

Gemeinde

**Weßling**

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“

2. Änderung, Betriebsrestaurant mit Konferenzzentrum

Grünordnung

Keller Damm Kollegen GmbH

Landschaftsarchitekten Stadtplaner

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Neudecker

Aktenzeichen

WSL 2-106

Plandatum

14.09.2022

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen	5
3.3	Bodenschutz	5
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>6</b>
4.1	Lage	6
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Abstandsflächen	7
5.4	Bauliche Gestaltung	7
5.5	Verkehr und Erschließung	7
<b>6.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Fortgeltende Festsetzungen</b>	<b>10</b>

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.Nrn. 1354 Gemarkung Oberpfaffenhofen und ändert insoweit den bestehenden Bebauungsplan A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996.

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weßling hat am 03.05.2022 beschlossen, ein Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996 für Teilflächen der Fl.Nrn. 1354 Gemarkung Oberpfaffenhofen durchzuführen.

Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR) plant die Errichtung eines Betriebsrestaurants/Kongresszentrums auf ihrem Gelände. Der Neubau der DLR-Kantine ist nötig, da das alte Gebäude die aktuelle (rd. 2000) sowie zukünftige Zahl an Mitarbeitenden nicht ausreichend versorgen kann (Sitzplätze, Essensausgabe usw.). Die neue Kantine wird ca. 1.500 Personen einen Mittagstisch bieten. Außerdem ist das derzeitige Gebäude eines der ältesten am Standort und muss in Zukunft ersetzt werden. Daher ist auch eine Sanierung des bestehenden Gebäudes nicht zielführend.

Der Neubau wird außerdem dringend benötigte Räumlichkeiten im Rahmen eines Kongresszentrums im Obergeschoss bereitstellen. Bislang fehlt eine Infrastruktur, die eine größere Anzahl an Gästen bei Veranstaltungen aufnehmen und versorgen kann.

Auch das DLR-Schoollab im Rahmen der Nachwuchsförderung wird im Neubau Platz finden, sodass die derzeit genutzten Räumlichkeiten frei werden und anderweitig genutzt werden können.

Für das Gesamtgelände des DLR gibt es einen Masterplan aus dem Jahr 2002 (Büro Albert Speer und Partner, Frankfurt), der momentan durch eine Standortentwicklungsplanung des Architekturbüros Müller-Hamann Hassenzahl Architekten überarbeitet wird. Infolge und auf Basis dieser Planungen soll das Bebauungsplan-Verfahren für das gesamte Gelände des Sondergebiets DLR wieder aufgenommen werden. Da mit dem Ergebnis dieser Planungen jedoch erst im Laufe des Jahres zu rechnen ist, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung vorgezogen, um die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

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

## 2. Verfahren

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 Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weßling verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt.

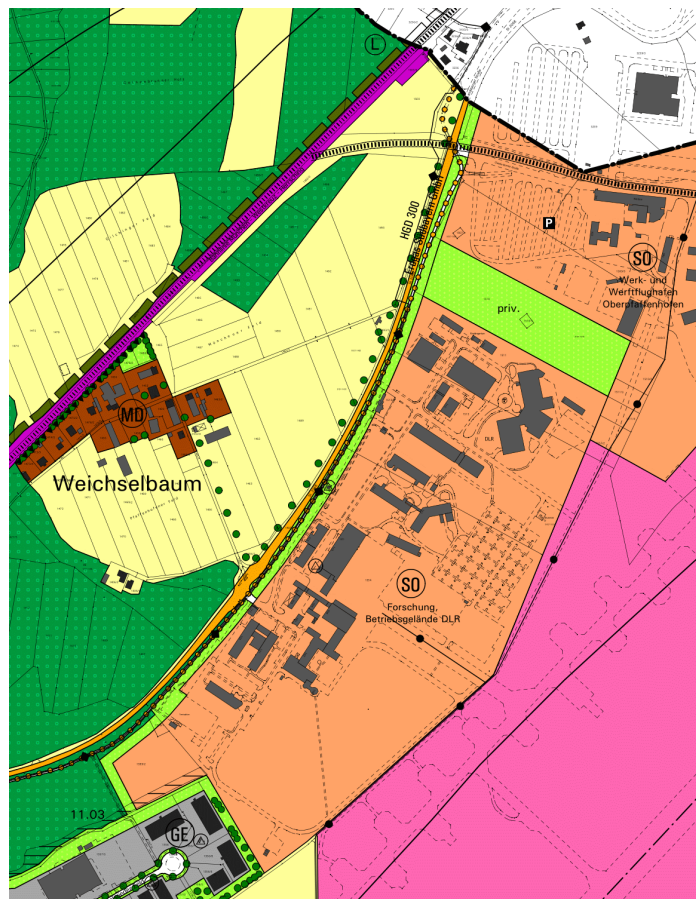


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab



### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt bzw. ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen für den bestehenden Bebauungsplan A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996, ohne Maßstab

### 3.3 Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht

gem. Art. 1 BayBodSchG).

