



GEMEINDE WESSLING

BEBAUUNGSPLAN **“Argelsrieder Feld II”**

3. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

B - BEGRÜNDUNG

Weßling, 11.03.2025

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Struktur des Planungsgebiets



Lage im Ort (© Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Weßling im Ortsteil Oberpffaffenhofen am Auftakt des Gewerbegebiets Argelsrieder Feld. Der Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) der Bebauungsplanänderung umfasst das Baugrundstück Fl.Nr. 703, Gemarkung Oberpffaffenhofen mit dem bestehenden ALDI-Markt samt den zugehörigen Stellplatzflächen nördlich und nordöstlich des Marktgebäudes.

Das Änderungsgrundstück hat bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 115 m in nord-südlicher und bis zu 100 m in ost-westlicher Richtung eine Fläche von ca. 0,78 ha. Das Gelände ist auf einer mittleren Höhe von ca. 590 m. ü. NHN innerhalb des Geltungsbereichs nahezu eben.

Das Gebiet ist für den Fahrverkehr über die westlich anliegende Argelsrieder Straße erschlossen. Die Argelsrieder Straße wiederum mündet unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs in einen Kreisverkehr mit der Münchener Straße/ Hauptstraße (Staatsstraße 2068), über die die Ortsmitte von Weßling (ca. 1.500 m westlich) sowie das überörtliche Straßennetz angebunden sind (Nachbarort Gilching, BAB 96 München-Lindau). Nach Süden ist die Ortsmitte von Oberpffaffenhofen in etwa 1.000 m über die Argelsrieder Straße erreichbar. Sowohl die Argelsrieder- als auch die Münchener-/ Hauptstraße werden jeweils durch Fahrradwege begleitet. Eine Bushaltestelle des ÖPNV (Linie 947) liegt unmittelbar südlich des Änderungsbereichs an der Straße Argelsrieder Feld.

Zur Staatsstraße im Norden ist das Grundstück durch ein Waldgrundstück abgegrenzt. Südöstlich des L-förmigen Grundstücks liegt neben dem bestehenden Marktgebäude ein zweigeschossiger Gewerbebau. Nach Osten gliedert eine öffentliche Grünfläche den westlichen

Teil zum Rest des Gewerbegebiets "Argelsrieder Feld". Das Änderungsgrundstück ist zu den Rändern stark eingegrünt, die Stellplatzflächen sind durch Bäume gegliedert.

Auf der Westseite der Argelsrieder Straße liegt das Feuerwehrhaus der Gemeinde Weßling, südlich angrenzend eine Geflüchtetenunterkunft in Containerbauweise. Jenseits der im Süden vorbeiführenden Straße Argelsrieder Feld geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich liegen keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Der Geltungsbereich liegt im Lärmschutzbereich des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen.



Zufahrt von der Argelsrieder Straße



Öffentliche Grünfläche östlich des Änderungsbereichs



Bestehende Stellplatzanlage nach Nordosten

1.2 Geplante Entwicklung, übergeordnete Planungsvoraussetzungen



Schrägluftbild von Südwesten

Die Gemeinde Weßling liegt im Westen des Verdichtungsraums der Landeshauptstadt München und ist regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft und somit für die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich geeignet (B II 1.2.1.2 Absatz 1 LEP).

Neben dem ALDI (Lebensmitteldiscounter) verfügt Weßling über einen (kleinflächigen) EDEKA (Vollsortimenter) im Ortskern, derzeit im Gemeindegebiet jedoch über keine Drogerie.

