

Otterfing, den 02.03.2020

# **BEBAUUNGSPLAN NR.51**

„Markweg – Adalbert-Stifter-Ring“

## **BEGRÜNDUNG**

---

Gemäß §9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.51 der Gemeinde und Gemarkung Otterfing.

## A) PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

---

Der Gemeinderat hat am 22.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der von der Bebauungsplanaufstellung betroffene Bereich als allgemeines Wohngebiet – WA – ausgewiesen.  
Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, indem er in einem kleinen Bereich ein Mischgebiet – MI – ausweist. Die übrigen Flächen bleiben WA

Eine Flächennutzungsplanänderung ist zwar in diesem Fall grundsätzlich erforderlich. Gemäß §13a Abs 2 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 51 wie schon erwähnt in einem kleinen Teilbereich vom Flächennutzungsplan abweichend aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierbei nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Gemeinderat beschließt die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB mit zwei Verfahrensschritten durch zu führen. Aufgrund des geplanten Bauvolumens und der damit einhergehenden Verdichtung der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1, Satz 1 BauGB. Der Schwellenwert des § 13a) Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB von 20 000 m<sup>2</sup> wird unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren wird für den Planbereich „Markweg Adalbert-Stifter-Ring“ dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Infrastrukturmaßnahmen in angemessener Weise Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.  
Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund 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 somit ausgesetzt.

## **B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

---

1. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Otterfing. Der Markweg, Andräweg und Adalbert-Stifter-Ring durchqueren das Quartier. Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung. Östlich befinden sich land- und forst-wirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen verläuft die zweigleisige Bahnlinie München - Holzkirchen. Der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe.
2. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird entsprechend dem Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
3. Topografie  
Das Gelände ist als nahezu eben zu bezeichnen.
4. Boden und Grundwasserstand  
Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden eiszeitlicher Ablagerungen, ggf. sind Nagelfluh-Einlagerungen zu erwarten.  
Der Abstand zum Grundwasser beträgt ca. 60 m.
5. Größe Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 28'900m<sup>2</sup>
6. Die Entfernung vom Zentrum des Baugebietes (ca. Markweg 4) zu folgenden Anlagen und Einrichtungen in Straßenmetern beträgt:
  - zum Bahnhof: 75m
  - Läden der täglichen Versorgung: 1,1km
  - zur Volksschule, Kindergarten, Kirche: 1,1km
  - zur Münchner Straße (ST 2573): 800m
  - zur Bundesautobahn München – Salzburg: 5km
  - zum Sportzentrum: 1,2km
  - zur Post: 950m

## C) PLANERISCHE LEITGEDANKEN

---

Die Situation im Bebauungsplangebiet ist von verschiedenen Faktoren geprägt. Daher ist es zwingend notwendig diesen Bebauungsplan zu erstellen und die zukünftige Bebauung zu regeln.

### 1. Allgemein:

Das Gebiet ist unmittelbar an der S-Bahn Haltestelle angrenzend und erstreckt sich bis an den Ortsrand der Gemeinde. Das Gebiet ist geprägt von kleinen Bauten aus den 50er und 60er Jahren. Diese Gebäude weisen in der Regel eine schlechte Bau-substanz auf und sind nur mit großem Aufwand zu sanieren. Auch genügen diese Gebäude den heutigen Anforderung an Wohnraum und Komfort nicht mehr.

Zum Teil sind die Grundstücke stark unternutzt, was ein großes Potential für die innerörtliche Entwicklung darstellt. Da die bestehende Bebauung sehr heterogen ist, erscheint es nicht sinnvoll, die weitere Bebauung ungeordnet fortschreiten zu lassen. Die Ortsentwicklungsplanungen der Gemeinde muss an dieser Stelle abgebildet werden.

Die damaligen Bauherren und Eigentümer der Grundstücke sind inzwischen im hohen Alter. Die Erbgeneration wird die Grundstücke in nächster Zeit übernehmen, zum Teil ist dies schon geschehen. Diese müssen die bebauten Grundstücke entweder zur Begleichung der Erbschaftssteuer verkaufen oder wollen zusätzliches Bau-recht auf den größeren Grundstücken verwirklichen.

Ältere Eigentümer wollen statt in Ihrem Einfamilienhaus lieber in einer Wohnung wohnen und mit den Einnahmen aus Verkauf oder Vermietung ihre Rente aufbessern. Einige Bauvorhaben wurden im Planbereich so schon realisiert.

### 2. Verkehrserschließung:

Bei den bisher realisierten Vorhaben war die notwendige Straßengrundabtretung kein Problem.

Die Erschließungssituation im Bebauungsplangebiet ist insgesamt unbefriedigend. Der Markweg ist an vielen Stellen zu schmal. Der Adalbert-Stifter-Ring und Andräweg sind auf ganzer Länge zu schmal. Teilweise ist Begegnungsverkehr nicht möglich. Die Schneeräumung ist eingeschränkt, eine auch nur kurzfristige Schneelagerung am Straßenrand nicht möglich. Besucherparkplätze im Straßenraum oder auf den Grundstücken fehlen weitgehend. Ein markierter Fußgängerweg ist nirgends vorhanden, was eine große Gefahr darstellt.

Daher ist es zwingend erforderlich die Verkehrssituation zu regeln und bei Neubauvorhaben, die zu mehr Verkehr führen, die Straßenbreite sinnvoll zu erweitern, um auch Platz für Fußgänger und Fahrräder zu schaffen. Daher wird der Markweg auf 6,5m verbreitert und mit einem abgesetzten Fußgängerstreifen ausgestattet. Der Markweg ist als Haupteerschließung des Quartiers zu sehen und verbindet den Bahnhof mit dem Staudenfeldweg. Daher ist dort auch der meiste zusätzliche Verkehr zu erwarten. Er ist die übergeordnete Erschließungsstraße des Quartiers.

