

Gemeinde Weißling

**Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5"** für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich angrenzend an Fl. Nr. 157/2 ebenso an der Hauptstraße gelegen und östlich angrenzend an Fl. Nr. 157/6 sowie Fl. Nr. 157/13 am Buchenweg gelegen sowie nördlich der Fl. Nr. 157/16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Weißling, Landkreis Starnberg.

Er umfasst die Grundstücke:

Fl. Nr. 157/3 und Fl. Nr. 157/4

### **C. Begründung**

gem. § 2a, BauGB für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich angrenzend an Fl. Nr. 157/2 ebenso an der Hauptstraße gelegen und östlich angrenzend an Fl. Nr. 157/6 sowie Fl. Nr. 157/13 am Buchenweg gelegen sowie nördlich der Fl. Nr. 157/16.

#### **1.1 Grundlagen**

1.1.1 Baurechtliche Voraussetzungen

1.1.2 Flächennutzungsplan

1.1.3 Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich

1.1.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes / Geländes

#### **1.2 Erschließung**

1.2.1 Verkehrliche Erschließung

1.2.2 Garagen und Stellplätze | Mobilität

1.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

1.2.4 Ver- und Entsorgung

1.2.5 Niederschlagswasser

1.2.6 Energieversorgung

#### **1.3 Bauliche Nutzung**

1.3.1 Art der Nutzung

1.3.2 Maß der Nutzung

1.3.3 Bauliche Gestaltung

1.3.4 Flächenbilanz

#### **1.4 Grünordnung und Umweltbelange**

1.4.1 Grünordnung

1.4.2 Umweltbericht

#### **1.5 Immissionsschutz**

#### **1.6. Anlagen**

1.6.1 Ausschnitt 18. Änderung FNP



## 1.1 Grundlagen I Anlass

Die Gemeinde Weßling beabsichtigt an der Hauptstraße 3 + 5 in Ortsmitte ein Innenentwicklungspotential aufzugreifen und im Zuge der Bauleitplanung eine Neuentwicklung von Wohnen und gewerblicher Nutzung vorzubereiten. Um dem Bevölkerungswachstum und der Nachfrage nach Bauflächen entsprechend gerecht zu werden, ist vorgesehen, den erforderlichen Wohnbedarf zu decken, aber auch gewerblichen Nutzungen vor allem im Erdgeschoss zur Hauptstraße zu sichern und den Einzelhandel entlang der Hauptstraße aufzuwerten. Hierbei spielt die zunehmende Ausrichtung auf soziale Funktionen eine immer größere Rolle. Planungsziel ist es das Quartier an der Hauptstraße 3+5 als Besondere Wohngebiete gem. § 4 a BauNVO- als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung fortzuführen. Um sicherzustellen, dass eine Mischung mit gewerblichen Nutzungen erhalten bleibt, werden zur Hauptstraße bereichsweise Mischgebiete festgesetzt.

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Folgende Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen vor:

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Voraussichtlich besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Zusammenfassend erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan voraussichtlich die Voraussetzungen des § 13a BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 „Hauptstraße 3+5“ ersetzt für diesen Umgriff den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hauptstraße“ in der Fassung vom.....

### 1.1.1 Baurechtliche Voraussetzungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BP-2022-05 "Hauptstraße 3 + 5" für das Gebiet südlich der Hauptstraße, westlich angrenzend an Fl. Nr. 157/2 ebenso an der Hauptstraße gelegen und östlich angrenzend an Fl. Nr. 157/6 sowie Fl. Nr. 157/13 am Buchenweg gelegen sowie nördlich der Fl. Nr. 157/16 erfolgte im Gemeinderat am 21.06.2022.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Ziele verfolgt werden:

*Stärkung der Hauptstraße als Ortsmittelpunkt und Verhinderung des Entstehens einer reinen Wohnnutzung entlang der Hauptstraße und damit Entwicklung eines „Schlafstadt-Charakters“*

*Konzentration von Nicht-Wohnnutzung zu Stärkung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität*

*Prüfung einer möglichen Erhöhung des zulässigen Baurechts mit dem Ziel einer stärkeren Konzentration der Nutzungsdichte im Bahnhofsumfeld und der Hauptstraße*

*Ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets sowie weitgehender Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen*

*Ausreichende Freiflächen für die künftigen Anwohner*

Art und Maß der Nutzung:

Besondere Wohngebiete gem. § 4 a BauNVO Abs. 1 und 2 - als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung sowie Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO.