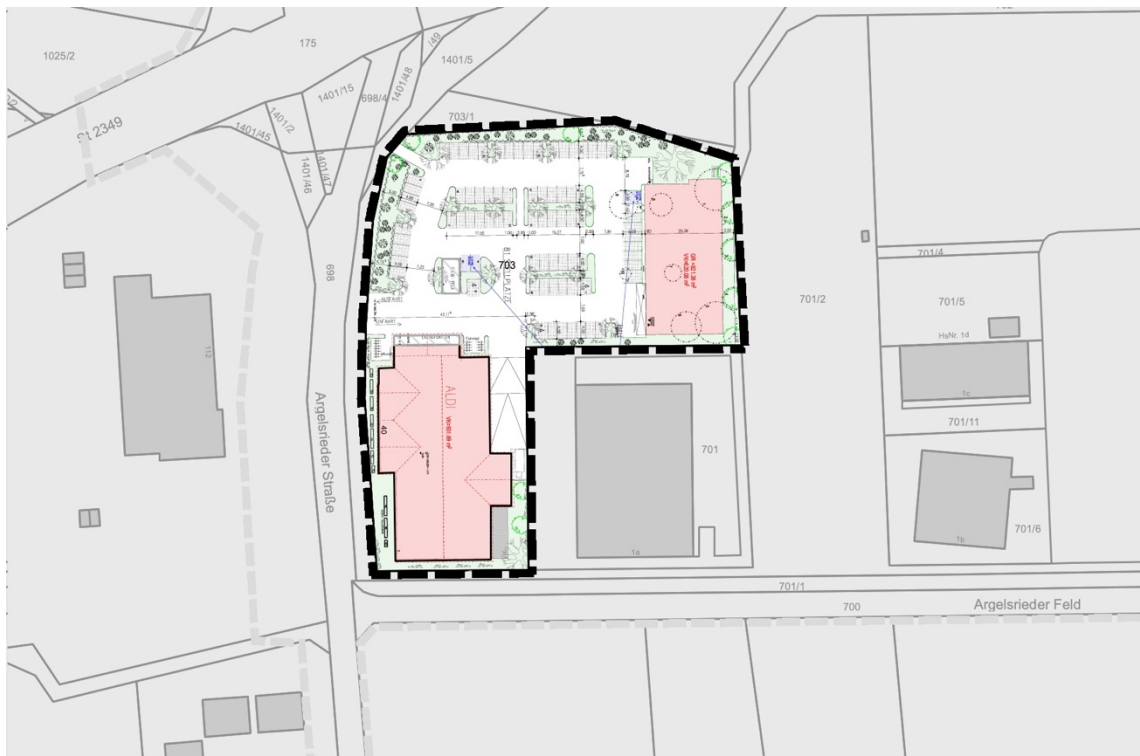
Die Firma ALDI plant als Grundeigentümer die Errichtung eines zusätzlichen Drogeriemarkts anstelle eines Teils der bisher stark überdimensionierten Stellplatzflächen im Osten des Grundstücks. Entsprechend der langjährigen Partnerschaft der beiden Unternehmen soll der Markt von der Firma dm betrieben werden.

Die Entwicklung erfolgt in einer städtebaulich integrierten Lage. Eine übermäßige Abschöpfung sortimentsspezifischer Kaufkraft zu Lasten innerörtlicher Bestandsbetriebe erfolgt nicht. Somit entspricht die Planung grundsätzlich der Zielsetzung nach LEP Z 5.3.1.

