



# **GEMEINDE OTTERFING**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 50 “IM KIRCHWINKEL NEU“**

**ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-  
ENTWICKLUNG GEM. § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

Germering, 23. August 2018  
geändert, 02. Juli 2019

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbanik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b  
82110 Germering  
T 089 6142400  
F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten .de  
www.akfu-architekten .de

# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Anlass der Aufstellung

### Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Die Gemeinde stellt für den Bereich östlich der Münchner Straße zwischen dem Friedhof im Norden und dem Maibaumplatz im Süden, der größtenteils von der ringförmig verlaufenden Straße Im Kirchwinkel eingefasst wird, den Bebauungsplan Nr. 50 "Im Kirchwinkel neu" auf.

Der Geltungsbereich entspricht demjenigen des im Jahr 1992 in Kraft getretenen und seitdem zweimal geänderten Bebauungsplans Nr. 26, der nach gerichtlicher Überprüfung im Jahr 2017 wegen unwirksamer Festsetzungen wohl nichtig ist.

Die Gemeinde sieht im Spannungsfeld von Nachverdichtung und Erhalt des dörflichen Charakters einen unverändert bestehenden Regelungsbedarf für diesen zentralen Bereich von Otterfing. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Bebauung im Umgriff weiterhin über einen Bebauungsplan zu regeln.

Der Umgriff umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 220 m in nord-südlicher und ca. 185 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 2,70 ha.

Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs vom höchsten Punkt im Südwesten nach Nordwesten und Nordosten um ca. 3 m. Als gewachsene Siedlung ist der Bereich stark durchgrünt. Insbesondere die entlang der Münchner Straße, im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche gegenüber dem Friedhof und des in Gemeindehand befindlichen Sparkassengebäudes stehenden großen Laubbäume prägen das Ortsbild in der Mitte von Otterfing.

Die Baugrundstücke im Umgriff sind mit Ausnahme des süd-östlichen Bereichs (Fl.Nr. 32) weitgehend bebaut. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig mit Satteldächern. Lediglich das Gebäude der Sparkasse im Süden am Maibaumplatz ragt mit drei Geschossen hinaus.

## 1.2 Planungsrecht

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 50 "Im Kirchwinkel neu" ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Otterfing gemäß § 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der für den Geltungsbereich bisher geltende, nunmehr für unwirksam erachtete Bebauungsplan Nr. 26 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 50 ersetzt. Die Gemeinde hat für den Umgriff 2017 eine Veränderungssperre erlassen und den Beschluss zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans getroffen.



Bisheriger Bebauungsplan Nr. 26 (o.M.)

## 1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Münchner Straße (Staatsstraße 2573) sowie über die Straße Im Kirchwinkel.

## **1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Otterfing.

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt über das gemeindliche Leitungsnetz.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Otterfing erfolgt durch das Kommunalunternehmen VIVO, Wangau.

## **1.5 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich befindet sich ein als Baudenkmal in der Denkmalliste verzeichnetes ehemaliges Bauernhaus (Fl.Nr. 32). Der Geltungsbereich grenzt an das Baudenkmal der Pfarrkirche St. Georg und ein Bodendenkmal im Bereich des Friedhofs. Im Umgriff selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

## **1.6 Immissionen**

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Lärmemissionen der Staatsstraße 2573.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Neuaufstellung soll die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich gesteuert werden. Der Wunsch nach Erhalt des dörflichen Charakters soll hierbei mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50 lehnen sich an diejenigen des alten Bebauungsplans an, sollen aber dort wo es möglich ist, den planerischen Spielraum weiter fassen.

Erforderliche Verkehrsflächen sollen gesichert und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eindeutig geregelt werden. Die im Kernbereich geplanten Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche sollen gesichert werden.

### 3. Planungskonzept



Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 50 "Im Kirchwinkel neu" (o.M.)