- Differenzierte Wandhöhen WH in Verbindung mit Grundflächen GR
- Festsetzung von privaten Grünflächen im nicht über- und unterbauten Bereich
- Festsetzungen zur Fotovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung
- Sparsame Erschließungsflächenanteil

-Tiefgargen unter bebauten Bereichen

- Die Abstandsflächenregelung wird abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geregelt. Es kommt die Satzung der Gemeinde Weßling über ein von der bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsfläche der Gemeinde Weßling ( 01.02.2021 ) zur Anwendung.

- Ziel Bauplanerische Erfüllung der BayKomp vor Ort – Eingriffsneutralität

- Ansatz Mobilitätskonzept in Kombination mit differenziertem Stellplatznachweis

#### 1.1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weßling ist das Gebiet innerhalb des Umgriffs heute für den östlichen Teil Fl. Nr. 157/3 als Mischgebiet und für den westlichen Teil Fl. Nr. 157/4 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 18. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden.

#### 1.1.3 Lage des Planungsgebietes – Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten in Ortsmitte der Gemeinde Weßling. Der Geltungsbereich schließt westlich und südlich an bestehende Wohngebiete an. Östlich anschließend befindet sich eine gewerbliche Nutzung eines Autohauses auf den Flächen des angrenzenden Mischgebiets. Weiter im Süden schließt ein Landschaftsschutzgebiet „Erholungswald“ an. Nördlich der zu ändernden Fläche verläuft die Achse der Hauptstraße, die wiederum im Norden von der Bahnachse der S-Bahnlinie S 8 begleitet wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Weßling, Gemarkung Weßling. Er umfasst die Grundstücke: Fl. Nr. 157/3 und Fl. Nr. 157/4

| Fl.-Nr.            | Grundstücksgröße         |
|--------------------|--------------------------|
| -----              |                          |
| Geltungsbereich BP |                          |
| 157/3              | ca. 2.069 m <sup>2</sup> |
| 157/4              | ca. 1.089 m <sup>2</sup> |
| -----              |                          |
| Gesamtumgriff BP:  | ca. 3.158 m <sup>2</sup> |

#### 1.1.4 Beschaffenheit des Planungsgebietes / Geländes

Das Gelände steigt von Ost nach West um ca. 1,80 m an und bewegt sich zwischen ca. 591,20 m ü. NHN (DHHN 2016) im östlichen und ca. 592,20 m ü. NHN (DHHN 2016) im südwestlichen Grundstücksteil. Von der Hauptstraße in Norden nach Süd steigt das Gelände zwischen 1,00 m bis 2,00 m an der südlichen Grundstücksgrenze. Auf den südwestlichen Grundstücksflächen befindet sich nennenswerter Baumbestand. Das Planungsgebiet ist auf Fl. Nr. 157/3 bebaut mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Dach und einem erdgeschossigen gewerblichen Anbau. Fl. Nr. 157/4 ist unbebaut. Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Altlasten sind nicht bekannt. Eine Überschwemmungsgefahr der überplanten Grundstücksflächen ist ebenfalls nicht bekannt.

Nach der geologischen Karte von Bayern liegt Weßling an einer geologischen Nahtstelle, an welcher würmeiszeitliche Moränenablagerungen und fluviatil abgelagerte Kiese aneinander grenzen. Die sogenannten Niederterrassenschotter erstrecken sich im Bereich Weßling-Oberpfaffenhofen als schmaler Ausläufer der Münchner Schotterebene bis hin zum Nordrand des Wörthsee. In der Kornzusammensetzung und Festigkeit variieren die anstehenden Moränenböden sehr stark, Grundmoränenböden wechseln sich ab mit durch Gletscherhalte und Rückzugsstadien bedingte, fluviatil abgelagerte Kies-, Sand- und Schluffböden. Lokal treten auch nagelfluhartige Verfestigungen auf.