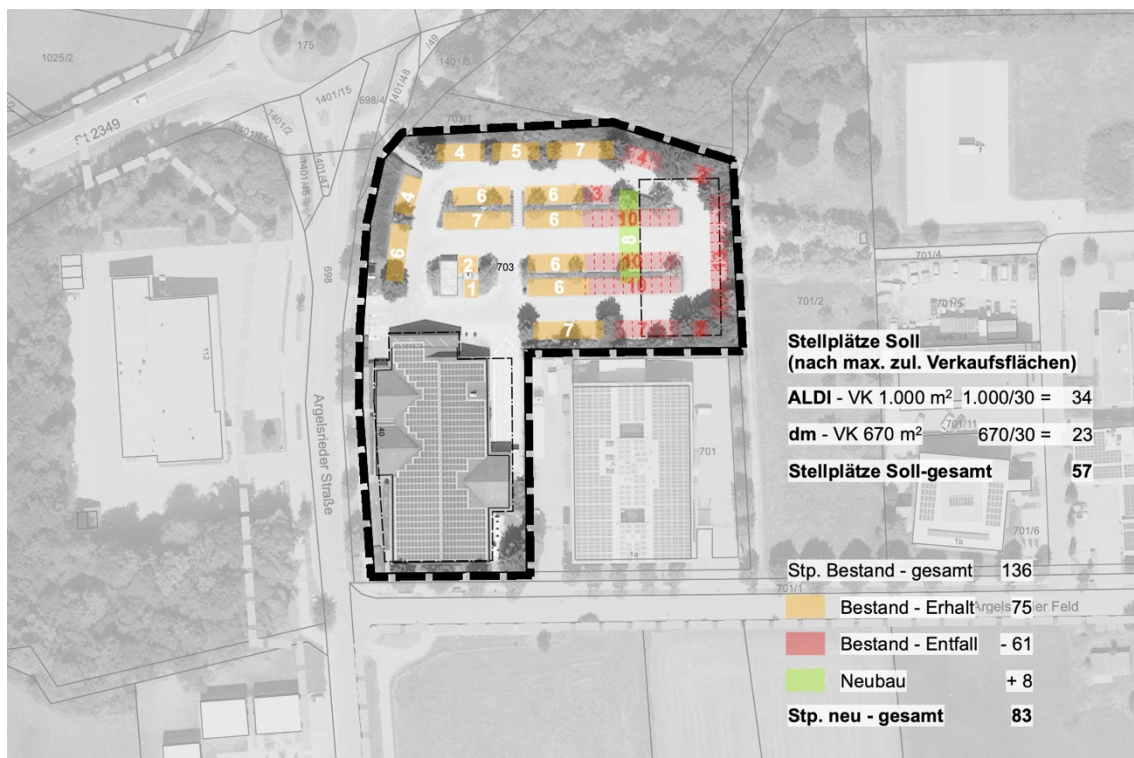
Gemäß der Begründung zum o.g. LEP-Ziel sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkung auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst. Da es sich im vorliegenden Fall um zwei Einzelhandelsbetriebe handelt, liegt keine Agglomeration im Sinne des LEP Z 5.3.1 vor. Die Ansiedlung des Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 670 m² entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.



Geplanter Neubau von Westen (© Simulation ALDI Süd)



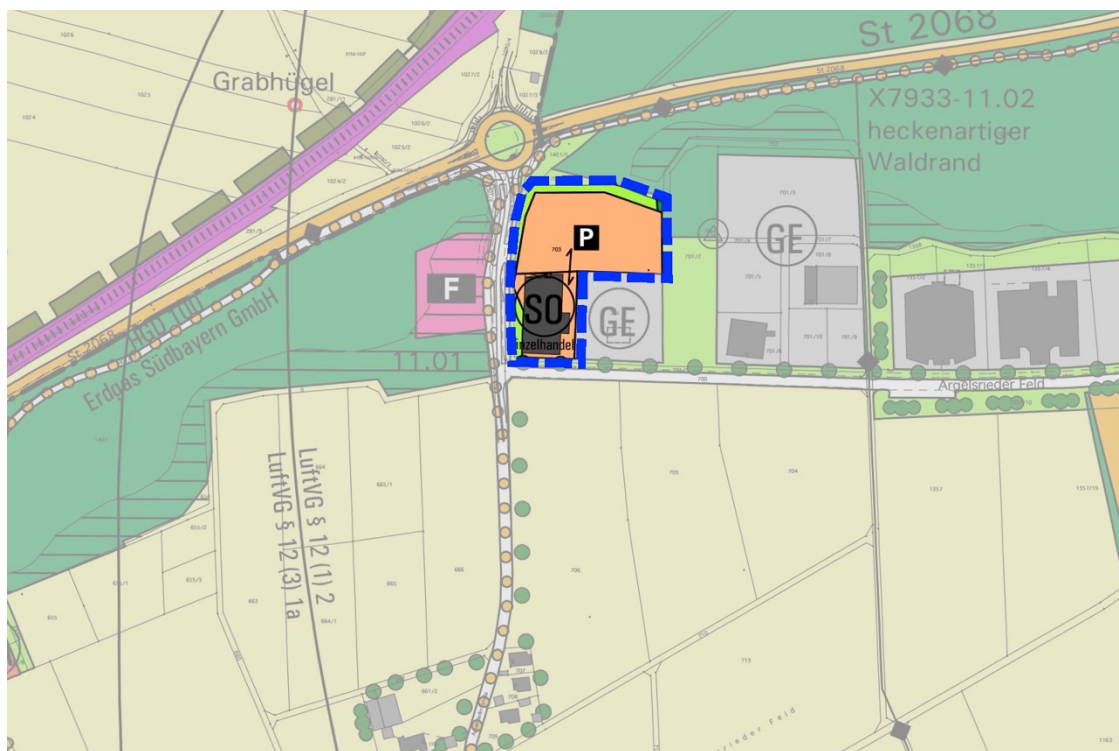
Planungskonzept des Eigentümers (© ALDI Süd)



Skizze Stellplatzbilanz (o.M.)

Mit der bestehenden Stellplatzanlage wird der Bedarf des ALDI-Marktes weit übererfüllt (136 vorhandene zu 34 notwendigen Stellplätzen, entspricht 400 %). Durch die Betreiber wird ein solch großes Überangebot heute im Interesse des flächensparenden Bauens nicht mehr verlangt.

Auch nach Neuerrichtung des Drogeriemarkts und Umbau der Stellplatzanlage wird das durch die gemeindliche Stellplatzsatzung geforderte Stellplatzsoll weiterhin übererfüllt werden (83 künftig vorhandene zu 57 notwendigen Stellplätzen, entspricht 145 %).

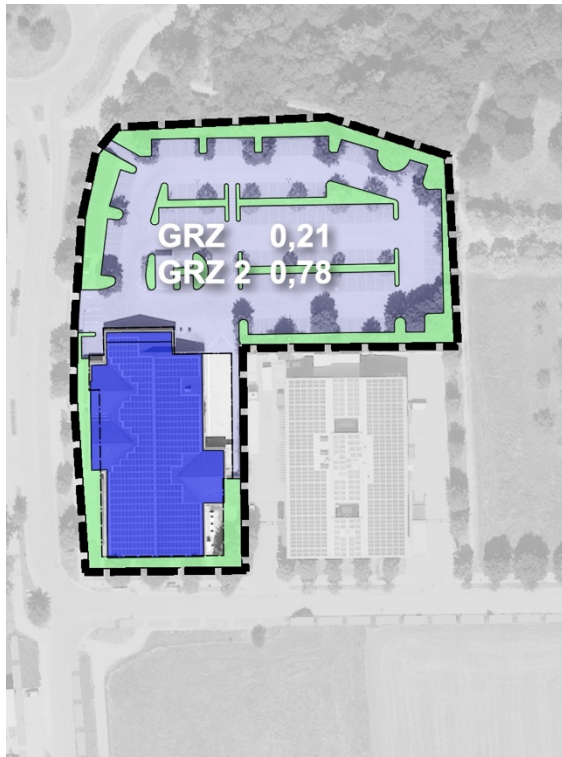


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich BP (© Gemeinde Weßling; o.M.)