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04/2021

Das etwa 5.160 qm große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Oberpfaffenhofen und umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 1354 Gemarkung Oberpfaffenhofen.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Neubau für das Betriebsrestaurant und Konferenzzentrum ist südlich des Gebäudes 122 situiert. Die Gebäudekanten des Bestandes werden aufgenommen, die wesentlichen Aspekte des Masterplans im Entwurf berücksichtigt. Die Idee eines „zentralen Campus“ (B-Plan), einer Grün- und Aufenthaltsfläche im Herzen der Anlage, soll durch die Ausbildung des Haupteingangs im Südosten sowie aufgrund der Anordnung der Außenflächen des Restaurants gestärkt werden. Der offene, trans-



parente Charakter des Neubaus soll sich ohne Rückseiten, über alle Geschosse mit den angrenzenden Freiflächen und der Umgebung vernetzen.

Die Anlieferung des Küchentraktes kann sinnfällig über die Haupteinschließung im Nordwesten erfolgen, ohne Störung der Besucherströme. Der Vorplatz auf der Eingangsseite bietet Aufenthaltsqualität für Pausen und kurze Gespräche mit DLR-Kolleginnen und Gästen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Errichtung des Gebäudes für ein Betriebsrestaurant mit Konferenzzentrum wird eine Grundfläche von 2.100 qm festgesetzt. Als Wandhöhe werden 20 m festgesetzt.

## **5.3 Abstandsflächen**

Innerhalb der Bauräume wird die nachzuweisende Abstandsfläche auf 0,4 H festgesetzt.

## **5.4 Bauliche Gestaltung**

Für das Baugebiet wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein homogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

## **5.5 Verkehr und Erschließung**

### **5.5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über das vorhandene interne Erschließungsnetz.

### **5.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

### **5.5.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Es ist geplant das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

#### 5.5.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die Energieversorgung und Telekommunikation ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

## 6. **Grünordnung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich vorhandene Einzelbäume, die im rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 teilweise als „zu erhaltende Bäume nach DIN 18920“ festgesetzt sind. Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich um 6 Winter-Linden und 2 Berg-Ahorne mittleren Alters sowie 4 junge Spitz-Ahorne. Ein Erhalt der vorhandenen Einzelbäume ist nicht möglich, da sich diese innerhalb des Baufeldes bzw. im Bereich von geplanten Erschließungsflächen befinden. Bei der Fällung der Bäume sind die Vorgaben des Artenschutzes zu berücksichtigen (Rodung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar, vgl. Kap. 7).

Die Festsetzungen zur Grünordnung basieren auf dem grünordnerischen Gesamtkonzept für das Betriebsgelände des DLR, welches im Rahmen des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet erarbeitet wurde. Dieses sieht entlang der Stichstraßen die Pflanzung von Robinien vor. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird analog hierzu festgesetzt, dass am südlichen Rand des Geltungsbereichs der 2. Änderung 4 Robinien mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen sind. Für die übrigen Baumpflanzungen werden neben den in Festsetzung A 6.13 des rechtskräftigen Bebauungsplanes angegebenen heimischen Baumarten auch noch weitere Arten zugelassen wie Feld-Ahorn, Amberbaum, Amerikanische Gleditschie und die Hopfenbuche. Dabei handelt es sich um sog. „Klimabäume“, die mit dem Klimawandel und den damit verbundenen Stressfaktoren wie z.B. längeren Wärme- und Hitzeperioden, Trockenheit sowie der Häufung von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Stürmen besser zurechtkommen.

Für die sogenannte „Erschließungszone“, welche südöstlich der Gebäude Nr. 120, 122 und 133 verläuft und auch den östlichen Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung umfasst, sieht das grünordnerische Gesamtkonzept für das Betriebsgelände des DLR eine punktuelle Pflanzung von dichten Strauchgruppen aus Felsenbirnen (Amelanchier) vor. Diese werden mit dem Planzeichen „zu pflanzende Strauchgruppen“ in der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt und die Artenauswahl (Felsenbirnen) entsprechend festgesetzt.

Die Flächen außerhalb des Baufeldes, die nicht für Erschließungsflächen benötigt werden, sind als „private Grünfläche“ in der Planzeichnung dargestellt. Für die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen wird festgesetzt, dass diese zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für Erschließung, Stellplätze, Lagerflächen etc. benötigt werden. Um noch ein gewisse Flexibilität im Hinblick auf die Freiflächengestaltung im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen, wird zudem in der Satzung geregelt, dass von den Festsetzungen zur Grünordnung in Lage und Fläche unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann.