### 1.2 Erschließung

#### 1.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich verlaufende Hauptstraße, die das Quartier optimal anbindet. Von dort aus ist die Zufahrt zur Tiefgarage direkt möglich. Entlang der Hauptstraße sind zudem einige oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen. Ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, der parallel zur Hauptstraße verläuft, integriert die neue bauliche Entwicklung unmittelbar in das bestehende Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe zum Bauquartier an der Hauptstraße 3+5 befindet sich zudem der S-Bahn-Halt der S8, ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt des MVV.

#### 1.2.2 Garagen und Stellplätze I Mobilität

Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im neuen Quartier ist es entscheidend, die Mobilitätskosten der Haushalte zu berücksichtigen – insbesondere, da der motorisierte Individualverkehr einen erheblichen Teil der Lebenshaltungskosten ausmacht. Durch die Reduzierung der Pkw-Nutzung oder den Verzicht auf ein eigenes Fahrzeug können Haushalte signifikante Einsparungen erzielen, was dem Ziel eines bezahlbaren Wohnraums zugutekommt. Gleichzeitig unterstützt eine gezielte Verschiebung des Modal Splits zugunsten von Fahrradverkehr und öffentlichem Nahverkehr auch den Klimaschutz.

Dank der zentralen Lage des neuen Quartiers, der direkten Anbindung an einen wichtigen ÖPNV-Knotenpunkt des MVV und der umfassenden Nahversorgung lässt sich der Modal Split zügig und nachhaltig zugunsten des Fahrradverkehrs und des ÖPNV verändern. Der alltägliche Bedarf lässt sich vollständig im unmittelbaren Wohnumfeld zu Fuß oder mit dem Fahrrad decken, und auch soziale Anliegen wie Kinderbetreuung können in der Nachbarschaft gut erfüllt werden.

Die neuen Bewohner\*innen werden dabei unterstützt, bewusste Entscheidungen bei der Wahl des jeweiligen Verkehrsmittels zu treffen – unter Berücksichtigung von Zweckmäßigkeit, Kosten und Zeitaufwand –, wobei dem Fahrradverkehr eine besondere Rolle zukommt. Aus diesem Grund werden im Quartier wohnungsnah, gemeinschaftlich nutzbare Angebote für alternative Fortbewegungsmittel geschaffen, einschließlich Abstellflächen für Car- und Bike-Sharing in den Gemeinschaftsbereichen des Erdgeschosses und in der Gemeinschaftstiefgarage. Wo möglich, ist zudem eine flexible Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, um sowohl die individuellen Mobilitätskosten zu senken als auch den Bedarf an Parkflächen zu reduzieren. Entsprechend der veränderten Mobilitätsbedürfnisse werden die erforderlichen Stellplätze differenziert bereitgestellt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berechnet sich für Wohnen abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling in Verbindung mit den Konzeptansätzen zur Mobilität als Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird festgesetzt, dass je Wohnung 1,5 Stellplätze zu schaffen sind. Besucherstellplätze sind in diesem Ansatz eingeschlossen. Für Nichtwohnnutzungen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weßling ( Fassung 22.04.2008 ).

Zudem wird festgesetzt, dass ein Fahrradabstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen ist. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude und / oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht, damit die neu zu versiegelnden Flächen durch diesen Eingriff so gering wie möglich gehalten werden. Ziel ist es dabei, die Gemeinschaftstiefgarage sinnvoll unter den Bauraum zu schieben und so in der Anordnung zu optimieren, dass die Bereiche die nicht bebaubar sind auch nur in geringen Bereichen durch Tiefgaragen unterbaut werden.