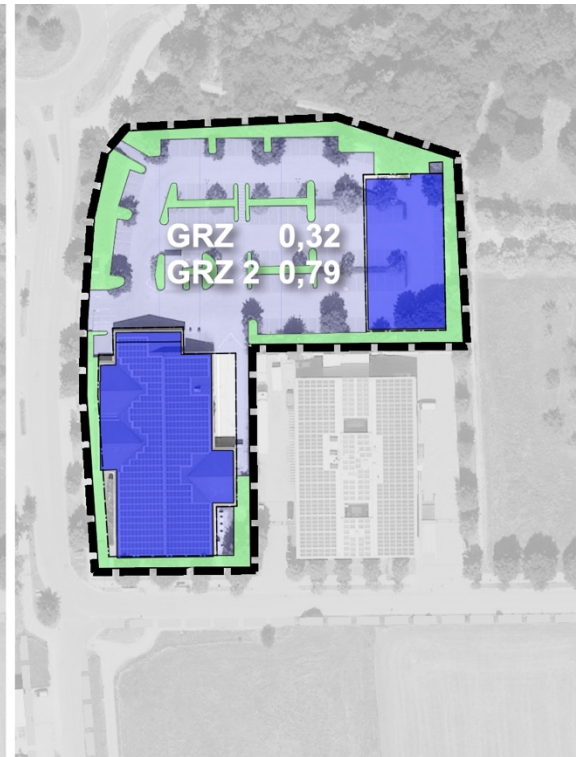
3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird festgesetzt durch eine absolute **Grundfläche GR** (§ 19 Abs. 1 BauNVO) je Bauraum (1.650 m² für den ALDI-Markt, 850 m² für den Drogeriemarkt). Die summierte Grundfläche (GR 2.500 m²) für das gesamte Baugrundstück Fl.Nr. 703 der Gemarkung Oberpfaffenhofen darf durch die Grundflächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Durch die im Rahmen der 3. Änderung ermöglichte Nachverdichtung wird auf dem Änderungsgrundstück die rechnerische GRZ von 0,21 auf 0,32 erhöht. Durch die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen wird das Summenmaß der Versiegelung jedoch nur minimal gesteigert (0,79 vs. 0,78).



GRZ rechtswirksamer BP (o.M.)



GRZ 3. Änderung BP (o.M.)

3.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Für jede überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wird anhand des Bestandes bzw. der vorliegenden Objektplanung für den Neubau jeweils als absolute Höhe festgesetzt (in m. ü. NHN).

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung zweier Bauräume, die den ALDI-Bestand im Süden sowie den geplanten Drogerie-Neubau im Osten des Grundstücks jeweils knapp umfassen (§ 23 BauNVO).

3.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

3.6 Gebäudegestaltung

Die Bebauungsplanänderung enthält in Übernahme aus dem rechtswirksamen Plan eine Festsetzung zur Dachform des Bestandes (Satteldach) sowie zur Gestaltung des Neubaus

mit begrüntem Flachdach sowie zu möglichen Dachaufbauten und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.

3.7 Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes werden verboten: Werbefahnen, Werbeanlagen auf den Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen und flächendeckend Anschläge an den Schaufenstern. Werbeanlagen werden auf die Fassaden, die Eingangsbereiche sowie den Bereich der Zufahrt zum Areal beschränkt.

3.8 Grünordnung, Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Festsetzung werden getroffen für die Durchgrünung der Baugrundstücke und zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Gemäß Art. 44a BayBO besteht eine gesetzliche Solarpflicht. Seit 01.03.2023 sind bei Gewerbebauten auf den hierfür geeigneten Dachflächen in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Eine angemessene Auslegung ist erreicht, wenn mindestens 1/3 der **geneigten** Dachfläche als Modulfläche genutzt wird. Der ALDI-Markt weist bereits im Bestand eine nahezu vollständige Belegung mit PV vor.

Die größtmögliche Dachnutzung durch Photovoltaikanlagen ist somit auch vom Bauherrn gewollt, um den Strombedarf zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können,

Der Drogeriemarkt wiederum ist mit einem Flachdach geplant, das extensiv begrünt wird. Damit geht aber die gesetzliche Solarpflicht ins Leere und bedarf es einer satzungsrechtlichen Verpflichtung.

Für den Änderungsbereich wird zur Erfüllung der Solarpflicht eine Mindestsolarfläche von 2/3 der Dachfläche festgesetzt.

3.9 Stellplätze, Nebenanlagen

Im Bereich zwischen den beiden Märkten werden Stellplätze für KfZ und Fahrräder, Einkaufswagenüberdachungen Ladestationen für Elektromobilität und Packstationen zugelassen. Durch Festsetzung werden die Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze geregelt, außerdem die Durchgrünung der Stellplatzflächen.

4. Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Das Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung zu beseitigen; eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal wird insoweit ausgeschlossen.

5. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich oder unmittelbaren Nähebereich liegen keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

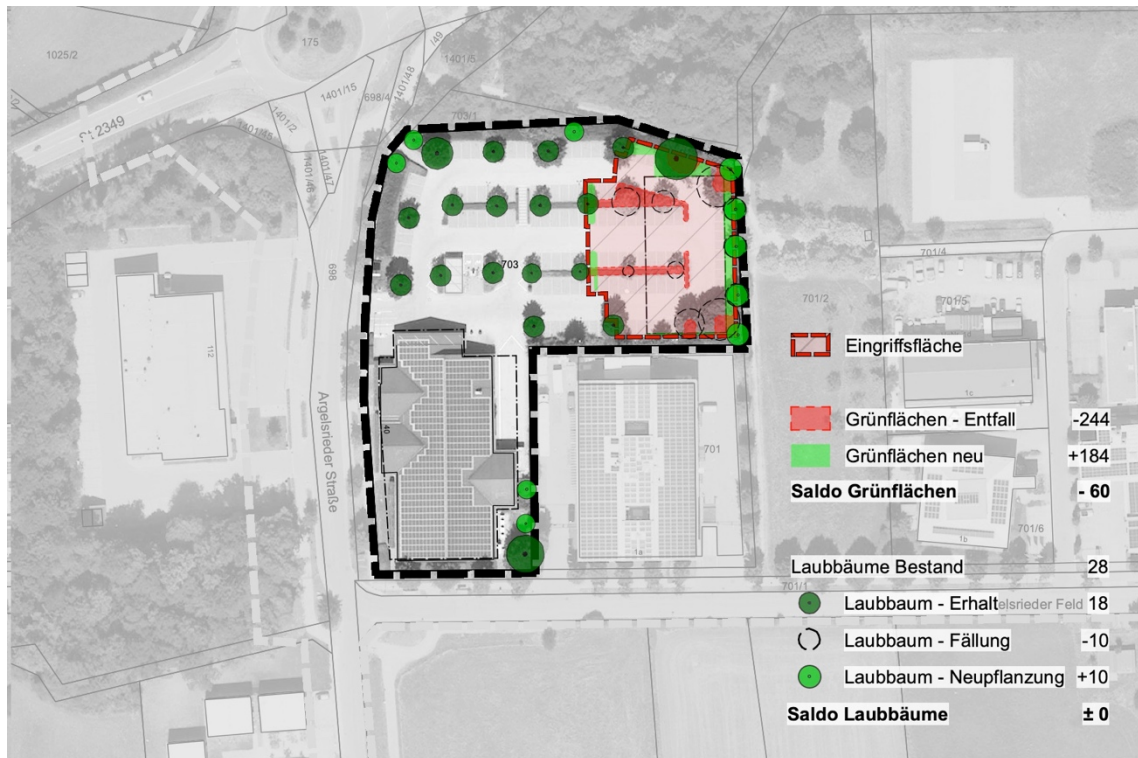
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan zur Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.

Die Belange von Natur und Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bleiben ungeachtet der fehlenden Anwendbarkeit des § 1a Abs. 3 BauGB stets für die Planabwägung für beachtlich. Diese Belange wurden gemäß Nr. 8 bewertet und beurteilt.