Die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sowie des nördlichen Dorfgebiets jeweils entsprechend der hier vorhandenen städtebaulichen Körnung mit 0,4, sowie für den dichter bebauten Bereich des westlichen Dorfgebiets entlang der Münchner Straße mit 0,6 festgelegt wird. Außerdem legt der Bebauungsplan – eng orientiert am Baubestand - die Wandhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dort, wo es städtebaulich – insbesondere im Hinblick auf die Abstände – möglich scheint, so weit gefasst, dass auch bauliche Erweiterungen realisierbar sind.

Um das vorhandene Konzept von Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereichen im Kernbereich sichern und umsetzen zu können, werden die notwendigen Geh- und Fahrtrechte festgesetzt. Auf dem vorgesehenen Dreiecksplatz und dem Spielplatz kann hier - geschützt vom Verkehr der umgebenden Straßen - Raum für Begegnung und Kommunikation der Bewohner geschaffen werden.

Damit die Attraktivität des Wohnumfeldes dauerhaft erhalten und eine ungeordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs vermieden werden kann, werden die Festsetzungen zur Anordnung von Garagen, Carports und oberirdischen Stellplätzen für alle Grundstücke eindeutig gefasst.

Zu der angestrebten Autofreiheit im zentralen Bereich trägt auch bei, dass sowohl im westlichen wie auch im südlichen Bereich die Errichtung von Tiefgaragen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze festgesetzt wird.

Lediglich im Dorfgebiet an der Münchner Straße werden für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1/4 einige oberirdische Stellplätze in den hier vorgesehenen Neubau integriert angeordnet. Gegenüber dem heutigen Zustand kann so eine deutliche Verringerung der Fahrbewegungen erreicht werden.



**Planung** Grundstück Fl.Nr. 1/4, o.M.

Im Südosten des Geltungsbereichs sieht der Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 32, das als eines der wenigen in wesentlichen Teilen unbebaut ist, eine bauliche Nachverdichtung mit zwei Baukörpern südlich des denkmalgeschützten ehemaligen Hofes Im Kirchwinkel 16 vor, die sich an der Ausrichtung der Nachbarschaft orientieren. Die Baukörper sind dabei so angeordnet, dass sie dem Baudenkmal ausreichend Raum lassen und zudem eine möglichst günstige Grundrissorientierung ermöglichen. Auch die Anordnung von einzugrünenden Stellplätzen im Bereich einer heute bereits versiegelten Fläche sowie von offenen Carports auf der Nord- und Nordwestseite folgt der Idee einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Denkmals und des bestehenden Ortsbildes.

Damit das gewachsene Ortsbild mit seinem prägenden Baumbestand erhalten werden kann, stellt der Bebauungsplan die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Otterfing unterliegenden Bäume nachrichtlich dar.

Das Planungskonzept sieht auf der Fl.Nr. 32 eine umfangreiche Tiefgarage sowie im Süden des Grundstücks zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für die Fußgänger eine Verbreiterung der an dieser Stelle sehr schmalen Verkehrsfläche vor. Hier können teilweise die vorhandenen, in ihrer Vitalität aber ohnehin eingeschränkten, Bäume nicht gehalten werden. Stattdessen werden Ersatzpflanzungen festgesetzt.



Bebauungsplan Ausschnitt Grundstück Fl.Nr. 32, o.M.

Um eine standortgerechte Fortentwicklung der Durchgrünung im Planungsgebiet sicher zu stellen, orientieren sich die Festsetzungen zur Grünordnung am "Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen", herausgegeben vom Landratsamt Miesbach, 2011.

Das Ingenieurbüro Greiner, Germering hat die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr untersucht (Bericht Nr. 218131 / 2 vom 12.11.2018). Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

Zum Schutz der (bestehenden) Bebauung entlang der Staatstraße vor den von hier ausgehenden Verkehrslärmimmissionen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Gesamtschalldämm-Maß der straßenzugewandten Fassaden und zur Grundrissorientierung.

Um trotz klar umrissener, am Bestand orientierter Bauräume für die vielfach gewünschte Errichtung von (erdgeschossigen) Wintergärten, für Eingangsüberdachungen, Außentreppen, Balkone sowie für ortstypische Dachüberstände eine praktikable Regelung zu treffen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die genannten Bauteile um maximal 1,50 m zugelassen.

## 4. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

## 5. Planinhalt

### Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst die bebauten, bzw. zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn 1, 1/3, 1/4, 1/7 bis 1/8, 4, 25, 25/1, 25/2, 27, 27/4 bis 27/12, 27/14 bis 27/31, 30, 30/1 bis 30/3 und 32, außerdem die Verkehrsgrundstücke mit den Fl.Nrn 1/2 (Maibaumplatz), 15/2 und 27/1 (Im Kirchwinkel), 27/13 und 27/32 (Marsstraße), 725 (T), 726 (T), 726/4, 726/7 (Münchner Straße) und die öffentliche Grünfläche und Parkplatz auf den Fl.Nrn 13 und 27/3 der Gemarkung Otterfing.

### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO sowie als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

### Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch

- die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 im WA und 0,4 bzw. 0,6 im MD (§ 20 BauNVO)
- die zulässige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO)
- die Anzahl der Vollgeschosse (II bzw. III) (§ 20 BauNVO)

### Bauweise

offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (§ 22 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksfläche

bestimmt durch Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO),

### Stellplätze und Nebenanlagen

Festsetzung der Flächen für offene Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB); Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen; Regelung zu Nebenanlagen in der Vorgartenzzone der Doppel- und Reihenhäuser am nördlichen Kirchwinkel und an der Marsstraße

### **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Festsetzung zum notwendigen Schallschutz für lärmbeaufschlagte Fassaden

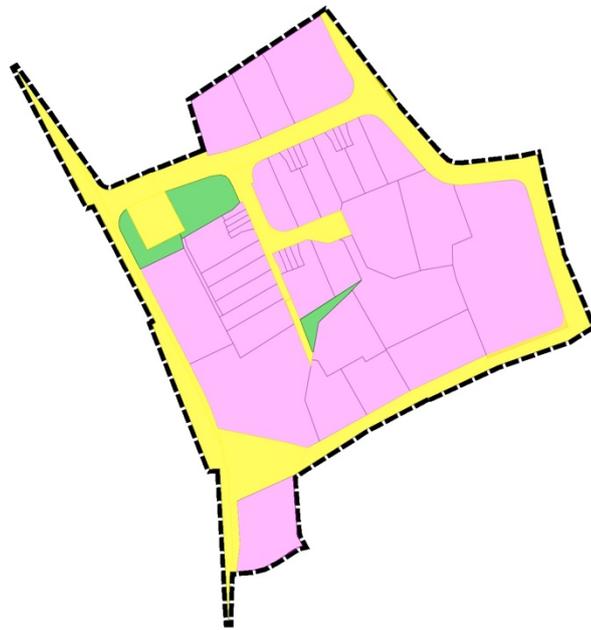
### **Grünordnung**

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zum Umgang mit den Bestandsbäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, zu Ersatzpflanzungen, öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **Sonstige Festsetzungen**

Zur Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB), zur Gestaltung, zu Nebenanlagen (Art. 91 BayBO)

## **6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung**



Bruttobauland (Geltungsbereich)	2,80 ha	=	100,0 %
Nettobauland	1,92 ha	=	68,6 %
Verkehrsflächen	0,73 ha	=	26,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,15 ha	=	5,3 %

## 7. Realisierung

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verbreiterung der an dieser Stelle sehr schmalen Verkehrsfläche sieht der Bebauungsplan im Süden des Umgriffs eine Abtretung aus dem Grundstück Fl.Nr. 32 vor. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 7.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Germering, 23. August 2018  
geändert, 02. Juli 2019

Otterfing, 23. August 2018  
geändert, 02. Juli 2019



.....  
T. Fischer, AKFU Architekten

.....  
J. Eglseder, Erster Bürgermeister