#### 1.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Weßling liegt mit einem Haltepunkt direkt an der Bahnstrecke der S8 Herrsching - Flughafen München und der S 5 Weßling - Kreuzstraße. Das sich neu entwickelnde Quartier an der Hauptstraße 3+5 liegt ca. 430 m entfernt zum S- Bahn Halt und ist somit in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

#### 1.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde Weßling durch Anschluss an das Leitungsnetz der Gemeinde Weßling. Die Abwasserversorgung ist durch den Amperverband in Olching sichergestellt und erfolgt ebenfalls durch Anschluss an bestehende Hauptsammler über die Abwasserbeseitigungsanlagen des Zweckverbandes. Strom- und Telekommunikation liegen ebenfalls im öffentlichen Raum an. Die Versorgung mit Gas ist möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt durch AWISTA Starnberg – Abfallwirtschaftsverband.

#### 1.2.5 Niederschlagswasser

Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll flächendeckend oberflächlich über die belebte Bodenzone über breitflächige Mulden versickern und wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung muss die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers über

Mulden durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest im Einzelfall bestätigt werden.

1.2.6 Energieversorgung

Es gibt kein Fernwärme- bzw. Nahwärmenetz im Bestand an welches das neue Plangebiet angebunden werden kann. Es ist jedoch geplant ein nachhaltiges Konzept zur Wärmeversorgung unter Einbindung der Potentiale der Fotovoltaik zu entwickeln. Entsprechende Vorgaben sind im Bebauungsplan zur Umsetzung der Fotovoltaik aufgenommen. Auch die Gebäudeausrichtungen nehmen Bezug darauf.

1.3 Bauliche Nutzung

1.3.1 Art der Nutzung

Die Gemeinde Weßling beabsichtigt im Rahmen der Innenentwicklung mit diesem Bebauungsplan den erforderlichen Wohnbedarf in Ortsmitte zu decken, aber auch gewerblichen Nutzungen vor allem im Erdgeschoss zur Hauptstraße zu sichern und den Einzelhandel entlang der Hauptstraße aufzuwerten.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereich werden als Besondere Wohngebiete gem. § 4 a BauNVO Abs. 1 und 2 - als Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung und in Teilbereichen als Mischgebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO zur Sicherung der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt.

Mit diesen Planungsabsichten sollen die Flächenpotentiale in Ortsmitte, die gut erschlossen sind aufgegriffen werden und nachverdichtet entwickelt werden, um einer weiteren Flächenversiegelung von nicht in Anspruch genommen Flächen an den Ortsrändern entgegenzuwirken. Mit einer Entwicklung in die Höhe (Geschosswohnungen) wird der in Anspruch genommene bebaute Grund und Boden so gering wie möglich gehalten. Auch die Schaffung von möglichst vielen Wohnungen in angemessener baulicher Dichte und Qualität in Verbindung mit einer sparsamen Erschließung gilt als Planungsanforderung im Einklang mit den Anforderungen an die Ökologie und das Klima.

2.3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wird mit der Einhaltung von absoluten Maßen, nämlich der Grundfläche (GR) und der Wandhöhe ( WH ) der baulichen Anlagen festgesetzt und verzichtet auf eine Regelung mittels relativer Maße wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Mit diesem Bebauungsplan werden ebenso keine Vorgaben/Festsetzungen zu den Vollgeschossen gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtflächen von ca. 3.158 m<sup>2</sup>. Für das besondere Wohngebiete und das Mischgebiet wird eine Grundfläche gesamt von 1.150 m<sup>2</sup> als Höchstgrenze festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,36 im Durchschnitt.

Die zulässige festgesetzte Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 4 darf durch Garagen und Stellplätze PKW und Fahrräder mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Auch diese Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist vorliegend berechtigt. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Überschreitung ist vorliegend durch ausreichende städtebauliche Gründe getragen. Die Überschreitung dient im Wesentlichen dazu, für das Baugebiet eine angemessene Quartiersgarage mit der Zufahrt zu ermöglichen, dennoch aber Sorge zu tragen, das ausreichend unversiegelte Flächen gemäß dem Konzept die Garagen im Wesentlichen unter den Gebäuden anzuordnen, gesichert werden. Städtebauliches Ziel ist es, die erforderlichen Stellplätze fast vollständig unterirdisch nachzuweisen.

