

# GEMEINDE OTTERFING

Landkreis Miesbach



Gemeinde Otterfing – Münchner Straße 13 - 83624 Otterfing

## Bekanntmachung

### 3. Änderung Bebauungsplanes Nr.30 „Pitzarweg“

#### **Erneute öffentliche Auslegung im beschleunigtem Verfahren nach § 13a Abs. 2, Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Pitzarweg“ zu ändern.

Zwischenzeitlich wurde in der Zeit vom 18.05.2021 bis 23.06.2021 die Unterrichtung der Öffentlichkeit und die gleichzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Anregungen aus diesem Verfahrensschritt wurden in der Sitzung am 07.09.2021 vom beschließenden Bauausschuss und in der Sitzung am 14.09.2021 vom Gemeinderat behandelt und dabei einige Änderungen und Ergänzungen der Planung beschlossen.

Daraufhin wurde in der Zeit vom 06.10.2021 bis 08.11.2021 die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Anregungen aus diesem Verfahrensschritt wurden in der Sitzung am 18.01.2022 vom beschließenden Bauausschuss und in der Sitzung am 25.01.2022 vom Gemeinderat behandelt und dabei einige Änderungen und Ergänzungen der Planung beschlossen.

Diese umfassen **u.a.:**

Änderung der Festsetzung über die Firstrichtung (neue Formulierung: „Als Dachform ist das Satteldach mit mittigem First zulässig“), Ergänzung der Begründung zum Erschütterungsschutz, Anpassung der Planung (u.a. Verkehrsführung, Ausweichstelle Pitzarweg) aufgrund des vorliegenden Verkehrsgutachtens, Festsetzungen zu Stellplätzen.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung zur Nachverdichtung der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

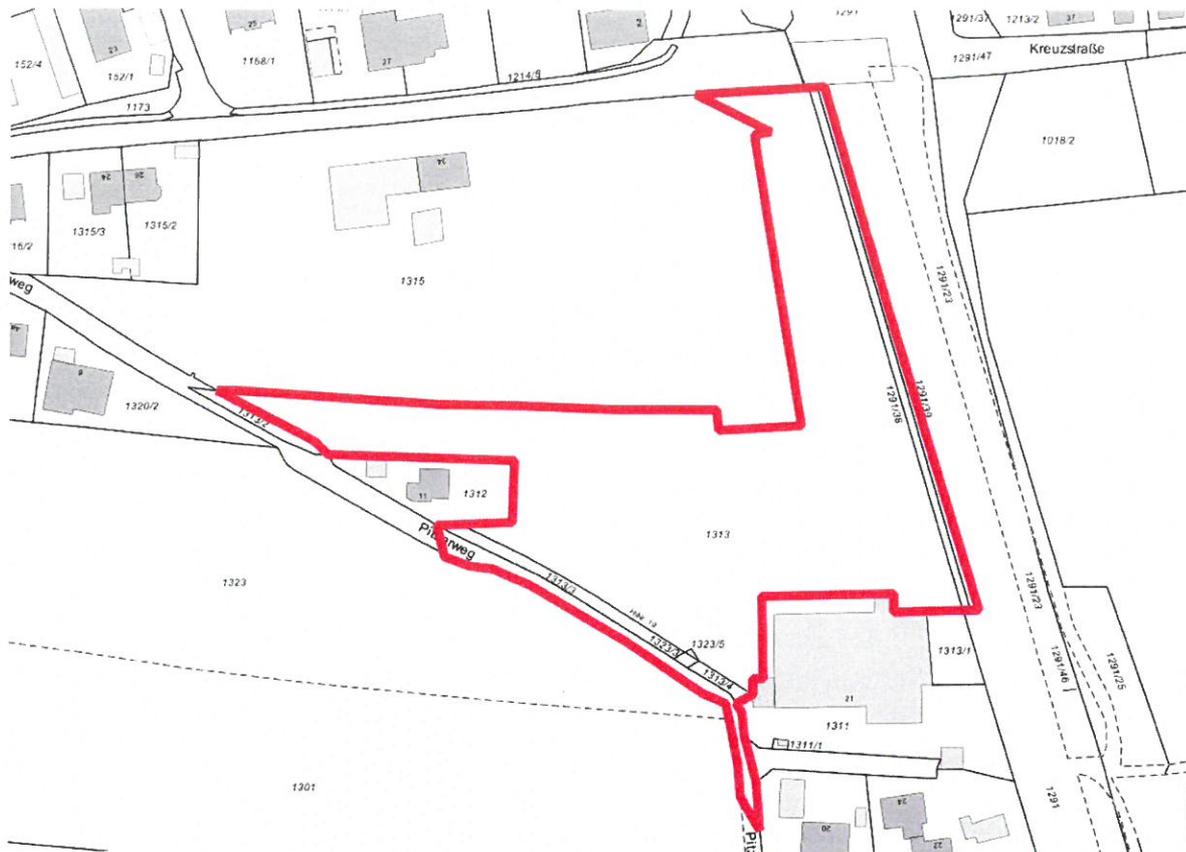
Mit der Planänderung wird vorwiegend dem Bedarf an einer Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, das **beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden, nachdem die dort enthaltenen gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 sowie Abs.3 BauGB und werden entsprechend angewandt.

