



# Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Otterfing  
Münchner Straße 13  
83624 Otterfing

- per E-Mail [gemeinde@otterfing.de](mailto:gemeinde@otterfing.de) -

<b>Bearbeitet von</b> Robert Kolbeck	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2738 +49 (89) 2176-402738	<b>Zimmer</b> 4418	<b>E-Mail</b> <a href="mailto:Robert.Kolbeck@reg-ob.bayern.de">Robert.Kolbeck@reg-ob.bayern.de</a>
<b>Ihr Zeichen</b> III/610-HI	<b>Ihre Nachricht vom</b> 03.05.2021	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_MB-10-2-4	<b>München,</b> 19.05.2021

## **Gemeinde Otterfing, Landkreis Miesbach; 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Pitzarweg"; Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern gibt zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 folgende Stellungnahme ab:

### **Planung**

Das ca. 1,15 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Otterfing, zwischen dem Pitzarweg und der Nahverkehrsbahnlinie Holzkirchen-München und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde Otterfing beabsichtigt den Bebauungsplan zu ändern, um anstatt der bisher vorgesehenen 22 Einfamilien- und Doppelhäuser ohne Tiefgarage eine Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit einer Tiefgarage und Stellplätzen zu ermöglichen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll zusätzlich die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Besucherstellplätzen in die Planung aufgenommen werden. Als Unterstände für Fahrräder werden Carports mit begrünten Flachdächern vorgesehen, die Gestaltung von Zufahrt und Erschließung des neuen Wohnquartiers soll ebenfalls geändert werden. Ziel der Änderung ist eine im Vergleich zu früheren Plänen für dieses Gebiet dichtere Bebauung.

### **Berührte Belange**

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0  
**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



### *Flächensparen*

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G)).

### *Natur und Landschaft*

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine an die Umgebung angepasste Baugestaltung zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

### *Immissionsschutz*

Auf Grund der unmittelbar östlich des Plangebiets verlaufenden Nahverkehrsbahnlinie ist von verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen. Wir bitten das bereits erstellte Lärmschutzgutachten, sowie die ggf. daraus abzuleitenden Festsetzungen mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

### **Bewertung**

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Die verfahrensgegenständliche Änderung des Bebauungsplans sieht im Vergleich zu früheren Konzepten eine effizientere Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche, sowie eine das Erfordernis des Flächensparens stärker berücksichtigende Unterbringung des ruhenden Verkehrs vor. Die Planung ist daher im Sinne von LEP 3.1 (G) zu begrüßen.

### **Ergebnis**

Die Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Robert Kolbeck