

Bekanntmachung

über die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB/§ 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 54 – Gebiet westlich der Tegernseer Straße

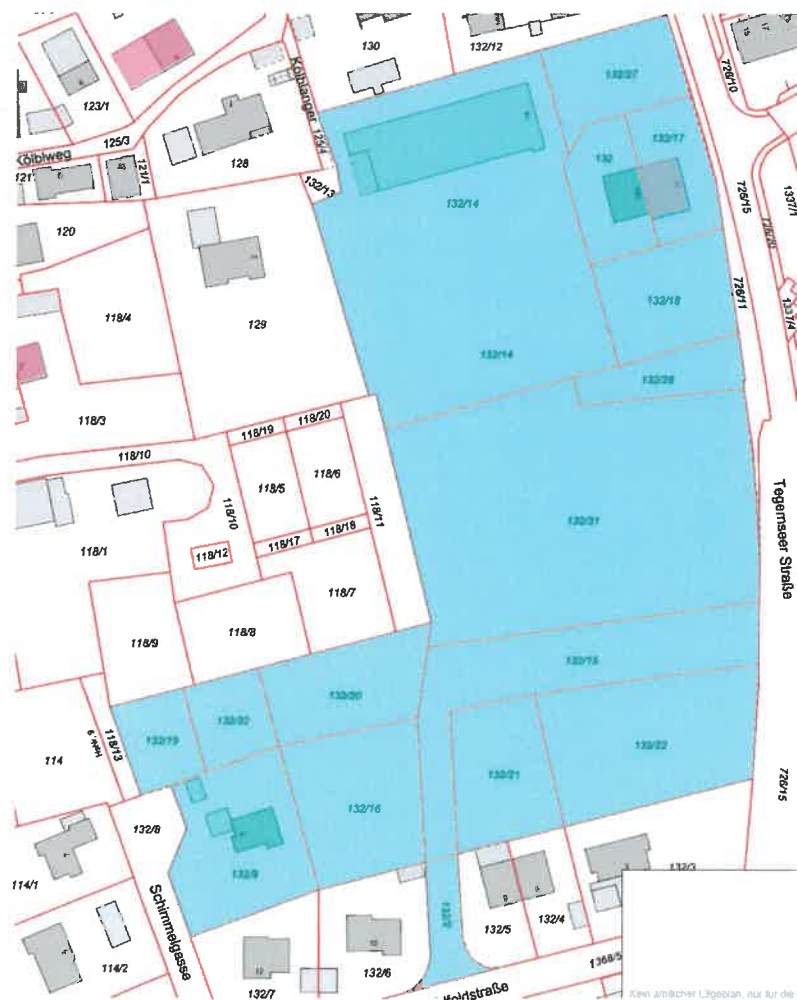
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet - westlich der Tegernseer Straße, das wie folgt umgrenzt ist:

Im Norden: FINr. 132/12, 130, 125/4
im Osten: FINr. 726/15, 726/11
im Süden: FINr. 132/7, 132/6, 132/2, 132/5, 132/4, 132/3
im Westen: FINr. 132/13, 129, 118/11, 118/7, 118/8, 118/9, 118/13, 132/8,

und folgende Grundstücke der Gemarkung Otterfing beinhaltet:

FINr. 132/14, 132/27, 132, 132/17, 132/18, 132/28, 132/31, 132/15, 132/22, 132/21, 132/16, 132/20, 132/32, 132/19, 132/9, 132/2.

Der Geltungsbereich wird durch den nachfolgenden Lageplan, eingegrenzt:



Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und liegt am südlichen Ortseingang von Otterfing, westlich der Tegernseer Straße. Im Plangebiet befindet sich der Discounter Penny, der sich langfristig auf maximal ca. 1.000 m² Verkaufsfläche vergrößern möchte. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen zulässig.

Damit einhergehen soll nach den Vorstellungen von Penny und der Gemeinde die Verlagerung des Penny-Marktes an die Tegernseer Straße, um die Flächen im rückwärtigen Bereich langfristig für eine ruhige Wohnnutzung vorsehen zu können. Angedacht sind hier flächensparende Gebäudekonzepte (Geschosswohnungsbau), die kostengünstigen Wohnungsbau ermöglichen. Der Penny-Neubau soll mit weiteren Nutzungen in den Obergeschossen versehen werden.

Im südlichen Bereich soll mit einer kleinteiligeren Bebauung ein Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen werden. Die kleineren Flurstücke, die sich in Privatbesitz befinden, sollen mit einem Gesamtkonzept ebenfalls überplant werden.

Die Parkierung soll dabei möglichst flächeneffizient untergebracht werden, um die Versiegelung so weit wie möglich zu reduzieren.

Planungsziele

Der Gemeinderat führte im Februar 2024 einen Planungsworkshop durch, in dem unter Berücksichtigung der Bürgerbefragung 2023 folgende Planungsziele erarbeitet wurden:

- **Verlagerung des Penny-Supermarktes** an die Tegernseer Straße, Verringerung der Versiegelung beim ruhenden Verkehr.
- **Entwicklung eines lebendigen innerörtlichen Quartiers** mit hoher Wohnqualität; Wohnbebauung unterschiedlicher Typologien.
- **Konzentration der höheren Baudichte** im Bereich der Grundstücke Penny und Gemeinde, geringere Dichte in den Randbereichen.
- **Erzielung einer hohen Aufenthaltsqualität** und Aufwertung des Ortsbilds durch Grünstrukturen.
- **Sicherstellung einer fußläufigen Durchwegung** im Quartier und weitgehendes Heraushalten des Kfz-Individualverkehrs aus dem Quartier.

Es fanden daraufhin im Jahr 2024 u. a. Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt statt, die die Rahmenbedingungen für die künftige Anbindung des Quartiers an die Tegernseer Straße beinhalteten.

Im April 2024 wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Erarbeitung eines Rahmenplans bzw. einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die in mehreren Varianten eine mögliche Bebauung aufzeigt. In einem Planungsworkshop mit dem Gemeinderat im November 2024 wurden auf Basis des überarbeiteten Entwurfs weitere Eckdaten erarbeitet.

Für den Bereich um den Penny-Markt ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt, für die sonstigen Flächen derzeit eine landwirtschaftliche

Nutzfläche. Südlich schließen im Bestand WA-Flächen (Allgemeines Wohngebiet) an. Das konkrete Baurecht für den Penny-Markt wurde über eine Einbeziehungssatzung ermöglicht.

Für die einzelnen Bereiche des Plangebiets sind künftig unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung angedacht und wie folgt geplant:

- **Urbanes Gebiet (MU)** für den nördlichen Teil des Quartiers (Sicherung gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss entlang der Tegernseer Straße).
- **Sondergebiet (SO) Einzelhandel/Wohnen/Dienstleistung** für den mittleren Teil (künftiger Penny-Neubau).
- **Allgemeines Wohngebiet (WA)** für den südlichen Teil.

Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten, die das Neubauvorhaben der Fa. Penny mit sich bringt, sollen nicht wie ursprünglich angedacht drei parallel bzw. zeitlich versetzte Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, sondern mit einem Angebotsbebauungsplan zusammenhängend das Baurecht für alle Teilbereiche geschaffen werden.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanaufstellung zur Nachverdichtung der Innenentwicklung. Mit dem Plan wird vorwiegend dem Bedarf an einer Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere sozialverträglicher Wohnraum, aber auch Lebensmittelversorgung und weitere innerörtliche Infrastruktur, Rechnung getragen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Die Durchführung einer Umweltprüfung inkl. Dokumentation im Umweltbericht sowie die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung entfallen hierbei. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits zulässig gelten. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Mit der Ausarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum, Arnulfstraße 60, 80335 München beauftragt worden.

Der Gemeinderat hat dem Entwurf in seiner Sitzung 24.06.2025 zugestimmt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung – **Bebauungsplan Nr. 54 – Gebiet westlich der Tegernseer Straße.**

Die Öffentlichkeit und die betroffenen Träger öffentlicher Belange können sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom

01.10.2025 bis einschließlich 31.10.2025

im Bauamt des Rathauses der Gemeinde Otterfing, im Dachgeschoss auf Zimmer 10 während der Dienststunden unterrichten und informieren.

Nähere Einzelheiten zur beabsichtigten Planung können hierbei dem ausliegenden Planentwurf mit Begründung entnommen werden.

Auf Wunsch wird die Planung auch erläutert.

Termine außerhalb des vorgenannten Zeitraumes können telefonisch vereinbart werden (08024/ 9063 210 oder 211).

Der Entwurf des Bebauungsplanes kann ebenfalls auf unserer Homepage unter https://www.otterfing.de/bauen_aktuelle-bauleitverfahren-1119/ mit allen Unterlagen eingesehen werden.

Während der o.g. Frist kann sich jedermann zur Planung äußern und die Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung abgeben. Diese werden dann im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

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, 23.09.2025
Gemeinde Otterfing

Michael Falkenhahn
1. Bürgermeister

angebracht am: 23.09.2025
abgenommen: 03.11.2025