

Gemeinde

Otterfing

Lkr. Miesbach

Bebauungsplan

**Bebauungsplan Nr. 54 –
Gebiet westlich der Tegernseer Straße**

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Hagenauer, Geßl

QS: chs

Aktenzeichen

OTF 2-02

Plandatum

24.06.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna.....	6
2.6	Boden.....	7
2.7	Denkmäler.....	8
2.8	Wasser.....	9
2.9	Bauverbots-/ Baubeschränkungszone	10
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm	10
3.2	Regionalplan	12
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Maßnahme der Innenentwicklung.....	14
3.5	Angrenzende Bebauungspläne, sonstige Planungen	15
3.6	Städtebaulicher Rahmenplan	18
3.7	Auslegungsfrist.....	18
4.	Planinhalte	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	21
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	24
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
4.5	Bauliche Gestaltung	26
4.6	Verkehr und Erschließung	27
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	29
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	34
4.9	Immissionsschutz.....	36
4.10	Altlasten, Bodenschutz.....	38
4.11	Flächenbilanz	39
5.	Anlagen	39

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und liegt am südlichen Ortseingang von Otterfing westlich der Tegernseer Straße. Im Plangebiet liegt der Discounter Penny, der sich langfristig auf max. ca. 1.000 m² Verkaufsfläche vergrößern möchte. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, auch in Gemeinden ohne zentralörtlichen Funktionen zulässig. Damit einhergehen soll die Verlagerung des Penny-Marktes an die Tegernseer Straße, um die Flächen im rückwärtigen Bereich langfristig für 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.

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nr. 132/14, 132/28 (jeweils im Eigentum Penny), 132/31 (Eigentum Gemeinde), 132/15 (Ankauf durch Gemeinde geplant) sowie die kleinteiligeren Privatgrundstücke Fl.Nr. 132/27, 132, 132/17, 132/18, 132/22, 132/21, 132/16, 132/20 und 132/19.

Für das Quartier wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Eckdaten für die Planung aufzeigt.

Für den Bereich um den Penny-Markt ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Mischgebiet dargestellt, für die sonstigen Flächen derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich schließen WA-Flächen (Allgemeines Wohngebiet) an. Das konkrete Baurecht für den Penny-Markt wurde über eine Einbeziehungssatzung ermöglicht.



Abb. 1: Plangebiet; Blick nach Südwesten und Blick nach Nordosten; März 2024; Quelle: PV

2. Plangebiet

2.1 Lage

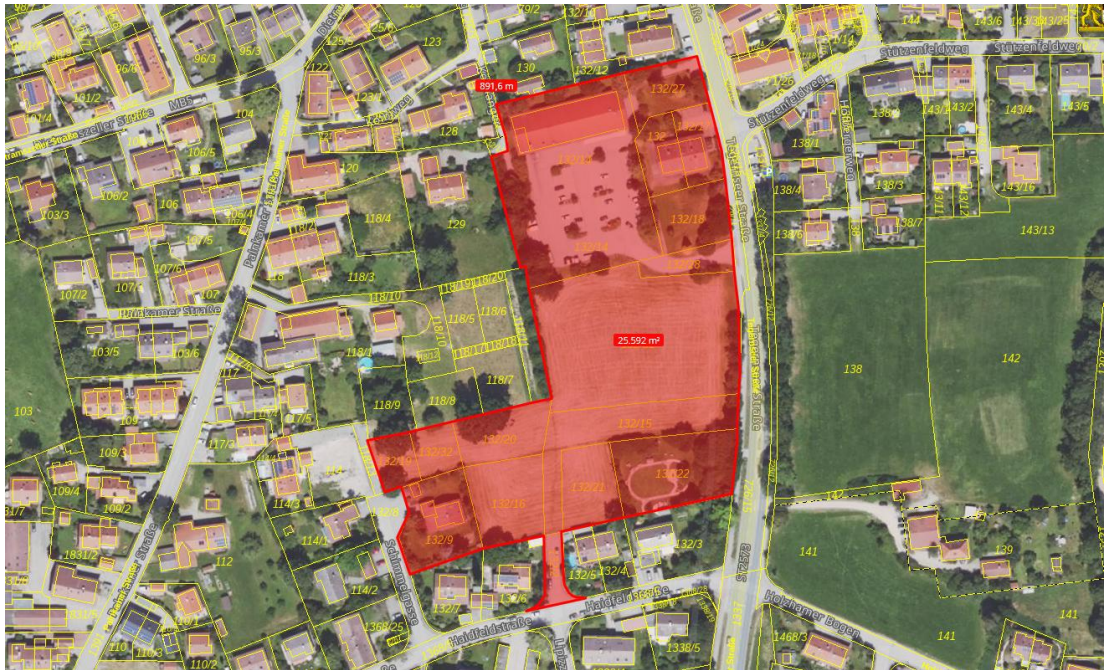


Abb. 2: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.06.2025

Das rd. 2,55 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang der Gemeinde westlich der Tegernseer Straße. Es ist größtenteils von Wohnbebauung umschlossen. Östlich der Tegernseer Straße befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. An der Westseite des Plangebiets ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 53 im Aufstellungsverfahren (Änderung FNP im Parallelverfahren), der eine Wohnnutzung mit Doppel- und Einzelhäusern vorsieht.

Das Plangebiet umfasst die Fl.Nr. 132/14, 132/28, 132/31, 132/15, 132/27, 132, 132/17, 132/18, 132/22, 132/21, 132/16, 132/20 und 132/19. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Das Gebiet verfügt über eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Es liegt ca. 800 m vom Regional- und S-Bahn-Halt Otterfing und ca. 600 m vom Ortszentrum entfernt. Entlang der Tegernseer Straße verläuft der Fernradweg München-Venezia, im Norden verläuft der Fernradweg „Ring der Region“.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz sowie teilweise im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde Otterfing und die Firma Penny vereinbaren einen Grundstückstausch, so dass der Penny an die Straße rückt und das künftige MU sowie die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen in Besitz der Gemeinde übergehen. Die Flächen des künftige SO gehen in Besitz der Firma Penny über.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Tegernseer Straße, Haidfeldstraße) **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den S-Bahn-Halt in rd. 800 m und durch die Buslinie 368 (Holzkirchen – Otterfing – Dietramszell – Bad Tölz), mit der Haltestelle Otterfing, Kiosk in rd. 250 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

Außerdem besteht über den HOKI-Bus (Bedarfsverkehr mit flexiblen Fahrzeiten) Anbindung an die Gemeinden Holzkirchen, Valley und Nord-Warngau.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Stichstraßen mit Wendehammer. Im Süden über die Haidfeldstraße werden die südlichen Wohngebäude angebunden. Die dichtere Wohnbebauung im Norden sowie der Penny-Markt werden über eine Erweiterung der bestehenden Zufahrt über die Tegernseer Straße erschlossen. Aufgrund der guten öffentlichen Anbindung und um eine flächensparende und wirtschaftliche Planung zu ermöglichen, soll mit einem Mobilitätskonzept und reduzierten Stellplatzschlüssel gearbeitet werden.

2.4 Emissionen

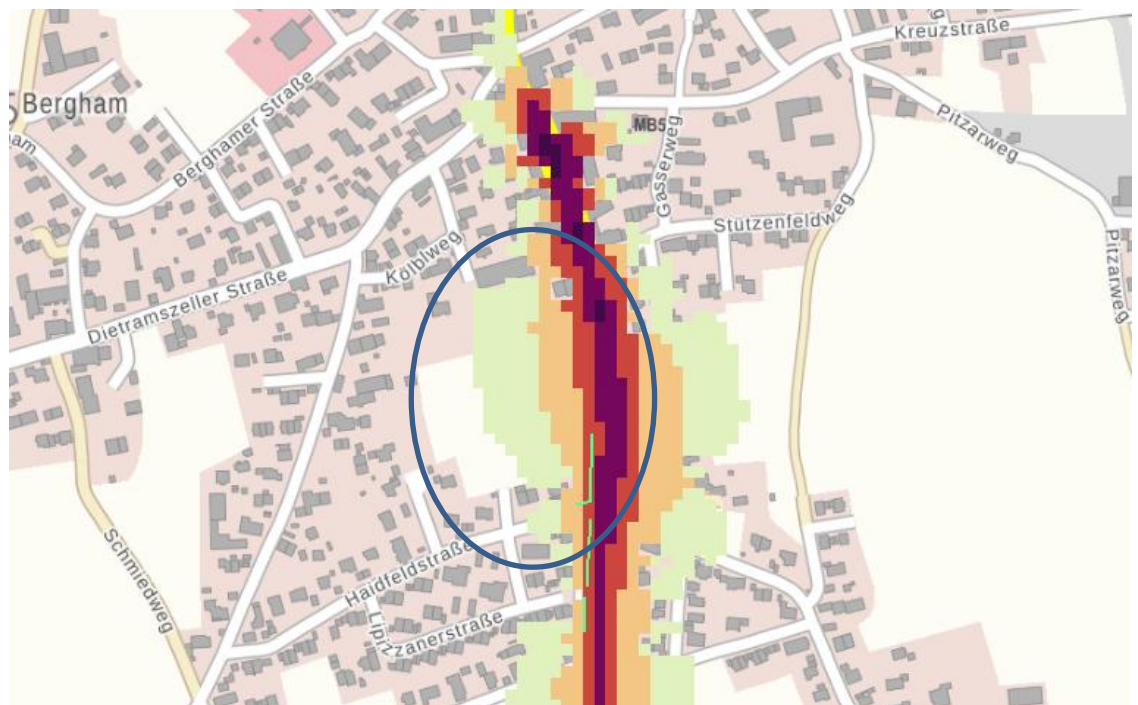


Abb. 3 Umgebungslärmkartierung 2022, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.03.2025

2.5 Bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen wurde das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6810/B1/lk vom 04.09.2025 erstellt. Flora/ Fauna



Abb. 4 Analysekarte Grünstrukturen, Rahmenplanung Westlich der Tegernseer Straße, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2025

Im Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Biotopen, Ökoflächen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten. An das Plangebiet angrenzend befindet sich die Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 53 auf Fl.-Nr. 118/11.