Zusätzlich wurde die Ausführung des Drogeriemarktes mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung gefordert. Damit kann zumindest ein Mindestmaß an ökologisch wertvollen Flächen entstehen.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen. Das Interesse der Nachverdichtung der Gewerbefläche, also eines Drogeriemarktes auf dem bestehenden Kundenparkplatz wird ein höheres Gewicht beigemessen und rechtfertigt die verbleibende geringe Reduzierung der Grünstrukturen.

7. Betroffene Schutzgüter



Skizze Eingriff (o.M.)

Boden und Fläche

Für den Neubau des Drogeriemarktes werden Flächen herangezogen, die durch die bestehende Stellplatzanlage bereits stark versiegelt sind. Durch das neue Gebäude und die Umgestaltung der Stellplatzanlage entfallen ca. 60 m² der stellplatzgliedernden Grünflächen. Für den mit Flachdach geplanten Neubau (GR 850) wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Das Summenmaß der Versiegelung wird bei der Neuplanung mit 0,79 statt bisher 0,78 nur minimal erhöht und liegt knapp unter dem Orientierungswert der BauNVO. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Fläche sind insgesamt gering.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsumgriff nicht vorhanden. Der Grundwasser-Flurabstand liegt ca. 1,50 m unterhalb der Gründungssohle des Neubaus, der im Bereich heute bereits stark versiegelter Flächen errichtet wird. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt gering.

Klima / Luft

Der Planungsumgriff liegt am östlichen Rand des verdichteten Siedlungsgebiets. Durch den Neubau mit moderater Höhenentwicklung erfolgt keine Beeinflussung der Frischluftzufuhr in der Gemeinde. Für das Schutzgut Klima / Luft hat der Änderungsbereich eine geringe Bedeutung.

Pflanzen / Tiere

Im Bereich der intensiv genutzten und hochgradig versiegelten Eingriffsfläche sind keine schützenswerten Tierarten zu besorgen. Der Bebauungsplan enthält den nachrichtlichen Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlichen Verbotszeiträume bezüglich Fällungen und Abbrucharbeiten. Am künftigen Standort des Drogeriemarktes gehen insgesamt zehn klein- bis mittelkronige Bäume unterschiedlicher Qualität und Erhaltungszustands aus Randeingrünung und Stellplatzgliederung verloren. Zusätzlich kann durch die festgesetzte Dachbegrünung eine Minimierung des Eingriffs erreicht werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere sind ebenfalls gering.

Landschaftsbild

Der Bereich des Neubaus liegt „in zweiter Reihe“ im Gewerbegebiet Argelsrieder Feld. Durch die unverändert wirksame Randeingrünung, die südlich vorgelagerte Bestandsbebauung und die moderate Höhenentwicklung bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ebenfalls gering.

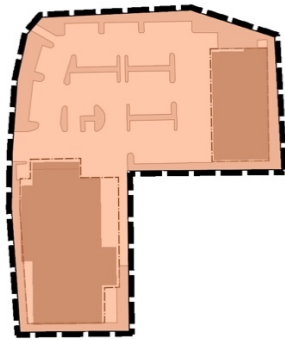
Kultur- und Sachgüter

Weder im Planungsgebiet noch im Umfeld sind Boden- oder Baudenkmäler verzeichnet. Es ist nicht auszuschließen, jedoch aufgrund des geringen Bodeneingriffs durch den nichtunterkellerten Neubau und der bereits vor Jahrzehnten erfolgten intensiven baulichen Nutzung im Bestand relativ unwahrscheinlich, dass beim Neubau Bodendenkmäler zu Tage treten. Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind wahrscheinlich gering.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden i. d. R. durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen, wodurch gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst werden. Wegen der insgesamt geringen Betroffenheit durch das Vorhaben sind besondere Wechselwirkungen im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

8. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)

= Nettobauland (Sondergebiet)

0,7835 ha = 100,0 %

Weßling, 11. März 2025

Germering, 11. März 2025

.....
Michael Sturm,
Erster Bürgermeister

.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner