

Otterfing, den 21.07.2026

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
Killerweg

3. Änderung

Bereich
Killerweg westlich, Pfarrer Böhm Weg östlich

BEGRÜNDUNG

Gemäß §9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 für:

Flur Nr. 686/30, 18/8, 421/7, 686/31, 26/2, 686 und 669 Teilfläche

der Gemeinde und Gemarkung Otterfing.

A) PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat hat am 24.02.2026 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 - Killerweg - beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der von der Änderung betroffene Bereich als WA, allgemeines Wohngebiet bzw. Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hat sich teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die beschlossene Änderung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise ab.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Von der Frühzeitigen Behördebeteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird wegen der geringen Auswirkung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete abgesehen.

Ein Ausgleich ist gemäß §1a Abs. 4, Satz 5 BauGB erforderlich.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

- 1) Das Gebiet liegt am Ortskern von Otterfing.

Das Areal liegt im WA, allgemeines Wohngebiet vom Pfarrer Böhm Weg
Im Süden erschlossen bzw. vom Killerweg von Norden, oder vom Pfarrer Böhm Weg
im Norden.
- 2) Die Größe des Änderungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3600m²
am Killerweg und 4200 m² am Pfarrer Böhm Weg. Ost und ca. 900m² am
Pfarrer Böhm Weg Südwest.
- 3) Nach einer Humusschicht von ca. 30-40cm Dicke steht Lehm mit wechselnder
Schichtdicke an. Darunter ist Kies oder lehmiger Kies, in größerer Tiefe mit Nagelfluh
vermischt, zu erwarten. Es sind vermutlich keine größeren Maßnahmen zur Herstel-
lung eines tragfähigen, sicheren Baugrundes erforderlich. Bodenuntersuchungen
dazu wurden nicht durchgeführt, liegen aber aus der umgebenden Bebauung vor.
- 4) Das Gelände im Bebauungsplanbereich fällt von Ost nach Westen am Killerweg.
Die Fläche am Pfarrer Böhm Weg ist weitgehend eben, am Pfarrer Böhm Weg
Südwest fällt das Gelände von West nach Ost.
- 5) Schützenswerter Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.
- 6) Der höchste Grundwasserstand liegt ca. 50m unter OK Gelände.
- 7) Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen in Stra-
ßenmetern beträgt:

zum Bahnhof	600m
zu Läden der täglichen Versorgung	800m
zu Volksschule, Kindergarten, Kirche	400m
zur Staatsstraße 2573	350m
zur Bundesautobahn München – Salzburg	8500m
zum Sportzentrum	400m
zur Post	500m

C) PLANERISCHE LEITGEDANKEN

- 1) Die Fläche östlich des Friedhofs von Otterfing wurde mit Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 40 mit einer Wohnbebauung überplant. In die Verbindung von Killerweg und Pfarrer Böhm Weg wurde ein kleiner Kreisverkehr geplant. Die Straße von der Nordsiedlung zum Killerweg steigt steil an.
Angrenzend an den Friedhof war eine Stellplatzfläche geplant. Die Erschließung in diesem Bereich wurde nicht ausgeführt und soll mit dieser Planung optioniert werden.
- 2) Im Hangbereich vom Friedhof zum Killerweg kann u.a. Wohnraum für Einheimische entstehen. Die Straße wird im Teilbereich neu hergestellt und erhält einen Bürgersteig.
Am Friedhof soll eine Parkfläche für 18 PKW und ein überdachter Fahrradabstellbereich entstehen.
Die Straßensituation im Übergang Killerweg / Pfarrer Böhm Weg wird durch die neue Planung verbessert und sinnvoll erneuert. Die Trasse der Fernwärmeleitung wird gesichert.
Die ursprünglich geplante Grüninsel wurde gestrichen und die Situation an das vermessene und bebaute Grundstück westlich angepasst. Durch die neue Straßenführung wird die Versiegelung reduziert. Ein Bedarf an Grün in Straßenmitte ist nicht erkennbar.
- 3) Um den Killerweg von der Nordsiedlung zum Pfarrer Böhm Weg erstmalig herstellen zu können braucht es eine neue Straßenführung. Die Stellplätze am steil ansteigenden Straßenstück sollen entfallen. Der Hang soll am südlichen Straßenrand als Böschung ansteigen, die Gebäude sollen dann dahinter auf weitgehend ebener Fläche stehen. Die Garagen werden aus weitgehend ebenen Straßenteilen erschlossen. Um mit den Gebäuden besser auf den Hang reagieren zu können, wird das westlich ursprünglich geplante Doppelhaus in 2 Einzelhäuser aufgelöst.
Die Gebäudehöhen, OKFFB werden auf NN bezogen angegeben und sind Grundlage der Wandhöhe nach BayBO für die Abstandsflächen. Das Gebäude passt sich dann der Situation um das Gebäude an. Es soll aber keine Auffüllungen eines gesamten Grundstücks mit Stützmauern an den Grenzen geben. Ausnahme: Terrassen.