*Wandhöhe*

Für alle Bereiche wird die maximale Wandhöhe bereichsweise durch Planzeichen festgesetzt. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt das definierte Maß von der natürlichen/ geplanten Höhe z.B. ±0,00 =591,20 m ü. NHN (DHHN 2016) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die natürlichen/ geplanten Höhe als Ausgangspunkt für die zulässige Wandhöhe wird differenziert entsprechend der natürlichen Topografie festgesetzt. Mit der maximal

zulässigen Wandhöhe von 10 m für die Hauptstruktur des Bauraumes wird eine Baustruktur mit 3 regulären Vollgeschossen entlang der Hauptstraße ermöglicht, die durch ein erdgeschossiges Bindeglied mit einer zulässigen Wandhöhe von 3,50 m gegliedert wird.

Die Gemeinde hält unter Berücksichtigung des konkreten Plangebiets in zentraler Lage im Ort und der Vermeidung einer neuen Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauter Flächen diese Baudichte für städtebaulich verträglich und richtig. Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, sollen mit diesem neuen Quartier zentral in Ortsmitte gelegen, optimal an das ÖPNV Netz angebunden einerseits dem dringenden Wohnflächenbedarf entgegen gekommen werden und gleichzeitig mit einem ergänzenden Angebot an Gewerbe die Funktion der Ortsmitte als lebendiger Ort gestärkt werden.

#### *Bebauungskonzept*

Die Baugrenzen definieren einen klar strukturierten Bauraum: Im westlichen und östlichen Bereich entstehen kräftigere Kubaturen mit einer Wandhöhe von 10 m, die durch ein Bindeglied mit einer Wandhöhe von 3,50 m miteinander verbunden werden. Damit wird die charakteristische Baustruktur Weißlings entlang der Hauptstraße aufgegriffen und einer Riegelwirkung entgegengewirkt. Zum Norden hin wird ein halböffentliches Vorfeld an die Hauptstraße angegliedert, während nach Süden, Osten und Westen die Wohnnutzungen realisiert werden. Die Baukörper mit 10 m Wandhöhe ermöglichen die Umsetzung von drei Vollgeschossen. Die Erschließung erfolgt von Norden über einen direkten Zugang, sodass die ruhigen Bereiche nach Süden ausgerichtet sind. Die privaten, unbebauten Grünflächen sollen den Wohnnutzungen im Süden ein lebenswertes Umfeld garantieren, eine funktionierende Muldenversickerung unterstützen und den hochwertigen Baumbestand der angrenzenden südlichen Grundstücke sichern. Insgesamt tragen sie dazu bei, den Eingriff auszugleichen. Die Grundstückerschließung erfolgt sparsam und gebündelt über eine Tiefgaragenzufahrt von der Hauptstraße aus. Die wenigen oberirdisch ausgewiesenen Stellflächen entlang der Hauptstraße dienen als Kurzzeitparkzone im Sinne eines Multifunktionsstreifens für Besucher, Anlieferungen oder zum Ein- und Ausladen.

#### 2.3.3 Bauliche Gestaltung

Es sind wenig detaillierte Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aufgenommen. Dafür sind aber Festsetzungen als Schwerpunkt im Zusammenhang Ökologie, Klima und Artenschutz als gestalterische Vorgaben geregelt wie "Begrünte Dächer und Fassaden" zum ökologischen Ausgleich, "Animals Aided Design" unter den Hinweisen als auch "Vorgaben zur Fassadenfarbigkeit als auch Dach" im Hinblick auf Klimaanpassung und Klimaschutz. Dies sind wesentliche Ziele, die bei der künftigen Entwicklung der neuen Baustrukturen Eingang finden sollen.

#### 2.3.4 Flächenbilanz

*Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan:* 3.158 m<sup>2</sup>  
100%

*Öffentliche Flächen:*  
0 %

*Festgesetzte GR gesamt:* 1.150 m<sup>2</sup>

anteilig davon:

*Besonderes Wohngebiet – WB :* 955 m<sup>2</sup>

ca. 83 %

*Mischgebiet – MI* 195 m<sup>2</sup>

ca. 17 %

*Private Grünflächen:* 815 m<sup>2</sup>

*Grundstücksflächen nicht bebaubar:* 2.008 m<sup>2</sup>

#### 2.4 Grünordnung und Umweltbelange

##### 2.4.1 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den qualifizierten Bebauungsplan eingearbeitet.

*Zielsetzung der Grünordnung*

Ziel der Ortsentwicklung ist den Eingriff der neuen baulichen Entwicklung durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück neutral zustellen – zero impact. Dies umfasst neben den grünordnerischen Maßnahmen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsbereich und Maßnahmen zur Reaktion auf die Klimaanpassung. Dies wurde in den Festsetzungen herausgearbeitet und beim Konzept der Ausgleichsmaßnahmen weiterverfolgt. Die neue Siedlungsentwicklung zielt darauf ab, externe Ausgleichsmaßnahmen ohne räumlichen Zusammenhang deutlich zu reduzieren und ggf. ohne auszukommen. Das neue Quartier umfasst lenkende Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen, um ein in sich aufgewertetes Gebiet zu entwickeln.

Folgende Zielsetzungen werden verfolgt:

- *Siedlungsentwicklung im Sinne des Anbindebotes mit Entwicklung einer wirksamen Randeingrünung nach Süden und zum öffentlichen Raum.*
- *Entwicklung einer ortsbezogenen Eingriffs- Ausgleichskonzeption*
- *Erhöhung der Biodiversität sowohl durch Grünordnung als auch durch „animal aided design“*
- *Erhöhung der kleinklimatisch wirksamen Strukturelemente und Bauweisen, die einem klimatischen „Erhitzungseffekt“ entgegenwirken*
- *Minimierung der Versiegelung durch Belagswahl, Baustruktur und Gebäudebegrünung und vollständige Versickerung des Niederschlagswassers*
- *Schaffung eines grünen Wohnumfeldes für die Wohnstrukturen*

#### Grünordnerische Maßnahmen

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur Lebensraumverbesserung und zum Schutz bzw. zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

Die Bepflanzung und Begrünung im Planungsgebiet ist für die Gliederung der Bebauung des Gebietes wichtig. Daher werden Festsetzungen getroffen, welche die Qualität der Begrünung sicherstellt. Es werden gezielt private Grünflächen differenziert festgesetzt. Für die im Bebauungsplan geforderten Baumpflanzungen in den Freiflächen (je eine Baumpflanzung pro 200 m<sup>2</sup> angefangene unbebaute Grundstücksfläche) werden die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume angerechnet. In der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung an der östlichen Grenze des Baugebiets ist pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche eine Baumpflanzung vorgesehen. Zu Pflanzung vorgesehen sind prioritär heimische und / oder klimaresiliente bzw. standortgerechte Arten. Kies- und Schottergärten, sowie großflächige Zierrasenbereiche sind nicht zulässig. Ziel ist eine natürliche Gartengestaltung. Das Pflanzkonzept wird ergänzt durch umfassende Gebäudebegrünungen, die ebenfalls einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Erhöhung der Biodiversität leisten.

