

# **Bebauungsplan Nr. 53 - Schreinerweg, Gemeinde Otterfing**

**- Begründung -**

Gemeinde Otterfing  
Münchner Straße 13  
83624 Otterfing



Tel. 08024/9063-0 Fax 08024/9063-900  
E-Mail: [gemeinde@otterfing.de](mailto:gemeinde@otterfing.de)  
Internet: [www.otterfing.de](http://www.otterfing.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 16.01.2024  
Geändert am: 23.04.2024, ergänzt am 11.06.2025

## Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele .....	1
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	1
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	1
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	1
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung .....	3
6. Artenschutz .....	3
7. Erschließung .....	4
8. Bodenordnende Maßnahmen.....	4

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Otterfing hat am 19.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 - Schreinerweg beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes im südlichen Ortsbereich von Otterfing zu schaffen. Damit soll dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen und der Planbereich städtebaulich geordnet werden. Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes wird der Fokus auf die gestalterische Anbindung an die bestehende Bebauung sowie auf die Eingrünung des Gebietes im Übergang zur offenen Landschaft gerichtet.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das ca. 0,52 ha große Plangebiet, welches aktuell weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird und mit einzelnen Gehölzen bestanden ist, liegt im südlichen Ortsbereich von Otterfing, zwischen Palmkamer Straße im Westen und Münchner Straße im Osten. Im Norden und Westen grenzen bestehende Siedlungsflächen an, im Osten, im Übergang zur Münchner Straße sowie im Süden, im Übergang zu weiteren Siedlungsflächen sind landwirtschaftlich genutzte Freiflächen zu verzeichnen. Im Nordosten schließt ein Einkaufsmarkt an.

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otterfing ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Umfeld sind bereits Misch- und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 - Schreinerweg geändert (25. Änderung), das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit Gebietseingrünung, die zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient, aufgenommen.

## **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Otterfing vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von fünf Einzelhäusern vor.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Durch Festsetzung von zwei Bauräumen, einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,60 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen, wird ein Maß der Bebauung erreicht, das der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich eine für den Standort verträgliche Dichte und Kubatur ermöglicht. Gemäß der Flächenberechnung kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bei allen Parzellen eingehalten werden. Um den ruhenden Verkehr auf den Privatgrund zu lenken und somit den öffentlichen Raum nicht durch parkende Fahrzeuge zu beeinträchtigen, werden im Plangebiet Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen, die eine GRZ einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen von im Durchschnitt 0,48 und im Maximum 0,55 bedingen, was städtebaulich vertretbar ist und durch Festsetzung entsprechend festgeschrieben ist.

Die Anordnung des § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Otterfing, in Verbindung mit Art. 6 BayBO dient der Gewährleistung der nachbarschützenden Belange.

Durch zwei kleinere geplante Gebäudekörper im Norden und drei größere geplante Gebäudekörper im Süden wird die Umgebungsbebauung gewürdigt und der Übergang von gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten zu Wohnbereichen im Westen qualitativ gestaltet.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild zu erhalten und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt zu ermöglichen.

So sind für alle Dachflächen der Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 28 Grad zulässig, wobei der First und die Dachflächen ohne Versatz durchlaufen müssen. Durch diese Festsetzung wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Für die Garagen und Nebengebäude sind vielfältigere Dachgestaltungen zulässig, wobei in Fällen, in denen Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden, nur Pultdächer mit gleicher oder geringerer Neigung als das Hauptgebäude oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen sind, wodurch eine optische Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude sichergestellt wird.

Die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist nicht zugelassen, um die für die Region typischen ruhigen Dachlandschaften und Maßstäblichkeiten zu bewahren.

Die Festsetzung von Gebäudeproportionen durch Vorgaben zu deren Seitenverhältnis (Breite/Länge) sowie die für Stand- und Zwerchgiebel verankerten gestalterischen Vorgaben schaffen neben harmonischen und ausgewogenen Proportionen auch die gewünschten längsrechteckigen Baukörper, welche traditionellen Bauweisen im bayerischen Voralpenraum nachempfunden sind

und dem Erhalt des Ortsbildes dienen.

Einfriedungen sind zur Wahrung eines großzügigen, harmonischen und landschaftsgerechten Ortsbildes entlang öffentlicher Straßen auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen und mit senkrechten Stäben aus Holz zu gestalten, an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind aus Gründen der Funktionalität auch Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig, sofern sie unregelmäßig mit standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m beschränkt. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu wahren, sind Einfriedungen sockellos zu gestalten und die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

#### 4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke stellen eine qualitätsvolle Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft sicher und dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Während durch die Haagpflanzung im Osten des Plangebietes der Übergang zwischen bebauten Bereichen und offener Landschaft gestaltet und zudem die Einsehbarkeit der Bebauung reduziert wird, dienen die grundstücksbezogenen Pflanzgebote einem durchgrünten Ortsbild.

### **5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

### **6. Artenschutz**

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Im vorliegenden Planungsfall werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. So hat das Plangebiet floristisch keine artenschutzrechtliche Bedeutung und größere Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke

dienen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Palnkamer Straße, von welcher in das Plangebiet ein Eigentümerweg abzweigt. Zugleich sind im Plangebiet zwei Flächen mit Geh- und Fahrtrechten verankert, die zum einen der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dienen und zum anderen die Zugänglichkeit zu der Gehölzfläche im Osten des Plangebietes gewährleisten, um deren Pflege sicherstellen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Otterfing gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Die Abwasserbeseitigung ist dabei durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen des Marktes Holzkirchen und der bestehenden Zweckvereinbarungen gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers gesichert.

In Bezug auf die Wärmeversorgung sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung einer Energiezentrale in einem zentral gelegenen Gebäude vor.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 53 - Schreinerweg, Gemeinde Otterfing ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Otterfing, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Michael Falkenhahn  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger