgesetz (dort § 2) für Wohnbebauung regelmäßig erst bei 60 (wesentlich geänderte Flughafenanlage) oder 65 dB(A) (Bestandsflughafen) fest.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus luftrechtlicher Sicht keine Einwände gegen eine Wohnbebauung.“

Anbauverbot

Im Rahmen einer Voranfrage konnte der Gemeinde vom Landratsamt Starnberg nach Rücksprache mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Weilheim eine Lockerung des Anbauverbots im Zuge der Kreisstraße STA 6 für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 155 (Kesselboden Haus-Nr. 9) in Aussicht gestellt werden, wenn die Bebauung in der Flucht der nördlich anschließenden Bebauung bleibt.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich der westlich der Hochstadter Straße gelegenen Grundstücke im Südwesten von Oberpfaffenhofen.

Das ca. 0,85 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten von Oberpfaffenhofen in einer Entfernung von ca. 1200 m zur Ortsmitte, Hauptstraße und ca. 1350 m zur S-Bahnstation Weßling. Es wird wie folgt begrenzt: im Norden von der Straße „Im Kesselboden“, im Osten von der Kreisstraße STA 6, im Süden und Westen grenzt es an landwirtschaftliche Flächen.

Der Planungsumgriff ist in sich weitgehend eben. Das Gelände fällt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs im Südwesten um einige Meter.

Der westliche Teilbereich ist geprägt durch einen bestehenden Weiher mit umgebenden erhaltenswerten Grünstrukturen.

Im östlichen Bereich sind mehrere meist zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Straße „Im Kesselboden“ aus. Es existieren keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße STA 6.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt und entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das mit WR 2 bezeichnete Bauland wird als Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt. Zulässig sind auf den Flächen für besonderen Wohnbedarf ausschließlich Wohnungen für die genannten Personengruppen.

Die Gemeinde plant hier die Errichtung von mehreren Wohnungen.

5.2 Überbaubare Flächen, Zahl der Wohnungen

Soweit möglich wurde bei den Bauräumen eine gewisse Großzügigkeit berücksichtigt, um bei möglichen Um-, Aus-, oder Neubaumaßnahmen eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Struktur. Lediglich auf den Fl.Nrn.155/1 und 155/2 wurde aufgrund des relativ großen Bestandsgebäudes auch nur der Bestand als Bauraum festgesetzt. Ebenso das Gebäude Hochstadter Straße 7a, das sich vollständig innerhalb der Anbauverbotszone befindet.

Um den vorgefundenen Charakter des Planungsgebietes zu erhalten werden im Bereich des WR 1 nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zusätzlich wird die Zahl der Wohnungen beschränkt, so sind in Wohngebäuden je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaus- hälfte max. eine Wohnungen zulässig. Eine Ausweitung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten würde aufgrund der vorgefundenen Erschließungssituation zwangsläufig zu erheblichen Problemen mit dem ruhenden Verkehr führen.

Im mit WR 2 bezeichneten Bauland für besonderen Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 8 Wohnungen zulässig.

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.

Für sämtliche Baukörper im Planungsgebiet wird eine maximal zulässige Wandhöhe von max. 6,30 m festgesetzt.

Für das Gebäude im WR 2 wird aufgrund der besonderen Nutzung als „soziales Wohnen“ eine Grundfläche von 340 qm festgesetzt. Die besondere soziale Nutzung bedingt eine deutlich von der umgebenden Bebauung abweichende Kubatur, sowohl hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, als auch der zulässigen Wohneinheiten. Da es sich um eine Einrichtung handelt, die der Allgemeinheit dient, ist dies auch städtebaulich gerechtfertigt. Die Schaffung von Wohnraum auch für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gehört explizit zur Aufgabe funktionierender Dorfgemeinschaften und darf und soll sich daher auch durch entsprechende Bebauung im Ortsbild niederschlagen. Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die besondere Nachverdichtung auf diesem Grundstück für gerechtfertigt und auch städtebaulich vertretbar.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von eingeschossigen Wintergärten, deren Oberfläche zu mehr als 70 % verglast sein müssen, wie folgt überschritten werden:

–Doppelhaushälften	max. 15 qm
–Einzelhäuser	max. 20 qm

Insoweit dürfen auch die Bauräume bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der Wintergärten darf dabei insgesamt diese Werte nicht überschreiten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur im Bauland zulässig. Die

maximale Wandhöhe von Nebenanlagen darf 2,70 nicht überschreiten.

5.4 Höhenentwicklung der Gebäude und des Geländes

Neben den Grundflächen wird die Kubatur der Gebäude durch die Höhenentwicklung und die Dachneigung bestimmt. Festgesetzt werden hierzu max. zulässige Wandhöhen und einzuhaltende Dachneigungen.

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und gilt umlaufend. Sie wird im gesamten Bereich mit 6,30 m festgesetzt, was für die meisten Gebäude eine zusätzliche Flexibilität nach oben ermöglicht.

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern – symmetrisches Satteldach – bei einer Dachneigung von 25 – 30° auszuführen. Der First ist über die lange Gebäuseite anzuordnen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m grundsätzlich zulässig, müssen aber weiträumig verzogen werden.

5.5 Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung

- Pflanzung von großkronigen Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern im Bau-
gebiet
- Festsetzungen zu standortgerechten Bäumen
- Festsetzung zu erhaltender Bäume
- Festsetzungen zu den Mindestpflanzgrößen der Gehölze
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatz-
flächen
- 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.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes werden eine großzügige Grünfläche sowie eine Wasserfläche festgesetzt, um die dort vorhandenen Gehölz- und Pflanzbestände weitestgehend abzusichern und zu erhalten.

5.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie im Bestand ausschließlich über die Straße „Im Kesselboden“, die an die Hochstadter Straße angebunden ist.

Lediglich für die Feuerwehr soll die Möglichkeit einer direkten Abfahrt auf die Hoch-

stadter Straße geschaffen werden. Diese wird entsprechend mit absperrenbaren Pollern oder ähnlichem gesichert.

Für die Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze ist im Bereich des WR 1 die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling vom 30.04.2008 zugrunde zu legen.

Für das WR 2 sind je 1-2-Zimmerwohnung 1 Stellplatz und je 3-Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, die Gesamtsumme ist aufzurunden. Im WR 2 ist zusätzlich 1 Besucherstellplatz zu errichten.

Hinsichtlich des für das soziale Wohnen gewählten, reduzierten Stellplatzschlüssels wird erklärend festgehalten, dass dieser auf Erfahrungswerten mit sozialen Wohnprojekten in anderen Gemeinden im Landkreis Starnberg und einem ähnlichen Stellplatzschlüssel beruht.

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

Garagenbauräume wurden grundsätzlich mit einem Stauraum von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Für außerhalb der Bauräume schon bestehende Garagen gilt selbstverständlich Bestandsschutz.

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

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 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)