- 4) Auf Flur Nr. 421/7, südlich des Pfarrer Böhm Weg, ist bisher nur in nördlichen Grundstücksteil Bebauung als größeres Gebäude bzw. Erweiterung des Gewerbebetriebes westlich möglich.
Der Eigentümer möchte für seine Kinder Baurecht für zwei Gebäude haben. Daher wird der Bauraum so verändert, daß 2 Häuser mit Zufahrt von Pfarrer Bohm Weg möglich sind. Baudichte und Maß der Versiegelung bleiben unverändert. Wegen der östlich und nördlich vorhandenen kleinteiligen Bebauung fügt sich die Umplanung ein.
- 5) An den östlichen Teil des Pfarrer Böhm Weges grenzt derzeit nördlich eine ökologische Ausgleichsfläche.
Die Straße hat nur südseitig eine Bebauung. Nördlich der Ökofläche ist landwirtschaftliche Fläche.
Im Bebauungsplangebiet geplanten und festgesetzten Ökoflächen wurden teilweise nicht nach Zweck und Plan hergestellt.
Daher soll nun eine zusammenhängende Fläche als Ersatz für die wenig sinnvollen Kleinflächen geschaffen werden.
Die Fläche soll am nördlichen Waldrand der Flur Nr. 669 untergebracht werden.
Mit Entfall der Ausgleichsfläche bleibt am östlichen Teil des Pfarrer Böhm Weg eine nur einseitig bebaute Straße. Das ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll.
Die Bebauung an der freien Straßenseite bietet sich an, da hier die Erschließung komplett vorhanden ist.
Es entsteht u.a. bezahlbares Bauland für Einheimische. Die Gemeinde kann günstigen oder geförderten Wohnraum errichten und es bleibt Baurecht für familiengerechte Häuser, wo auch Familien mit mehr als 2 Kindern ausreichenden Wohnraum haben können. Die Grundstücksgröße wurde so bemessen, daß bezahlbare Grundstück entstehen.
- 6) Die geplanten Gebäude erlauben familiengerechtes Wohnen und auch kleinere Wohnungen auf gemeindlichen Flächen.
Die Barrierefreiheit kann innerhalb der Baugrenzen sichergestellt werden.
Bebauungsdichte und Gebäudegröße orientieren sich am umgebenden Bestand mit einer zusätzlichen Verdichtungsmöglichkeit.
Bei den Mehrfamilienhäusern soll an den Längsseiten eine Abstandsfläche vom 0.4h. bis 18m Länge, abweichend von der gemeindlichen Satzung (16m) möglich sein.

D) GEPLANTE NUTZUNG

- 1) Die Art der Nutzung bleibt im Änderungsbereich Killerweg unverändert:
Art der Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet**

Durch die Bebauung mit 4 Baukörpern bleibt der Gebietscharakter unverändert, da unmittelbar angrenzend Gebäude mit vergleichbarer Größe das Gebiet prägen.

Dasselbe gilt für den Bereich Pfarrer Böhm Weg.
Hier ändert sich die Nutzung von Landwirtschaft in Wohnbau.
- 2) Die möglichen Neubauten entsprechen in Form und Größe den neugebauten umliegenden Wohnhäusern.
Durch reduzierte Grundstücksgrößen entsteht eine Verdichtung, die Flächen spart.
- 3) Die Zahl der Wohneinheiten und damit die Abwasserbelastung erhöhen sich geringfügig.
Am Killerweg gibt es in Bezug auf die WE keine Änderung.
Im Bereich Pfarrer Böhm Weg entstehen max.18 WE neu. Die Kläranlageneinwohnerwerte sind vorhanden.
- 4) Das brutto Bauland ändert sich um 4200m² am Pfarrer Böhm Weg.

Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugebietes benötigt.

E) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nach §45 BauGB oder eine Grenzregelung nach §80 ff. BauGB nicht notwendig.

F) ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

- 1) Die Erschließung wird durch die Planung teilweise geändert. Dies erfordert Anpassungen der Leitungsgebundenen Erschließung.

G) KOSTEN

- 1) Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aus der möglichen Neubebauung.
- 2) Für den Neubau des Killerweg in der Steigung werden derzeit Kosten von 600.000, - € kalkuliert.

Die Kosten werden auf die angrenzenden Anlieger umgelegt, da es sich um eine erstmalige Erstellung handelt.

H) ALLGEMEINES, IMMISSIONSSCHUTZ, GRÜNORDNUNG

- 1) Belange des Immissionsschutzes des Baugebietes Killerweg, Pfarrer Böhm Weg sind durch die 3. Änderung des Bauungsplan Nr. 40 nicht betroffen.

- 2) Die Grünordnung wird grundsätzlich geändert.
Die bisher am Nordrand des Bebauungsplangebietes vorgesehenen Ökoflächen wurden nicht als solche ausgeführt.
Es muß davon ausgegangen werden, daß auch in Zukunft diese Bereiche zwar als Grünflächen erhalten werden können, als ökologischer Ausgleich nicht taugen.

Es besteht stets die Gefahr, daß Bepflanzung verschwindet und bei extensivierten Flächen die Pflege nicht ordnungsgemäß ausgeführt wird.

Daher wird die Ausgleichsfläche zusammengefaßt und am Nordrand der Flur Nr. 669, am Waldrand, erstellt.

Es wird dabei entsprechend der Ausgleichflächenplanung eine Fläche von 5000m² als Ökofläche angelegt und entsprechend gepflegt.

Die bisherigen Ökoflächen werden bepflanzte Grünflächen.

- 3) Alle Festsetzungen zur Gemarkung erfolgen unter den Gesichtspunkt der Klima Resilienz.

I) UMWELTBERICHT

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 Killerweg besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 5 bis 14 des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), nachdem die in der Anlage 1 zum UVPG (Liste UVP – pflichtige Vorhaben) unter Punkt 18 genannten Voraussetzungen (Überschreitung des Schwellenwertes 1 = Prüfwert) nicht vorliegen.

Andere, in der Anlage 1 genannte Vorhaben sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Eine nach § 3 bis 5 UVPG I.V.m. der Anlage 1 zum UVPG erforderliche **Vorprüfung** ist ebenfalls nicht erforderlich, da auch hier die in der Anlage 1 genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

J) PLANUNG

Planverfasser:

Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 18
83624 Otterfing
Tel.: 08024/91385
Fax: 08024/49177
e-mail: zach_architekten_gmbh@gmx.de

Otterfing, den, 21.07.2026