Demgemäß wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 abgesehen. Ein Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich:



Es liegt eine Voruntersuchung zum Artenschutz vom 18.05.2020 vor, in der die Zeiten für die Beseitigung der Vegetation, die Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel, die räumliche Eingrenzung des Vorhabens, die Minimierung von Vogelschlag, und die Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten empfohlen wird. Außerdem enthält die Voruntersuchung Maßnahmen für den Erhalt der Lebensraumbedingungen für baumbewohnende Fledermäuse und die Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen.

Ebenfalls liegt eine Baumbestandsaufnahme und Stellungnahme zum Baugrundstück Pitarweg vom 11.07.2020 vor. Die Beseitigung von Bestandsbäumen und die Klärung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (maximale Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup>) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei diesen Bebauungsplänen ausgesetzt; im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die beantragte Änderung weicht zudem von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ab, eine Anpassung im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich. Im Flächennutzungsplan bzw. vor allem im gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet. Nachdem sich mit dieser Planänderung daran nichts ändert, wird die Festsetzung WA für den Änderungsbereich beibehalten

Für die Änderung sind bereits Lärmschutzgutachten (Schalltechnische Untersuchung bezüglich der einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen sowie der Geräuschmissionen der südlich benachbarten Gewerbebetriebe vom 23.09.2002, Auswirkungen der im südlich gelegenen Gewerbegebiet festgesetzten Geräuschmissionskontingente vom 03.03.2020,

Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen vom 07.09.2020, eine neue schutztechnische Beurteilung (ergänzende schalltechnische Berechnungen vom 25.09.2020) sowie eine Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen vom 01.02.2022) und ein Bodengutachten erstellt worden.

Des Weiteren liegen ein Gutachten über die Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planungen vom 19.01.2022 und ein Gutachten über Erschütterungen und Sekundärluftschall vom 06.12.2021 vor.

Alle Gutachten in Bezug auf Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz können eingesehen werden und sind auf unserer Homepage veröffentlicht.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Errichtung einer belebten Oberbodenzone, Benutzung von Rasengittersteinen, Muldenversickerung etc.), zum Lärmschutz gegenüber der Bahn, zum Konflikt zwischen Wohnbebauung und Gewerbe in Bezug auf die festgesetzten Werte, als Hinweis auf die bestehende Landwirtschaft und zur Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen, zur Anpassung der Planung an die Immissionsrichtwerte und zur Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben (Untere Naturschutzbehörde) vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen zur Baumschutzverordnung, Schallschutz und zu Auswirkungen der Erschütterungen von Seiten der Bahnlinie vorgebracht.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.01.2022 gebilligt. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 25.01.2022 und sämtlichen Anlagen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen können in der Zeit vom

#### **11.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022**

im Bauamt des Rathauses der Gemeinde Otterfing, im Dachgeschoss auf Zimmer 10 während der allgemeinen Dienststunden, eingesehen werden.

Nähere Einzelheiten zur beabsichtigten Planung können hierbei dem ausliegenden Planentwurf mit Begründung entnommen werden. Auf Wunsch wird die Planung auch erläutert.

Termine außerhalb der üblichen Öffnungszeiten können telefonisch vereinbart werden (08024/ 9063 210 oder 211).

#### **Aufgrund der Corona-Pandemie**

Das Rathaus ist wieder für den Parteiverkehr geöffnet.

Um aber zu vermeiden, dass sich zu viele Personen im Rathaus aufhalten bitten wir Sie, damit Sie dennoch Ihrem Recht auf Einsichtnahme in die laufenden Bauleitplanungen (Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Bebauungsplanänderungen) nachkommen können, telefonisch (08024/ 9063-210 bzw. -211) einen Termin mit den Sachbearbeitern des Bauamtes ausmachen, bei denen Ihnen die Planunterlagen – mit dem nötigen Sicherheitsabstand – vorgelegt werden. **Es gilt für den Aufenthalt im Rathaus 3G!**

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB stehen die Unterlagen auf der Homepage [www.otterfing.de/Leben und Wohnen/Bauen und Verkehr/aktuelle Bauleitplanverfahren](http://www.otterfing.de/Leben%20und%20Wohnen/Bauen%20und%20Verkehr/aktuelle%20Bauleitplanverfahren), zum Download bereit.

Während der Frist können von jedermann Stellungnahmen zu den Planentwürfen bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Pitzarweg“ unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art- 6 Abs.1 Buchstabe e DSGVO i.Vm. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Otterfing, 01.02.2022



Michael Falkenhahn  
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch  
Anschlag an den Amtstafeln

Angeheftet am: .....

Abgenommen am.....