#### Umweltbelange

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der nachfolgenden umweltbezogenen Abwägung beschrieben. Es wurde die Möglichkeit des Ausgleichs über festgesetzte Baumpflanzungen in Anspruch genommen. Zudem wird eine kräftige private Grünfläche, die nicht unterbaut werden darf festgesetzt, die eine naturschutzfachliche Aufwertung erlaubt. Weiter Bausteine zum Klimaschutz sind in den Festsetzungen aufgenommen:

*Erhaltung von erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen, die nicht durch die Neubebauung gerodet werden müssen.*

*Öffnung der Vorzonen zur Hauptstraße mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.*

*Baumreihe entlang der Hauptstraße mit Sickermulden*

*Dachbegrünung bei Dachflächen von 0 bis 5 ° zur Rückhaltung des Dachwassers und Verbesserung des Kleinklimas.*

*Rasenmuldenflächen / Baumrigolen zur Versickerung / Verdunstung von Oberflächenwasser*

*Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers: Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.*

*Gemeinschaftlich genutzte, nicht unterbaute Grünflächen sind in parkartiger, offener Weise zu gestalten.*



*Fassadenbegrünung*

*Energiedach*

*Animal Aided Design: Maßnahmen zum Artenschutz*

Im Vorfeld zur Entwicklung dieses Quartiers an der Hauptstraße 3 + 5 in Weßling wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz möglicherweise notwendiger Fällungen oder Rückschnitte des Baumbestands durchgeführt hinsichtlich eines möglichen aktuellen Vorkommens insbesondere von Vögeln und Fledermäusen im Gehölzbestand. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, sofern notwendige Schnitt- und Fällmaßnahmen nicht während der Brutzeit vorgenommen werden. Da Lebensraumstrukturen im Einzelfall aber auch verhältnismäßig kurzfristig entstehen können, z.B. durch Sturmereignisse, sollten zu fällende oder von starkem Rückschnitt betroffene Bäume kurz vor der Maßnahmenumsetzung nochmals untersucht werden.

#### 1.4.2

##### Umweltbericht

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nach der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Bestand und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Nachverdichtung der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –bewertung:

##### *Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume:*

Die Grundstücke Fl. Nr. 157/3 und 157/4 sind heute zum Teil bebaut und versiegelt. Im Umfeld der versiegelten Flächen weisen die Grünflächen keine gärtnerische Gestaltung auf. Ein ortsbildprägender Baumbestand ist an den Rändern im Südwesten und zur südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Diese Grünflächen mit prägendem Baumbestand insbesondere auf Fl. Nr. 157/4 sind von hoher Wertigkeit im Zusammenspiel mit dem Baumbestand auf den Nachbargrundstück im Süden.

##### *Schutzgut Boden:*

Geologisch gehört das Gebiet der Gemeinde Weßling zur Jungmoränenlandschaft der Würmeiszeit. Entsprechend den differenzierten geologischen Formationen wechseln auch die Böden häufig. Es überwiegen lehmige Kies- und Schotterböden. Leitbodentypen der Würmmoräne sind Parabraunerden und Braunerden. Die Böden der Schotterflächen sind nur schwach entwickelt. Ein Hauptgrundwasserstrom in der Schotterflur fließt von Süden nach Norden; der Grundwasserspiegel in den Schotterflächen liegt in Tiefen zwischen 15 und 20 m. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist gering.

##### *Schutzgut Wasser:*

Bachläufe, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die Grund- und Abwasserverhältnisse sowie auf Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das von den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung in das Grundwasser breitflächig über Mulden und Rigolenanlagen geleitet, die den Vorgaben des DWA-Merkblatts M 153 entsprechen. Das Niederschlagswasser wird somit gereinigt in den Untergrund eingeleitet. Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen somit qualitativ noch quantitativ nachteilig beeinflusst. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht hoch an. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist mäßig.

##### *Schutzgut Klima/ Luft:*

Aufgrund der bestehenden und umgebenden baulichen Nutzungen und der innerörtlichen Lage sind keine besonderen Klimafunktionen für den Geltungsbereich festzustellen.

##### *Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild:*

Der wertvolle Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze prägt im Hintergrund als Grünkulisse den öffentlichen Raum. Die wenigen intensiv gärtnerisch gepflegten Grünflächen auf dem

Planungsgebiet haben keine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild.

*Schutzgut Mensch:*

Der Geltungsbereich hat in Bezug auf die Bevölkerung vor Ort keine Bedeutung für die Naherholung.

*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:*

Es befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler im nahen Umfeld zum Vorhaben. Die Bedeutung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Schutzgutes Denkmalschutz ist eher gering.

Die geplante Neuentwicklung mit der Nachverdichtung und der größeren Versiegelung stellt jedoch einen Eingriff mit Veränderung in das Ortsbild dar. Durch zusätzliche Versiegelung mit Tiefgarage werden vorhandene Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert.

*Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:*

Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, wohingegen das Vermeidungsgebot auch im vorliegenden Fall zu beachten ist.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bestand:

Wasserdurchlässige Beläge (bei Stellplätzen, sonstige nicht versickerungsfähige Beläge mit Gefälle bzw. Ableitung des Niederschlagswassers zu Sickeranlagen)

*Ziel:* Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung, verzögerter Oberflächenabfluss, Rückführung des Oberflächenwassers ins Grundwasser.

Gemeinsame Erschließungsflächen nutzen

*Ziel:* Vermeidung und Minimierung der versiegelten Flächen.

Zulässigkeit Wandhöhen bis 10,00 m

*Ziel:* Optimierung bzw. Vermeidung von zusätzlich überbauten Bereichen / Nachverdichtung in die Höhe

Zulässigkeit Tiefgarage im Wesentlichen unter überbauten Bereichen

*Ziel:* Minimierung von oberirdischen Stellplätzen, Verminderung der Beeinträchtigung durch weitere Versiegelung

Ersatz von hochwertigen Neupflanzungen auf natürlichen nicht unterbauten Flächen auf den südlichen Grundstücksflächen als Ausgleich für den zu fällenden Baumbestand. Stärkung des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere Sicherung und Schutz des Baumbestandes auf den südlich angrenzenden Grundstücken durch Positionierung der Tiefgarage unter der neuen Bebauung. Neupflanzungen entlang der Hauptstraße zum öffentlichen Raum als weiterer Ausgleich für den der Hubertusstraße. Durch diese Neupflanzungen soll der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert werden und eine Einbindung der Bebauung gefördert werden. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 15 cm durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Biodiversitätsdach (Höherwertige Extensivbegrünung oder einfache Intensivbegrünung) dauerhaft zu begrünen.

*Ziel:* Sicherung, Ergänzung bzw. Ersatz des Baum- und Strauchbestandes, Ökologischer Ausgleich und Artenschutz, Drosselung des Regenwassers in Kombination mit Retentionsdach.

**Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von baulichen Maßnahmen sind die Regelungen zum Artenschutz einzuhalten. Besonders hervorzuheben sind:

Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2., Schutz des bestehenden und zu erhaltenden Baumbestandes soweit als möglich, Ersatzpflanzung zur Aufrechterhaltung von Gehölzstrukturen für geschützte Arten, Fassaden- und Dachbegrünung, Aufhängung von Nistkästen bei Höhlenbäumen, Einsatz von Lampen mit Blendbegrenzung.

**1.5 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BP-2022-05 „ Hauptstraße 3+5 “ durch die Gemeinde Weßling wird durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner eine Beurteilung von Verkehrslärm sowie von anlagenbezogenen Geräuschen durchgeführt. Die Begutachtung durch den Schallimmissionsschutz überprüft die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der Hauptstraße sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnlinie der S5 und S8, der im Norden parallel zur Hauptstraße verläuft.

- 1.6            Anlagen**  
zum Bebauungsplan Nr. BP-2022-05 „ Hauptstraße 3+5 “ für das Gebiet südlich der Hauptstraße
- 1.6.1            Ausschnitt 18. Änderung FNP

Weßling, den.....

.....  
Erster Bürgermeister Michael Sturm

*Planfertiger Bebauungsplan und Grünordnungsplan:*

**Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH**  
Südliche Auffahrtsallee 34  
80639 München  
Telefon: 089/170317

*in Zusammenarbeit mit*  
**Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbH**  
St.-Vitus-Straße 8  
84174 Eching Ndb.

München, den 03.03.2025