Zusätzlicher Verkehr über zu schmale Wege (Andräweg) sollte unterbleiben, wenn andere Zufahrmöglichkeiten möglich sind. Da der Andräweg als Sackgasse nur begrenzte Kapazität hat soll dieser nicht erweitert werden.

Der Adalbert-Stifter-Ring soll auf ein angemessenes Maß verbreitert werden, damit Begegnungsverkehr ermöglicht wird. Er soll aber nach wie vor eine untergeordnete Rolle in der Erschließung spielen und nur für die angrenzenden Grundstücke als Erschließung dienen und keine übergeordnete Funktion bekommen.

Der ruhende Verkehr soll beim Neubau von Mehrfamilienhäusern in einer Tiefgarage untergebracht werden um große Parkflächen zu vermeiden und eine zusätzliche Versiegelung des Quartiers zu vermeiden. Eine sinnvolle oberirdische Anordnung von

Besucherstellplätzen ist zusätzlich zur Tiefgarage notwendig. Auch die Notwendigkeit von Fahrradabstellplätzen wird geregelt.

### **3. Städtebau**

Eine bauliche Verdichtung in unmittelbarer Bahnhofnähe ist sinnvoll und angebracht. Im Bestand gibt es bedingt durch die ungeordnete Erweiterung- bzw. Ersatzbauten keine bauliche Ordnung und keine erkennbares städtebauliches System.

Dies kann nur durch eine Bauleitplanung erreicht werden, die auch für zukünftige Ersatz oder Erweiterungsbauten eine ungeordnete Entwicklung verhindert.

Dies betrifft Wandhöhen, Dachneigungen, Gebäudeformen und Firstrichtungen und damit die Ausrichtung der Gebäude zu Straßen und Grundstücksgrenzen.

Auf den Grundstücken sollen Erweiterungen des Bestandes oder zusätzliche freistehenden Gebäude möglich sein.

Das Gebiet um den Adalbert-Stifter-Ring soll seinen kleinteiligen Charakter behalten. Die kleinteilige bestehende Bebauung und Grundstücksaufteilung wird in der Planung aufgegriffen und fortgesetzt. In diesem Bereich sind Doppel- und Einfamilienhäuser vorgesehen.

Dies ist neben der bestehenden Struktur auch der Verkehrserschließung und der Nähe zum Ortsrand geschuldet.

Das Gebiet nördlich des Markwegs wird dichter bebaut. Dort sollen direkt am Markweg Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen möglich sein, die auch eine größere Wandhöhe haben als die umliegende Bebauung. Die rückwärtig gelegenen Grundstücke, die über die engen Stichstraßen erschlossen werden, sollen moderat dichter bebaut werden.

### **4. Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an den in Otterfing üblichen Gestaltungen, berücksichtigen darüber hinaus den derzeitigen Gebäudebestand.

### **5. Gewerbebetrieb**

Der aktive Handwerksbetrieb im Südosten des Bebauungsplangebiets wird mittels der Ausweisung eines Mischgebiets geschützt, damit der Betrieb auch bei näher rückender Wohnbebauung ohne Einschränkungen weitergeführt werden kann.

### **6. Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bahnlinie München – Holzkirchen belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden zum Teil deutlich überschritten. Bei zukünftigen Neubauten bzw. erweiterten Umbaumaßnahmen soll zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundriss-orientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Auf die schalltechnische Untersuchung ACB-0619-8734/02 vom 25.06.2019 wird hierbei verwiesen.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche Grundlage der schallschutztechnischen Festsetzungen ist.

### **7. Ökologie**

Auf eine ausreichende Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen wird in der Planung verwiesen. Der Ortsrand östlich des Adalbert-Stifter-Rings wird mit einem Strauch- und Baumsaum eingegrünt.

Bebauungsplanes Nr. 51 „Markweg – Adalbert-Stifter-Ring“

Besonders schützenswerter Baumbestand ist im Bebauungsplangebiet nicht enthalten.

## **D) GEPLANTE NUTZUNG**

---

### **8. Nutzung:**

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einem kleinen Mischgebiet (MI)

### **9. Landschaftspflege und Bepflanzung**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG nicht erforderlich.

### **10. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen eine angemessene Baudichte anzustreben; diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen.

Im übrigen wird auf § 13a Abs 2 Nr. 4 BauGB hingewiesen.

## **E) BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

---

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 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) UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

---

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.51 besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), nachdem die in der Anlage 1 zum UVPG (Liste UVP – pflichtige Vorhaben) unter Punkt 18.4 genannten Voraussetzungen (Überschreitung des Schwellenwertes 1 = Prüfwert) nicht vorliegen.

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

Eine nach § 3c Abs.1, Satz1 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.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 Bau GB. Nach § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen.

## **G) ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG**

---

### 1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung für das Vorhaben ist vollumfänglich gesichert. Zufahrt, Kanal und Wasser liegen in den umgebenden Straßen.

## **H) KOSTEN**

---

Ausser den Planungskosten entstehen der Gemeinde vorerst keine Kosten.

## **K) PLANUNG**

---

Planverfasser:

Zach Architekten GmbH  
Staudenfeldweg 18  
83624 Otterfing  
Tel.: 08024/91385  
Fax: 08024/40177  
e-mail: zach\_architekten\_gmbh@gmx.de

Otterfing, den 02.03.2020