## 7. Artenschutz

Zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde ein Gutachten zum Artenschutz erstellt („Naturschutzfachliche Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“, Büro für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf, 14.09.2022). Vorkommen prüfungsrelevanter Arten aus den Artengruppen Pflanzen, Säugetiere (ohne Fledermäuse), Fische, Libellen, Käfer, Falter sowie Schnecken und Muscheln konnten aufgrund der Verbreitung dieser Arten und der Struktur- und Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sind keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung zu erwarten, da im Eingriffsbereich keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse vorhanden sind und das Gelände des DLR insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse aufweist.

Bei den im Frühjahr und Sommer 2021 auf dem Gelände des DLR durchgeführten Untersuchungen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auch Vorkommen der Schlingnatter können für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Auswirkungen des Vorhabens auf prüfungsrelevante Reptilienarten sind daher nicht zu erwarten.

Hinsichtlich prüfungsrelevanter Amphibienarten sind auf dem Gelände des DLR lediglich Vorkommen der Wechselkröte möglich. Bei Bestandsaufnahmen im Jahr 2021 wurden Laichplätze von Wechselkröten in temporär Wasser führenden Pfützen auf einer Baustelle am nordöstlichen Rand der Messwiese nachgewiesen. Eine direkte Betroffenheit der Wechselkröte ist nicht gegeben, da auf dem Standort des geplanten Betriebsrestaurants keine Laichgewässer für die Wechselkröte vorhanden sind. Im Bereich der bereits abgebrochenen Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich jedoch kleinflächige Gebüschgruppen, Ruderalfluren und schütter bewachsene Kiesflächen. Letztere stellen grundsätzlich einen geeigneten Landlebensraum für die Wechselkröte dar.

Eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben ist für die Artengruppe der Vögel gegeben, da sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorhandene Bäume befinden, welche als Brutplatz für den Stieglitz in Frage kommen. Vom Stieglitz brüteten mehrere Paare auf dem Gelände des DLR und die Art wurde im Rahmen der Begehung im Juli 2022 auch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beobachtet. Die im Südteil des Planungsgebietes auf den Kiesflächen vorhandenen Ruderalfluren stellen zudem wichtige Nahrungsräume für Stieglitze dar.

Durch das Vorhaben gehen potenzielle Brutplätze des Stieglitzes in dem überplanten Bereich verloren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Stieglitz wird daher festgesetzt, dass mindestens 8 heimische Laubbäume im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder an anderer Stelle innerhalb des Betriebsgeländes des DLR neu zu pflanzen sind (CEF-Maßnahme 1). Die Bäume dürfen nicht eng eingekellt zwischen Gebäuden stehen, sondern müssen einen freien Anflug zu umgebenden Freiflächen bieten, da die Stieglitze die Bäume sonst nicht als Brutplatz annehmen. Die Ersatzpflanzung muss spätestens im Folgejahr nach der Fällung der Bestandsbäume erfolgen. Die neu gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Ersatz für den Verlust von Nahrungsräumen für den Stieglitz sind innerhalb des Betriebsgeländes des DLR außerdem 500 m<sup>2</sup> Rasenflächen in artenreiche, extensiv genutzte Wiesen, Ruderalfluren, Staudenfluren oder Blühflächen mit reichlichem Nahrungsangebot für Stieglitze (Samen und Insekten) umzuwandelnd (CEF-Maßnahme 2). Die Fläche sollte, um gleichzeitig auch die auf dem DLR-Gelände vorkommende Wechselkröte zu fördern, nur sehr schütter mit Vegetation bewachsen sein. Die Fläche muss ausreichend besonnt sein und darf nicht mehr gedüngt werden.

Als konfliktvermeidende Maßnahme wird außerdem festgesetzt, dass die Rodung der Gehölze und das Abräumen der Vegetationsdecke nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden darf. Außerhalb dieses Zeitraums sind nach vorheriger fachlicher Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde lediglich kleinere Gehölzrückschnitte zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben bzw. großflächigen Verglasungen wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem sind zum Schutz von Insekten und Fledermäusen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bei der Planung von Außenbeleuchtungen zu berücksichtigen.

## **8. Immissionsschutz**

Vom Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung wurde mit Datum vom 26.07.202 ein Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Dieses ist im Anhang enthalten.

## **9. Fortgeltende Festsetzungen**

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung des Bebauungsplans „Bebauungsplan A 2 für das Sondergebiet „Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR“ in der Fassung vom 16.04.1996. Alle übrigen textlichen Festsetzungen gelten unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderungen und Ergänzungen unverändert fort.

Gemeinde Weßling, den .....

Erster Bürgermeister Michael Sturm .....