Im Plangebiet befinden sich größere zusammenhängende Grünstrukturen und teilweise großer Baumbestand. Im Zuge der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Dabei wurden Bruthabitate des Haussperlings gefunden. Genauere Informationen sind der Prüfung zu entnehmen. Die durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen werden unter 4.7.2 beschrieben.



Abb. 5 Bestandsbewuchs entlang Tegernseer Straße; April 2025; Quelle: PV

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau



Abb. 6 Übersichtsbodenkarte von Bayern, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.03.2025

Im Plangebiet liegen laut Übersichtsbodenkarte des Bayern Atlas M 1:25.000 zwei Böden vor:

- 5: Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)
- 37: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne)

Im Untergrund sind lt. Karte Standortauskunft Umwelt Atlas Bayern (Stand 11.06.2025) bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert zu erwarten. Der Baugrund ist mit seiner wechselnden Konsistenz wasser- und setzungsempfindlich, z.T. sind wegen der geringen bis mittleren Tragfähigkeit des Bodens besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Teilweise werden die Bestandsböden als eingeschränkt befahrbar eingestuft.

Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Lt. Erkenntnissen der Gemeinde liegt der Grundwasserabstand bei ca. 60 m.

2.6.2 Versickerungsfähigkeit

Der vorliegende Untergrund ist kiesig und sickertfähig. Die Versickerung von Regenwasser (auch Dachwasser) kann – wie in umliegenden Baugebieten - breitflächig über Rigolen bzw. Sickerschächte erfolgen.

2.6.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.7 Denkmäler

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.)

2.7.2 Baudenkmäler

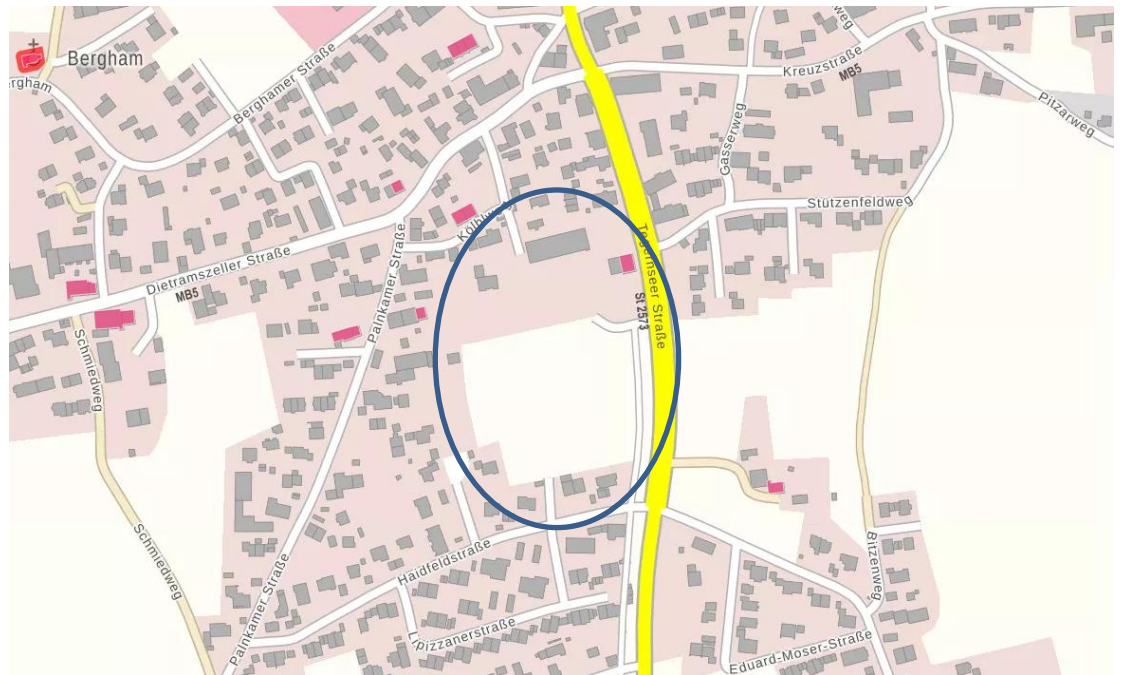


Abb 7 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 13.03.2025

Im Plangebiet befindet sich ein **Baudenkmal** (D-1-82-127-11), der Wohnteil eines ehem. Bauernhauses. Es handelt sich um einen zweigeschossigen historistischen Flachsatteldachbau mit Kniestock, rustizierender Erdgeschossgliederung und giebelseitigen Balusterlauben, aus den Jahren 1875-90.



Abb 8 Einzeldenkmal Nr. D-1-82-127-11 an der Tegernseer Straße; Januar 2024; Quelle: PV

In der näheren Umgebung sind weitere **Baudenkmäler** vorhanden, für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist:

- Beim Kölbl (D-1-82-127-6)
- Beim Jodl (D-1-82-127-9)
- Beim Haidkramerl (D-1-82-127-8)
- Beim Bade (D-1-82-12 7-12)
- Beim Haidbauern (D-1-82-127-3)

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 13.03.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die nächstgelegene Grundwasser-Messstelle (Nr.: 21140) befindet sich rd. 3,5 km südwestlich des Plangebiets. Der Grundwasserstand liegt hier rd. 90 m unter Geländeunterkante (Geländehöhe 710,70 m ü. NN Höchster Wasserstand seit 17.08.1994: 620,09 m ü. NN). Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu besorgen.

2.8.2 Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer, wassersensiblen Bereiche, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete. Für den Standort liegen Informationen aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturztflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) vor:

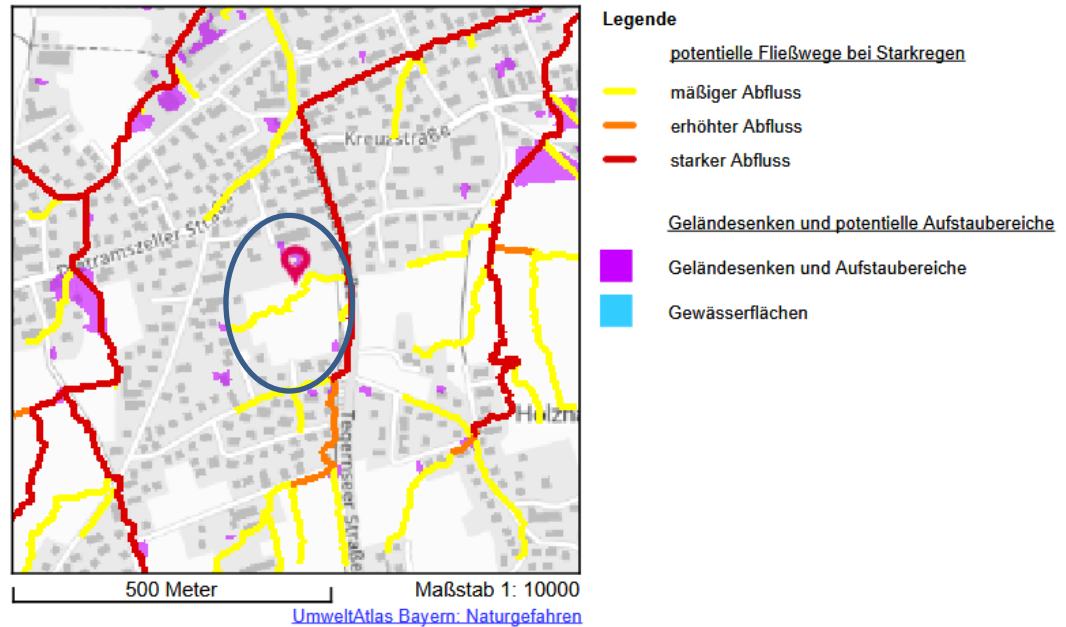


Abb. 9: Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, Quelle: LfU; Stand: 11.06.2025

Es ist mit mäßigem Abfluss bei Starkregen im Bereich der bestehenden Zufahrt, des künftigen Sondergebiets und im Bereich der geplanten Grünfläche zu rechnen. Für den Standort ist keine Beeinflussung durch Wasser derzeit festzustellen.

Hochwasserereignisse sind nicht dokumentiert.

2.9 Bauverbots-/ Baubeschränkungszone

Östlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2573 (Tegernseer Straße). Der Verknüpfungsbereich der Staatsstraße verläuft zum Zeitpunkt der Planung bis zum südlichen Grundstücksbeginn der Hs.-Nr. 16. Im Übrigen besteht der Erschließungsbereich. Die Anbauverbotszone von 20 m entlang von Landes- und Staatsstraßen (Art. 23 und 24 BayStrWG) wird hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem mehrfach fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft. Darin wird die Gemeinde Otterfing dem Allgemeinen Ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist der Markt Holzkirchen im Süden. Entsprechend dem LEP (2.2.5.G) soll der ländliche Raum so entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln

(G)	Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
-----	---

Das Plangebiet umfasst eine allseitig von Bebauung und Verkehrsflächen umschlossene Fläche der Innenentwicklung und vermeidet damit eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Durch eine kompakte Siedlungsentwicklung und die Entwicklung in fußläufiger Nähe zum S-Bahn-Halt wird auch die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gefördert. Durch das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen wird auf den demographischen Wandel (kleinere Haushaltsgrößen, ältere Bewohner) reagiert.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan 17 für die Region Oberland ist erstmals 01.09.1988 in Kraft getreten. Seitdem sind 10 Fortschreibungen in Kraft getreten, zuletzt seit 27.06.2020.

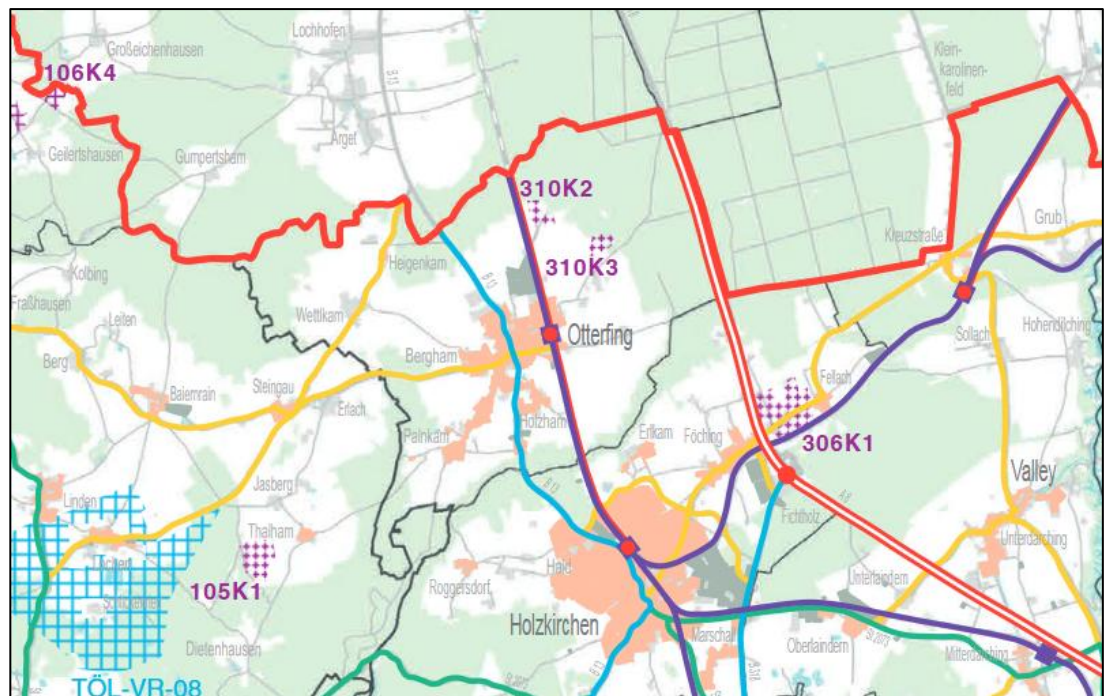


Abb. 11 Ausschnitt aus der Karte Siedlung und Versorgung – Regionalplan Region 17 Oberland (konsolidierte Fassung, Stand 23.10.2006), ohne Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

II	Siedlungswesen
1	Siedlungsleitbild
(G)	Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven

	mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden
(G)	Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.
IV	Gewerbliche Wirtschaft
4	Handel
(Z)	Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden.
VIII	Sozial- und Gesundheitswesen
2	Altenhilfe
(Z)	Auf die Erhöhung des Bestandes an altengerechten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung soll dem Bedarf entsprechend hingewirkt werden.

Durch eine reduzierte Erschließung und eine verdichtete Bauweise wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung erreicht. Durch die gute Erreichbarkeit des Plangebiets auch für den ÖPNV wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Region unterstützt. Als Maßnahme der Innenentwicklung stärkt die vorliegende Planung vorhandene Siedlungsstrukturen und nutzt Potentiale der Innenentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplan

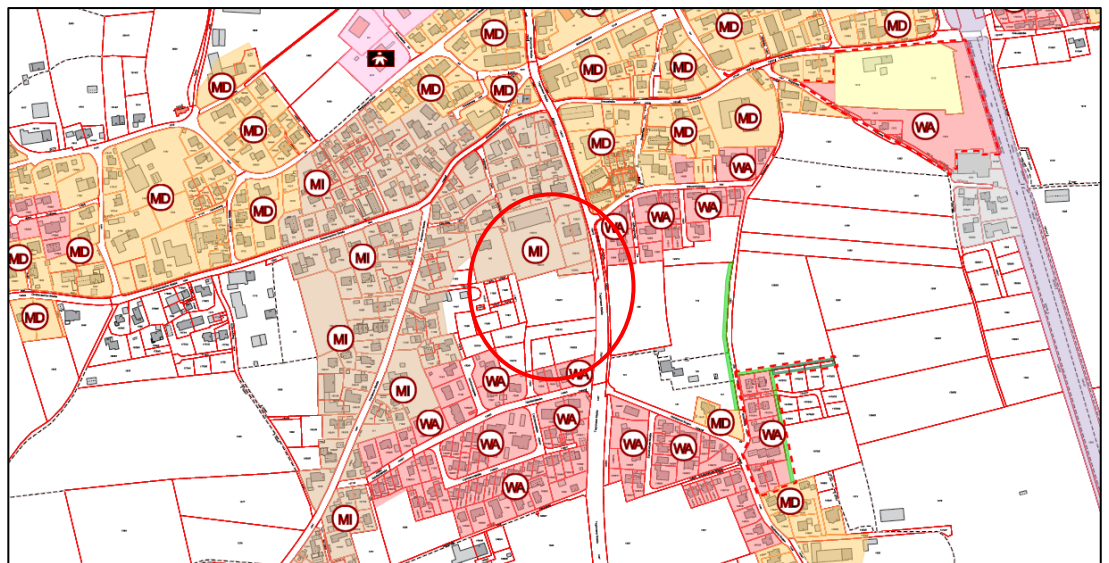


Abb. 12 Ausschnitt aus dem wirksamen digitalisierten FNP mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Für den Bereich um den Penny-Markt ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ur-Plan aus dem Jahr 1964) ein Mischgebiet dargestellt, für die sonstigen Flächen derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich schließen WA-Flächen (Allgemeines

Wohngebiet) an. Das konkrete Baurecht für den Penny-Markt wurde über eine Einbeziehungssatzung ermöglicht.

Der Flächennutzungsplan wird für den westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 53 geändert (25. Änderung).

3.4 Maßnahme der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit rund 3.500 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die noch nicht bebaute Freifläche des Plangebiets ist „überschaubar“ und unmittelbar in den Siedlungsbereich eingebunden. Die Fläche kann funktional als logische Fortsetzung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich angesehen werden. Dabei kann berücksichtigt werden, dass die Tegernseer Straße hier eine Abgrenzung zu den davon östlich gelegenen Freiflächen darstellt.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne, sonstige Planungen

Bebauungsplan Nr. 19

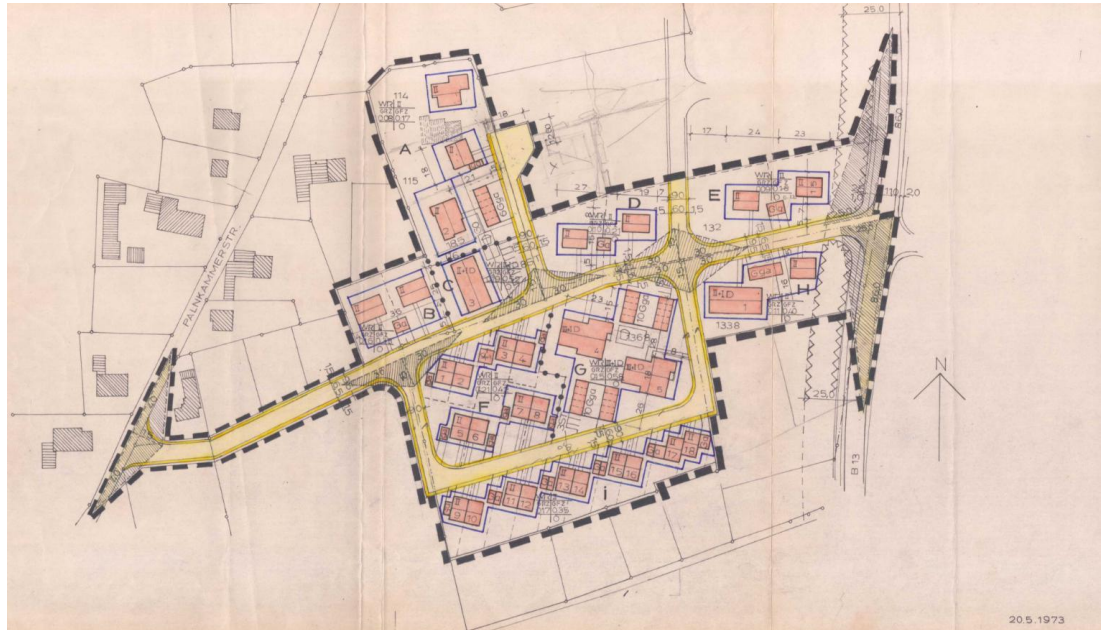


Abb. 13 BP Nr. 19, 25.09.1972

Südlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 i.d.F. 25.09.1972 an. Dieser setzt ein reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Bebauungsplan Nr. 41



Abb. 14: Ausschnitt aus dem BP 41, 21.02.2003

Für die Tegernseer Straße liegt im Bereich bis zur bestehenden Einfahrt des Penny-Markts der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 i.d.F. 21.02.2003. Der Plan setzt die öffentliche Verkehrsfläche sowie eine fahrdynamisch wirksame Teilaufpflasterung im Bereich der Zufahrt fest.

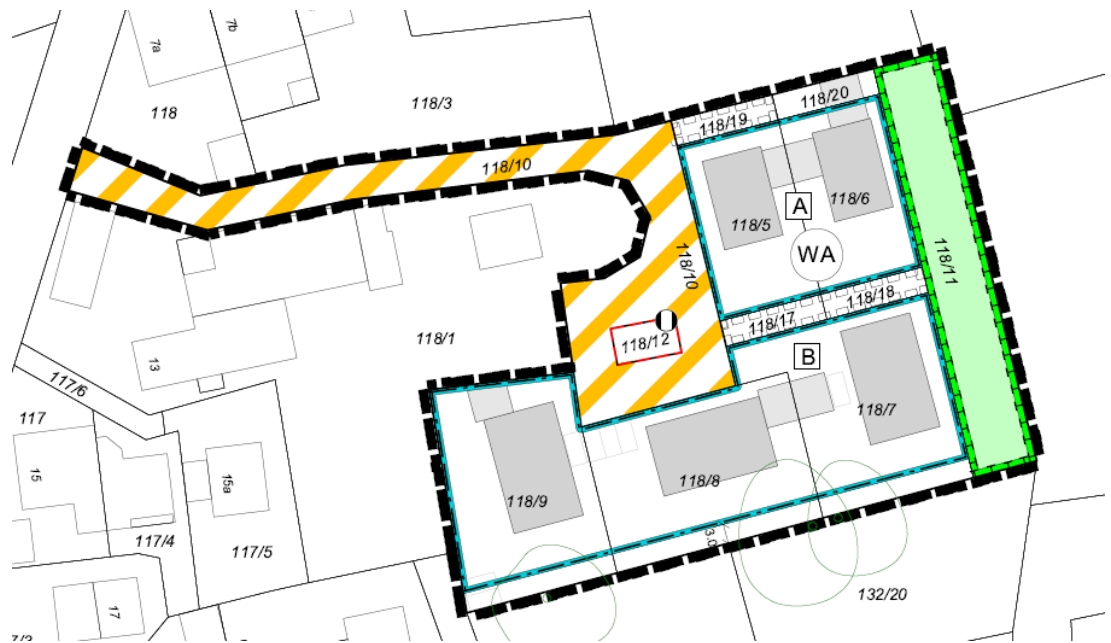
Bebauungsplan Nr. 53

Abb. 15 Bebauungsplan in Aufstellung Nr. 53, 16.01.2024

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 53 an, welcher sich zum Zeitpunkt dieser Planung noch in Aufstellung befindet. Der Plan sieht ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Einzelhausbebauung vor. In direktem Anschluss an die gegenständliche Planung ist auf Fl.-Nr. 118/11 eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen.

Einbeziehungssatzung Lebensmittelmarkt Tegernseer Straße

Abb. 16 Einbeziehungssatzung Lebensmittelmarkt Tegernseer Straße i.d.F. 29.10.1996

Das Baurecht für den bestehenden Penny-Markt wurde über eine Einbeziehungssatzung (Einbeziehungssatzung „Lebensmittelmarkt Tegernseer Straße“ i.d.F. 29.10.1996) geschaffen. Die Einbeziehungssatzung wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan ersetzt.

Für die Fl.Nr. 132 und 132/17 liegt ein genehmigter Vorbescheid aus dem Jahr 2022 vor. Die vorliegende Planung nimmt die Planung des Vorbescheids auf.

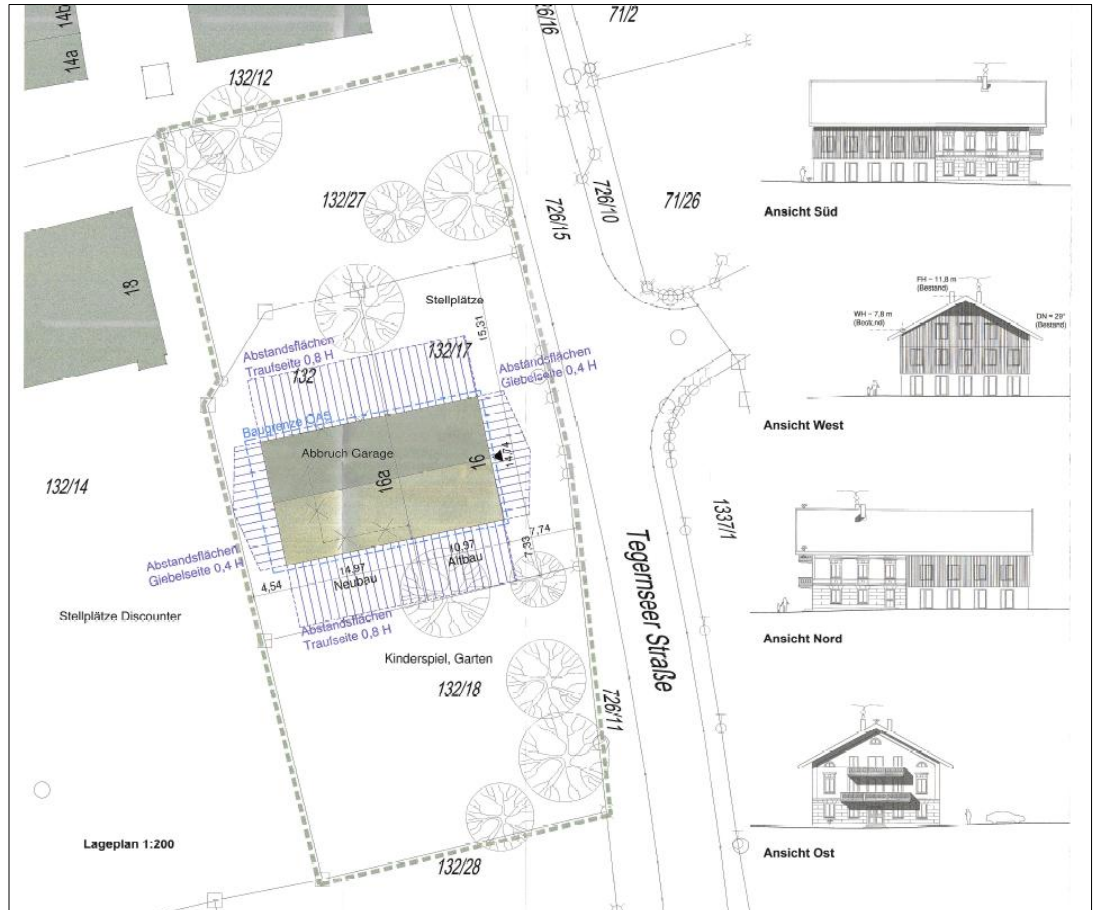


Abb. 17: Plandarstellung Antrag auf Vorbescheid; Quelle: Leupold Brown Goldbach Architekten GbR, Stand 09.12.2022; genehmigt Januar 2023

3.6 Städtebaulicher Rahmenplan

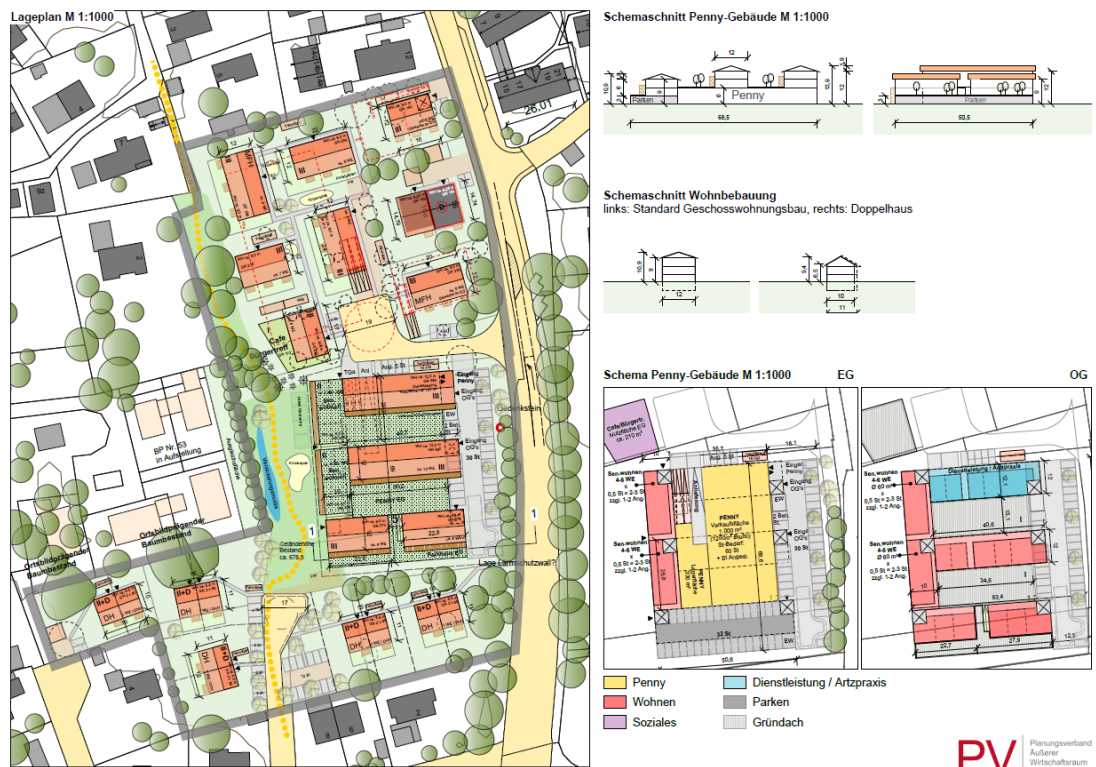


Abb. 18 Rahmenplanung für das Gebiet Westlich Tegernsee Straße, Stand 10.12.2024

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde in 2024 durch den PV in enger Abstimmung mit der Gemeinde Otterfing ein Rahmenplan erarbeitet. Der Plan wurde in zwei Workshops mit dem Gemeinderat diskutiert und überarbeitet. Aus der Planung gehen die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets hervor: Gebäudestellung, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung, Erschließungs- und Parkierungskonzept, Grünflächen.

3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Dies ermöglicht die Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe und sozialen Nutzungen sowie eine höhere Dichte an dieser zentralen Stelle im Ort. Das MU wird in 4 Teilbereiche aufgeteilt:

- MU 1a: Hofbebauung mit Wohngebäuden
- MU 1b: gemischt genutztes Gebäude; Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig
- MU 2: gemischt genutzte Gebäude an der Tegernseer Straße; Wohnnutzung straßenseitig nur ausnahmsweise zulässig
- MU 3: denkmalgeschütztes Bestandswohngebäude mit geplanter/genehmigter profilgleicher Erweiterung; Realteilung

Erdgeschossig soll an der Tegernseer Straße langfristig vorrangig eine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden, daher wird für MU 2 eine straßenseitige erdgeschossige Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen. Bei dem südlichen Bauraum des MU 2 auf Fl.Nr. 132/18 ist die neue Planstraße als Straßenseite zu verstehen, da die Erschließung aufgrund des zu erhaltenden Baumbestands an der Tegernseer Straße nur von der Planstraße aus erfolgen kann. Im MU 3 liegt bereits eine genehmigte Eingabeplanung vor, die hier eine Doppelhauswohnbebauung zulässt. Daher ist im MU 3 eine erdgeschossige Wohnnutzung – auch zur Tegernseer Straße hin – zulässig, um den Bestand abzubilden.

Im Teilbereich MU 1b ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig, da hier zur Förderung einer öffentlichen Nutzung und zur Belebung des neuen Quartiers eine kulturelle oder soziale Einrichtung oder Flächen für Gastronomie möglich gemacht werden soll. Die erdgeschossige Nutzung soll sich zur öffentlichen Grünfläche hin öffnen.

Für den Bereich des neuen Penny-Markts wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel / Wohnen / Dienstleistung“ festgesetzt. Dies ermöglicht den Umzug des vor Ort ansässigen Discounters aus der zweiten Reihe in neue, größere Räumlichkeiten direkt an der Tegernseer Straße.

Außerdem folgt dies folgt dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen, andererseits auch eine Mischung an Büro-, Praxis- und Wohnnutzungen zuzulassen und diese geschossweise bzw. über die Geschossfläche zu gliedern. Im SO 1 sind im Erdgeschoss daher nur folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume;
- eine Einzelhandelsfläche z.B. Cafébereich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, wie z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume.
- Ein erdgeschossiges Parkdeck mit einer Grundfläche von max. 900 m².

Der geplante Lebensmitteldiscounter hat eine vorgesehene Verkaufsfläche von ca. 1.000 m². Um Spielraum für die tatsächliche Umsetzung zu ermöglichen, wird die maximale Verkaufsfläche auf 1.200 m² festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 800 m² sind nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im SO 2 sind in allen Geschossen ausschließlich barrierefreie Wohnnutzungen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die Westseite des Gebäudes eine Nutzung erhält, die sich zum Park hin öffnet und durch mögliche Fenster- und Balkon-/Terrassenanordnung eine belebte Fassadengestaltung ermöglicht.

Im SO 1 sind in den Obergeschossen nur folgende Nutzungen zulässig:

- Büronutzungen
- Räume für freie Berufe
- Nutzungen für medizinische Zwecke (z.B. Arzt-, Heilpraktiker- und Therapiepraxen, Labore)
- Wohnen; die Fläche für Wohnen darf dabei max. 50 % der Geschossflächen aller Obergeschosse betragen.
- Räume für Vereinsnutzungen
- Gastronomie mit Freibereichen

Dadurch wird ein Nutzungsmix ermöglicht, der sicherstellt, dass alle im Ort benötigten Nutzungen Platz finden. Durch die in den obergeschossen genannten zulässigen Nutzungen wird die Attraktivität des neuen Quartiers gesteigert. So kann beispielsweise ein Einkauf mit einem Arztbesuch kombiniert werden und so Verkehr vermieden werden.

In den Obergeschossen von SO 1 ist zu 50% der Geschossfläche eine Wohnnutzung zulässig, um den großen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nachzukommen. Durch die Wohnnutzung wird das große Gebäude auch außerhalb der Geschäftszeiten, wie z.B. an Sonn- und Feiertagen, belebt.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das einen Übergang zur angrenzenden Bebauung schafft.

Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im MU und im WA je Bauraum angegeben. Im MU 1 und MU 2 wird dabei von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m² ausgegangen. Im MU 3 liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor, der zwar keine Anzahl von Wohnungen vorgibt. Jedoch soll die Parkierung oberirdisch gelöst werden und es können für max. 5 Wohnungen oberirdische Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, um das Grundstück nicht übermäßig zu versiegeln.

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| • MU 1b: | 4 Wo |
| • MU 1a: | 32 Wo |
| • MU 2: | 4 Wo + 4 Wo = 8 Wo |
| • MU 3: | 2 Wo + 3 Wo = 5 Wo |
| • WA: | 12 Wo |
| gesamt MU und WA | 61 Wo (max. festgesetzt) |

Für das Sondergebiet wird keine maximale Wohnungsanzahl vorgegeben. Rechnerisch kann die Anzahl der Wohnungen jedoch wie folgt überschlägig berechnet werden:

Im SO 2 können bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 55 m² (kleinere durchschnittliche Größe für Betreute Seniorenwohnungen) vorgesehen werden:

- SO 2: ca. 12 Wo

Im SO 1 können bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 65 m² (durchschnittliche Wohnungsgröße wie im MU) vorgesehen werden:

- SO 1 (50% GF OG's) = ca. 1.750 m² (max.) x 0,75 = ca. 1.313 m² =
ca. 20 Wo

gesamt SO ca. 32 Wo

Im Plangebiet können somit insgesamt rund 90 - 95 Wohnungen entstehen.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Gebäude in mehreren Bauabschnitten errichtet werden und die Wohnungen damit erst nach und nach entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine höchstzulässige Grundfläche je Bau- raum sowie eine höchstzulässige Wandhöhe und Dachneigung festgesetzt. Dadurch wird die Gebäudekubatur eindeutig bestimmt. Für die Grundfläche von Außentrep- pen, Terrassen, Balkonen und Vordächern wird eine zusätzliche Grundfläche 15 % vorgesehen. Dadurch werden die notwendigen Flächen für Außenwohnräume ge- schaffen. Desweiteren wird eine Höchstzahl zulässiger Wohnungen festgesetzt. Dies dient der verträglichen Gestaltung der Verdichtung.

Für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO) wird eine Überschreitung der Grundflächen zugelassen. Die dafür städtebaulich verträgliche Gesamt-Grundflächenzahl wird entsprechend der Baugebietstypen unterschiedlich festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen bis zur folgenden festgesetzten Gesamt-Grundflächenzahl überschritten werden:

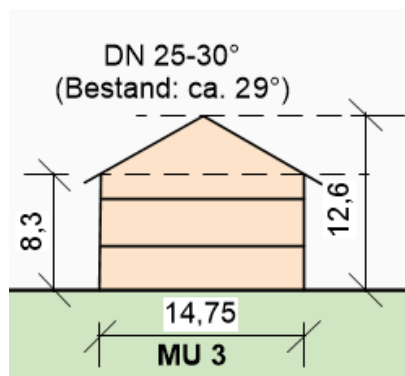
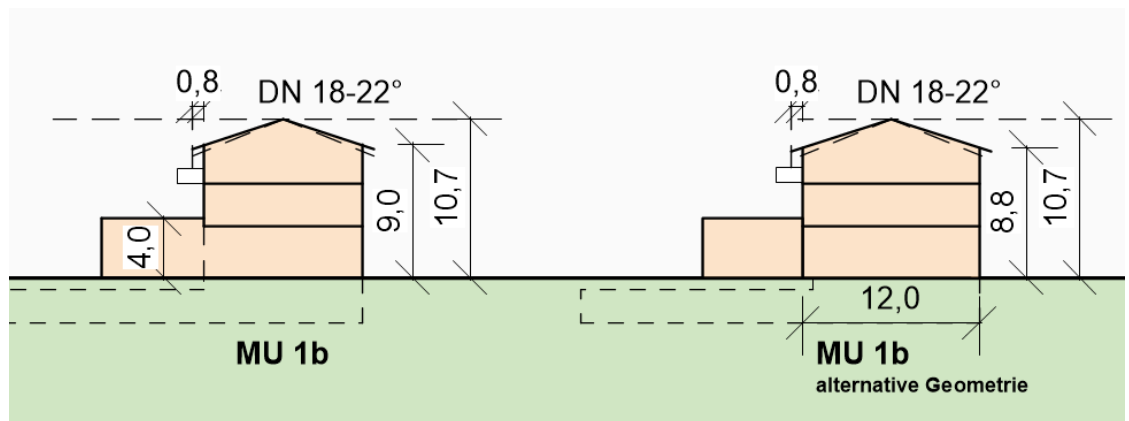
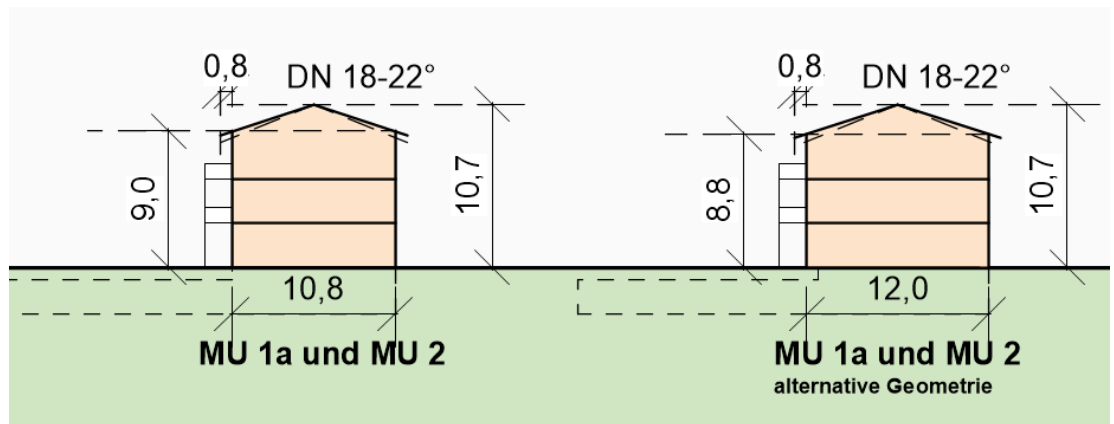
- MU 0,6
- WA 0,45
- SO 0,8

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) sind im MU und SO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, da diese das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. So wird die Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen in Tiefgaragen wesentlich erleichtert. Bei Errichtung einer Tiefgarage kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Um einen eindeutigen Messpunkt zur Bestimmung der Wandhöhe zu erhalten, wird als unterer Bezugspunkt eine Höhenkote in Metern über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe bauraumbezogen festgesetzt. Der Be- zugspunkt orientiert sich an den Bestandshöhen.

Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

- MU 1a, 1b, 2: WH 9,0 m, um eine 3-geschossige Bauweise für Geschosswohnungsbauten mit evtl. erhöhtem Erdgeschoss zu ermöglichen
- MU 3: WH 8,3 m: Anpassung an das Bestandsgebäude, Profilgleichheit
- SO 1: Wechsel zwischen WH 6,5 (=erforderliche Höhe Discounter, Dachterrasse, Dachgarten) – 11,2 m (= zusätzliche 2-geschossige Bebauung auf Discounter)
- SO 2: WH 6,0 m, um eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Flachdach zu ermöglichen
- WA: WH 6,6 m: entspricht benachbarter Bestandsbebauung sowie Festsetzung im BP 53 (in Aufstellung)



(Gebäudetiefe dem Antrag auf Vorbescheid entnommen)

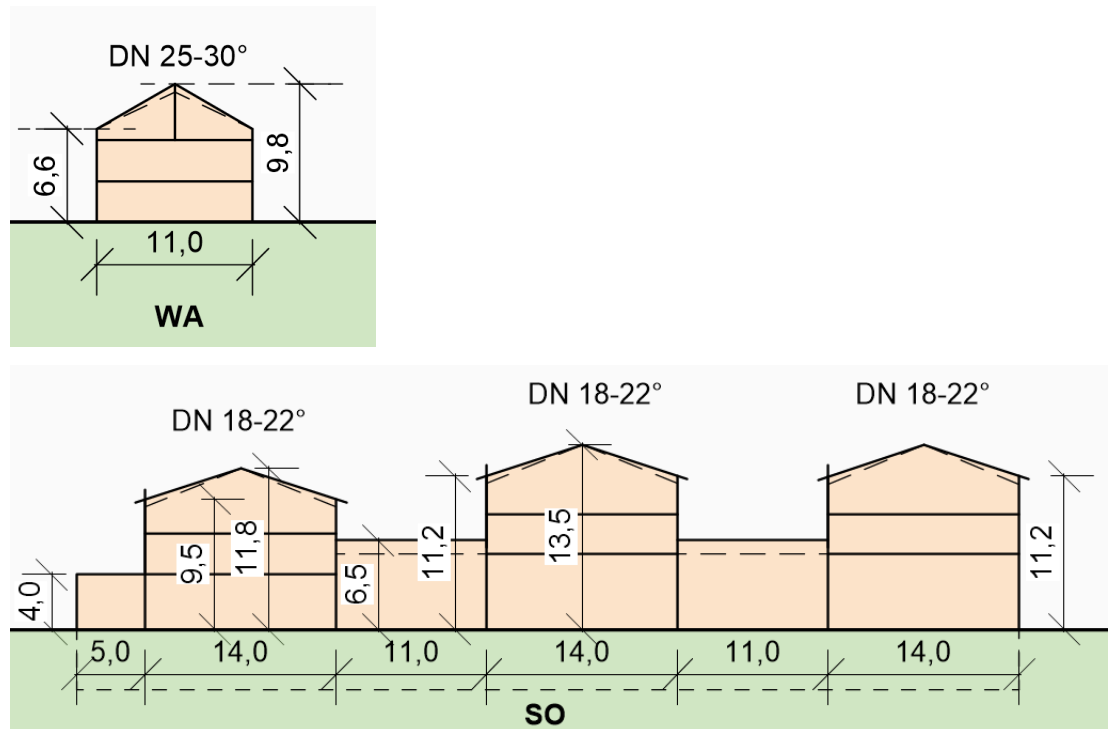


Abb. 19 Schemaschnitte o.M.

Da die Bauräume in ihren Abmessungen Spielräume lassen, soll darüber hinaus durch eine maximale Firsthöhe eine Höhenbegrenzung insgesamt sichergestellt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. Abweichend davon sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Abgrabungen und Aufschüttungen von maximal 1,5 m zulässig, um die Geländemodellierung auf dem Spielplatz sowie ggf. Sickermulden für die Flächenentwässerung zu ermöglichen.



Abb. 20 3D-Darstellung von Nordosten; Quelle: PV

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Im MU und WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Im MU 1a, MU1b und MU 2 sind nur Einzelhäuser zulässig, im MU 3 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im WA sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im SO ist zur Unterbringung des multifunktionalen Baukörpers eine abweichende Bauweise mit Grenzanbauten und Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dem städtebaulichen Entwurf entsprechend durch baukörperähnliche Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,0 m und bis zu einer Fläche von 10 m² überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen betreffen bauliche Anlagen, die städtebaulich wenig wirksam sind.

Die festgesetzten Baugrenzen sind so gefasst, dass sie in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die erforderlichen Flächen für Nebenanlagen sicherstellen. Dennoch sind die Abstandsflächen entsprechend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Otterfing in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.4.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen, Stellplätzen, Nebenanlagen

Tiefgaragen und deren Rampen sind im MU und SO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Im MU 1 sind die nachzuweisenden Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen. Stellplätze, die für die Nutzungen in MU 1b erforderlich sind, können auch in einer Tiefgarage in MU 1a nachgewiesen werden.

Um den nördlichen Wendehammer werden oberirdische offene Stellplätze vorgesehen, die als Besucherstellplätze dienen können.

Die Tiefgaragenzufahrt in MU 1a wird nicht festgesetzt, sondern als Vorschlag dargestellt. Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von je 10 m² auf dem gesamten Baugrundstück errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Davon abweichend sind im MU 1a und MU 1b Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Fahrradabstellanlagen und Müllschuppen bis zu einer Fläche von je max. 25 m² zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

Die Tiefgaragenrampen im MU und SO sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Anlieferung für den Nahversorger im SO ist in das Gebäude zu integrieren. Die Wandhöhe für Einhausungen beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenpunkt (Straßenoberkante) bis zum oberen Abschluss der Wand. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen auf 3,0 m dient ferner dazu, um diese auch zukünftig als untergeordnete Anlagen wahrzunehmen. Ebenso werden gestalterische Festsetzungen aus Gründen des Ortsbilds getroffen.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind auch Fahrradstellplätze (auch überdacht) zulässig.

Im SO sind innerhalb der Fläche für Stellplätze darüber hinaus ausnahmsweise eine überdachte Einkaufswagenbox mit einer maximalen Wandhöhe von 2,6 m (gemessen ab Oberkante Gelände) sowie eine Packstation zulässig.

4.4.2 *Stellplatzschlüssel, Mobilitätskonzept*

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Für Wohnungen, die aufgrund einer Verpflichtung gegenüber der Gemeinde nur von Senioren genutzt werden dürfen („Belegungsbindung Senioren“), sind – abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung - 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Verpflichtung wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Als Verpflichtung gegenüber der Gemeinde ist auch eine Eigenverpflichtung der Gemeinde zu verstehen, wenn die Gemeinde selbst Bauherrin ist.

Die Stellplatzpflicht für Wohnnutzungen reduziert sich auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, wenn der Bauherr ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept nachweist. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist gerechtfertigt durch die Verpflichtung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes im Kaufvertrag. Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle hinter dem Komma zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden.

Ein Mobilitätskonzept kann folgende Bausteine beinhalten:

- Carsharing
- E-Motorroller & Bikesharing
- oberirdische Stellplätze zur Wechsellnutzung
- E-Mobilität PKW, Tiefgaragenstellplatz mit Elektroinfrastruktur
- Erhöhte Anzahl Fahrradstellplätze zur Förderung des Radverkehrs
- Service, Paketstation, Mobilitätsstation, Fahrradwerkstatt

Um die Nutzung von Fahrrädern als Alternative zum privaten Pkw im Sinne einer klimafreundlichen Mobilität zu fördern, muss bei Wohnnutzungen grundsätzlich eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen nachgewiesen werden. Erfahrungsgemäß ist bereits jetzt von deutlich mehr als 1 Fahrrad je Bewohner auszugehen. Um eine geordnete Unterbringung sicher zu stellen und die Nutzbarkeit niederschwellig zu gestalten, werden unabhängig vom Mobilitätskonzept für Wohnnutzungen im MU 1a und MU 1b Fahrradstellplätze mit folgenden Anforderungen festgesetzt:

- Fahrradstellplätze sind mindestens zu 60% ebenerdig vorzusehen.
- Es ist mindestens 1 Fahrradstellplatz je 24 m² Wohnfläche nachzuweisen.
- Es sind mind. 2 der nachzuweisenden Fahrradstellplätze mit einer Länge von

min. 2,50 m (für Lastenfahräder und Fahrräder mit Anhängern) je Wohngebäude nachzuweisen

4.5 Bauliche Gestaltung

Die festgelegten Anforderungen an die bauliche Gestaltung innerhalb des Bebauungsplans basieren auf bauplanungsrechtlichen Vorgaben und zielen darauf ab, ein städtebaulich harmonisches und qualitativ hochwertiges Ortsbild zu schaffen. Zu Sicherung des Ortsbildes werden ortstypische Dachformen und flache Dachneigungen festgesetzt.

Die Unzulässigkeit von Gauben oder Quergiebeln zielt darauf ab, eine übermäßige Fragmentierung des Ortsbildes zu vermeiden.

Im MU und SO beträgt die Dachneigung für Satteldächer 18° - 22°, im WA darf diese mit 25° - 30° steiler sein, um für die vorgesehene kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung einen Dachgeschossausbau zu ermöglichen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

Der Dachüberstand beträgt ortstypisch traufseitig mind. 0,8 m bis max. 1,2 m und giebelseitig mind. 1,0 m bis max. 1,5 m. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen

Im SO ist zwischen den ab dem 1. OG aufgesetzten Satteldachgebäudeteilen ein begrüntes Flachdach zulässig, um Dachgartennutzungen zu ermöglichen. Dachterrassen sind dabei bis zu einer Größe von max. 10 m² je Nutzungseinheit zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Bei Fassadenelementen sind diese parallel zur Fassade zu montieren. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Im SO 2 sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind symmetrische Satteldächer in der jeweils angegebenen Dachneigung für die Hauptgebäude, Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind jeweils mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

Um der Gestaltung des Ortsbildes zu entsprechen, sind geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten unzulässig. Diese dürfen auch hinter den Einfriedungen nicht aufgestellt werden. Auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde in ihrer jeweils geltenden Fassung wird dabei hingewiesen.

Davon abweichend sind Einfriedungen in Mauerwerk oder Sichtbeton im Bereich der Zugänge zu den Wohngebäuden im MU zulässig (z.B. zur Unterbringung von Beleuchtung oder Briefkästen für die Geschosswohnungsbauten).

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Um das Plangebiet verkehrsberuhigt zu halten, erfolgt keine Ringerschließung. Eine Zufahrt von Tegernseer Straße ist nur im Bereich der bestehenden Zufahrt möglich, da hier der Verknüpfungsbereich der Staatsstraße St 2573 beginnt. Eine weitere Ausfahrt für den Discounter-Parkplatz ist nach Ortstermin mit dem Staatlichen Bauamt nicht möglich, daher erfolgt die Parkierung in einer Parktasche mit Gegenverkehr.

Um ein Wenden zu ermöglichen, muss sowohl die Parktasche als auch das erdgeschossige Parkdeck jeweils mind. einen freien Stellplatz aufweisen, um Wendemanöver für Kunden zu ermöglichen.

Die nördlichen Grundstücke im MU und SO werden über einen Wendehammer erschlossen, der auch den Anlieferungsverkehr des Penny-Marktes berücksichtigt. Die südlichen Grundstücke im WA werden über einen kleineren Wendehammer die Haidfeldstraße sowie im westlichen Bereich über den Bestandswendehammer an der Schimmelgasse erschlossen. Über diese beiden Zufahrten kann auch die technische Erschließung erfolgen.

Zur Einschätzung der Verkehrssituation wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Ein Schleppkurvennachweis für die Dimensionierung des nördlichen Wendehammers wurde durchgeführt.

Als Bemessungsfahrzeug wurde ein 3-achsiger Sattelschlepper mit Auflieger (Länge 16,50 m) angesetzt. Für die Befahrung in die Anlieferungszone muss der einfahrende Sattelschlepper auf der Wendefläche wenden, um anschließend rückwärts in die Anlieferungszone einfahren zu können (oranger Schleppkurventeil). Die Ausfahrt aus der Anlieferungszone ist in einem Zug möglich. Nachstehende Abbildung zeigt den Schleppkurvennachweis für die Ein- und Ausfahrt in die Anlieferungszone eines 3-achsigen Sattelschleppers mit Auflieger.



Abb. 21 Verkehrsgutachten: Schleppkurvennachweis; Quelle: IB Obermeyer

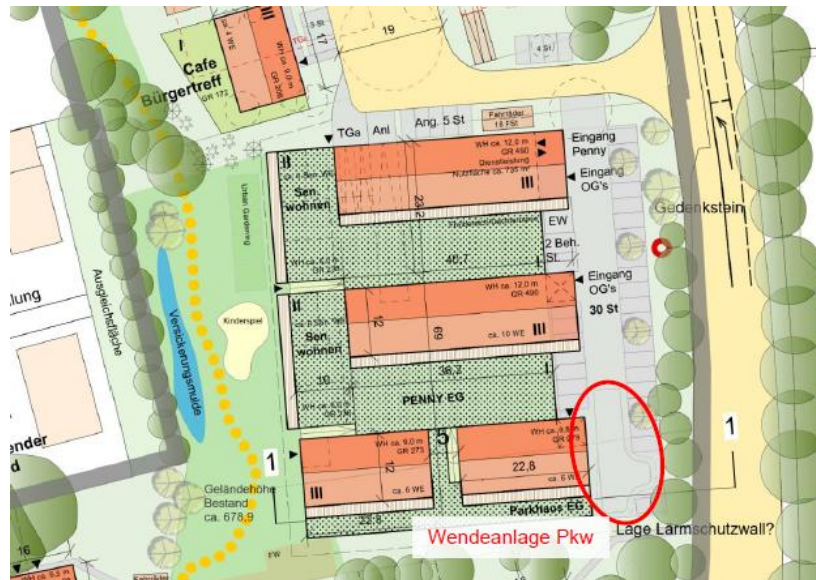


Abb. 22 Verkehrsgutachten: Ausschnitt Rahmenplan mit Darstellung Wendemöglichkeit am Ende der Parktasche; Quelle: PV und IB Obermeyer

Zusätzlich wurde der Einfahrtsbereich als Knotenpunkt betrachtet. Im Gutachten wird eine Ampel beim Planfall 2040 empfohlen: Durch die Optimierung des Knotenpunkts mit einer Lichtsignalanlage kann eine gute Verkehrsqualitätsstufe (QSV B) in der Abendspitzenstunde des Prognose Planfalles 2040 erreicht und somit eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nachgewiesen werden.

4.6.2 Brandschutz

Da der Kölblanger nicht als Feuerwehrezufahrt herangezogen werden kann (Breite zu schmal), muss die Feuerwehr vom neuen Wendehammer Nord aus zufahren. Die Laufweglängen von max. 50 m zu den beiden nördlichen Bauräumen des MU 1b werden dabei überschritten, daher muss die geradlinige Zufahrt sowie eine Bewegungsfläche sichergestellt werden. Im MU 1b werden Flächen für die Feuerwehr hinweislich dargestellt.

Im MU 2 und MU 3 erfolgt der Feuerwehreinsatz entweder von der Tegernseer Straße oder vom neuen Wendehammer Nord.

Die Laufweglänge von max. 50 m zur Personenrettung für das SO 2 sind von den beiden Wendehämmern/öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Im SO 1 ist auf nachfolgenden Planungsebenen der bauliche Brandschutz zur Personenrettung besonders zu berücksichtigen, da die Gemeinde Otterfing über keine Drehleiter verfügt und Brüstungshöhen über 8 m unter Berücksichtigung der festgesetzten Wandhöhe möglich sind.

Im WA können alle Bauräume von der Feuerwehr von den öffentlichen Verkehrsflächen aus mit < 50 m erreicht werden. Für den östlichen Bauraum im WA wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dies ebenfalls sichergestellt.

4.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der

Gemeinde (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) anzuschließen. Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Das Abwasser wird der gemeindlichen Kanalisation zugeführt. Die Abwasserbeseitigung ist dabei durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen des Marktes Holzkirchen und der bestehenden Zweckvereinbarungen gesichert.

4.6.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Der vorliegende Untergrund ist kiesig und sickertfähig. Die Versickerung von Regenwasser (auch Dachwasser) kann breitflächig – nach Vorreinigung - über Rigolen bzw. Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Ein Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist gegeben bzw. kann hergestellt werden.

4.6.6 *Abfallbeseitigung*

Ein Anschluss an die Infrastruktur zur Abfallentsorgung ist gegeben. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist über die öffentlichen Verkehrsflächen/Straßen vorhanden.

4.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

4.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die kompakte Bebauung im MU und SO ermöglicht an anderer Stelle die Schaffung einer öffentlichen Freifläche im Zentrum des neuen Quartiers. Hier wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, die der gesamten Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Die Planung hat zum Ziel, die zusammenhängenden Grünstrukturen zu erhalten. Dazu zählen insbesondere die Strukturen entlang der Tegernseer Straße, entlang der westlichen Grenze des MU sowie die sehr großen alten Laubbäume auf den Fl.-Nr. 132/19 und 132/20 mit Stammdurchmessern von 1,3 bis 2,4 m.

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen und trägt zu deren Erhalt durch entsprechende Abstände der Bauräume zu erhaltenswerten Bäumen bei. Die dichten Grünstrukturen im südlichen Teil des WA werden als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Im Bereich der Stellplätze und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden zusätzliche Bäume gepflanzt.

Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde in ihrer jeweils geltenden Fassung wird dabei hingewiesen.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Neben der Eingriffsminimierung dienen die grünordnerischen Maßnahmen einer gesundheitsfördernden Verbesserung des Mikroklimas.

4.7.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Vorhabenspezifische Abschichtung:

- Abfrage Artinformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom 25.04.2025 gemäß TK-Blatt 8036 (Otterfing) und Lebensraumtyp „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“
- 2 Übersichtsbegehungen am 01.04.2025 (12:30 bis 14:00 Uhr, bedeckt, etwa 5°C) und 24.04.2025 (06:00 bis 08:15 Uhr, bedeckt, etwa 10°C) mit den wichtigen Ergebnissen
 - o keine Baumhöhlen
 - o keine Spuren von Fledermäusen und Gebäudebrütern an Abrissgebäuden
 - o keine Gewässer, kein Wald bzw. kein Park/parkartige Landschaft
 - o keine extensiv genutzten Flächen

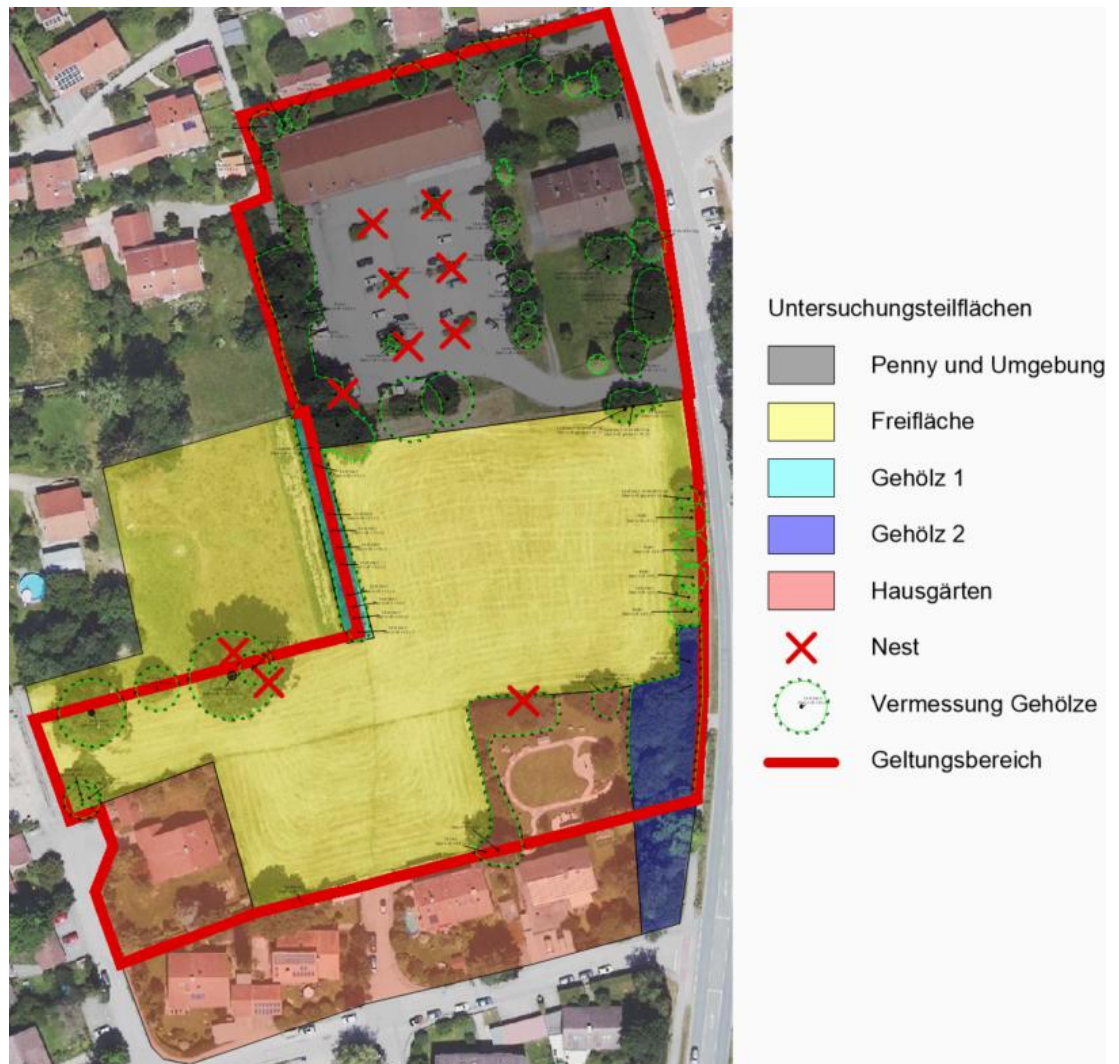
Untersuchungsgebiet:

Abb. 23 Plandarstellung Artenschutzbegehung





Abb. 24 Vor-Ort-Fotos; Quelle: PV

Ergebnis Abschichtung und Bestandsaufnahme:

Arten- gruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Erhaltungszu- stand kontinental	Vorkommen
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	3	B:u, R:g	Nachweis
Vögel	Corvus frugilegus	Saatkrähe	V	B:g, R:g	--- ¹⁾
Vögel	Curruca curruca	Klappergrasmücke	V	B:u	--- ¹⁾
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke	3	B:g, R:g	--- ¹⁾
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	V	B:s, R:u	--- ¹⁾
Vögel	Passer domesticus	Hausperling	2	B:u	Nachweis
Vögel	Passer montanus	Feldsperling		B:u, R:g	--- ¹⁾

Legende zur Tabelle:

Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016): 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, 2 = stark gefährdet

Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns: u = ungünstig/unzureichend, g = günstig, B = Brutvorkommen, R = Rastvorkommen

Anmerkungen zur Tabelle: ¹⁾ kein Nachweis trotz Kartierzeitraum gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands 2025 von Südbeck

Ein Vorkommen weiterer saP-relevanter Arten wird nicht erwartet.

weitere Nachweise (nicht saP-relevant, nicht in Fettdruck):

- in den Gärten: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen
- im Gehölz 1: Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp
- im Gehölz 2: Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Stieglitz, Zilpzalp
- in der Freifläche: Blaumeise, Ringeltaube, Rabenkrähe, Rotkehlchen
- Penny und Umgebung: Amsel, Grünfink, Haussperling, Mönchsgrasmücke

Analyse artenschutzrechtliche Konflikte:

Schädigung von Bruthabitaten des Haussperlings (siehe folgende Abbildung)



Abb. 25 Vor-Ort-Foto Parkplatzleuchte; Quelle: PV

Im Bereich Penny und Umgebung sind 6 Parkplatzleuchten vorhanden. In den Leuchtengehäusen brüten insgesamt 8 Paare des Haussperlings.

Aufgrund der hohen Anzahl der Brutpaare und des Gefährdungsstatus des Haussperlings kann nicht angenommen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Weitere Brutnachweise, auch im Bereich der Übrigen kartierten Nester, erfolgten nicht. Ein Paar Rabenkrähen war in den Bereichen „Penny und Umgebung“ sowie „Freifläche“ beim Sammeln von Material für den Nestbau zu beobachten. Ein Neststandort innerhalb des Untersuchungsgebietes konnte jedoch nicht ausgemacht werden. Der Bereich Gehölz 2 und der Bereich Hausgärten waren nicht zugänglich, so-

dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in diesen Bereichen weitere Lebensstätten befinden. Für die weit verbreiteten, und nicht saP-relevanten Arten kann angenommen werden:

- dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird,
- dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten nicht verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
- und dass das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG), wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese **Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.**

Der Stieglitz (saP-relevant) wurde im Bereich von Gehölz 2 festgestellt. Dieses wird erhalten. Es geben sich keine unmittelbaren Auswirkungen. Mittelbare negative Auswirkungen sind aufgrund der geringen artspezifischen Störungsempfindlichkeit des Stieglitzes ebenfalls nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen:

Um die Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf den Haussperling im Bereich „Penny und Umgebung“ (siehe Begründung) zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zunächst Schaffung von mindestens 16 Nischen und Höhlen am Penny-Neubau oder Anbringen von mindestens 16 Sperlingskästen
- Anschließend (bevor Brutzeit Anfang März beginnt) Versiegelung der Laternengehäuse der Parkplatzbeleuchtung (Brutplatz der Haussperlinge).

Um die Auslösung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf Individuen (z.B. Nestlinge) der weit verbreiteten Vogelarten im Bereich „Gärten“ (siehe Begründung) zu vermeiden, ist folgende Maßnahme erforderlich:

- Die Rodung/Fällung von Gehölzen, die Baufeldräumung und der Abriss von Gebäuden ist während der Brut- und Vegetationszeit (01. März bis 30. September) nur dann zulässig, wenn durch einen qualifizierten Sachverständigen die Tötung von Vogelindividuen ausgeschlossen wird.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet; extensive Flachdachbegrünung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung einer Fläche im Bereich der Ortsmitte, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich des S-Bahnhalts und Sicherung einer fußläufigen Durchwegung, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

4.9 Immissionsschutz

Es liegt das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6810/B1/lk vom 04.09.2025 vor.

Auf Basis des Verkehrsgutachtens bzw. prognostizierter Verkehrsmengen wurde geprüft, ob sich aus schalltechnischer Sicht negative Auswirkungen außerhalb des Planungsgebiets ergeben. Die Prüfung ergab diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen auf das bereits heute von der Tegernseer Straße stark belastete Gebiet.

Weitere Ergebnisse des Gutachtens:

4.9.1 Verkehrsgeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Verkehrsgeräuschimmissionen der östlich angrenzenden Tegernseer Straße sowie der ebenfalls östlich verlaufenden Bahnlinie 5505 ein. Dies führt im gesamten Planungsgebiet zu Überschreitungen insbesondere der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 sowie auch größtenteils der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete.

Da vorliegend aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen im innerörtlichen Bereich insbesondere aufgrund der erforderlichen Freihaltung von Grundstückszufahrten, aber auch aus städtebaulichen Erwägungen nicht in Frage kommen, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch baulichen Schallschutz an den Gebäuden sicherzustellen.

4.9.2 Gewerbegeräusche

Da auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens in der Regel keine detaillierte Betriebsbeschreibung vorliegt, wurden die zukünftig vom Bauvorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen auf Basis einer typisierenden Betrachtung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung prognostiziert. Die berechneten Beurteilungspegel, die nach TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beurteilen sind, unterschreiten an nahezu allen umliegenden maßgeblichen Immissionsorten die jeweils aufgrund der vorhandenen Schutzbedürftigkeit anzusetzenden Immissionsrichtwerte.

Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes findet rechnerisch an einem Immissionsort innerhalb des Sondergebietes statt. Der Immissionsort befindet sich direkt über der als Parkdeckeinfahrt berücksichtigten Geräuschquelle, welche maßgeblich für den Konflikt ist.

Vorberechnungen ergaben, dass eine gewerbliche Nutzung der östlichen offenen Parkierung im SO aufgrund des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) nicht möglich ist. Im Zuge des späteren Genehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Parkierungsfläche nachts nicht genutzt werden, z.B. durch eine Schranke.

Für die Berechnungen wurde im Gutachten davon ausgegangen, dass die Fassaden des erdgeschossigen Parkdecks nach Osten und Süden vollständig geschlossen sind, da die erforderlichen Mindestabstände zum südlich gelegenen WA (ca. 24 m) für eine nächtliche Nutzung nicht eingehalten werden.

Die Einkaufswagenbox wird dreiseitig geschlossen und nur nach Osten offen angenommen.

Ausgehend von 2 Anlieferungen pro Tag durch schwere LKWs ist trotz Entladung innerhalb des Gebäudes bei geschlossenem Tor eine Anlieferung zur Nachtzeit aufgrund der Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums an mehreren Immissionsorten nicht möglich.

Eine detaillierte Betrachtung der Geräuschemissionen des Marktbetriebes erfolgt im Genehmigungsverfahren auf Basis der dann ggf. vorliegenden aktualisierten und konkretisierten Planung.

Im MU werden neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen sowie ein Tagescafé (Betrieb 9 - 20 Uhr) angenommen. Vorberechnungen haben ergeben, dass eine nächtliche Nutzung der dafür vorgesehenen Stellplätze nicht möglich ist, da das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm überschritten wird.

4.9.3 *Baulicher Schallschutz*

Die Verkehrsgeräuschbelastung ist zum einen abhängig vom Abstand der Gebäudefassade von der Straße und zum anderen vor allem abhängig vom Verkehrsaufkommen, der Verkehrszusammensetzung und der Fahrzeuggeschwindigkeit. Diese Parameter können sich im Laufe der Zeit verändern. Entsprechend verändern sich auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Es ist deshalb nicht zweckmäßig, den baulichen Schallschutz als Zahlenwert auf Basis einer Momentaufnahme zum Zeitpunkt des Planungsverfahrens festzusetzen. Da jedoch die Beurteilungspegel an den Gebäuden nicht nur die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschreiten, ist es zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB erforderlich, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend baulicher Schallschutz gegen Außenlärm vorhanden ist, um zumindest im Inneren der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aufgrund der möglichen Veränderungen der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, sei es durch Veränderung der Geräuschemission oder sei es durch Änderung der baurechtlichen Anforderungen, wird der heute erforderliche bauliche Schallschutz nicht festgesetzt. Ausreichender Schallschutz gegen Außenlärm muss gemäß der nach Art 81a BayBO als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Fassung auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan beim Bauvollzug beachtet werden. Einer darüberhinausgehenden zusätzlichen Festsetzung bedarf es nicht.

Dennoch werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2025 zur Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm ausreichenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße angegeben. In Bezug auf die einwirkenden Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen in Verbindung mit den im Planungsgebiet zulässigen Gewerbegeräuschen ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Höhe von erf. $R'_{w,ges} \geq 30 - 43$ dB. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Zur Berücksichtigung ortsüblicher Geräusche (Spielen von Kindern, Pkw-Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Rasenmäher, etc.) wird empfohlen, auch bei geringeren Anforderungen grundsätzlich ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 35$ dB einzuhalten, welches von den heute üblichen Bauweisen in der Regel ohne erheblichen Mehraufwand erreicht wird.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Um die Belastung für die Anwohnenden durch die Anordnung von Tiefgaragenrampen sowie die Anlieferung des Discounters so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzungen zur Ausführung getroffen:

Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

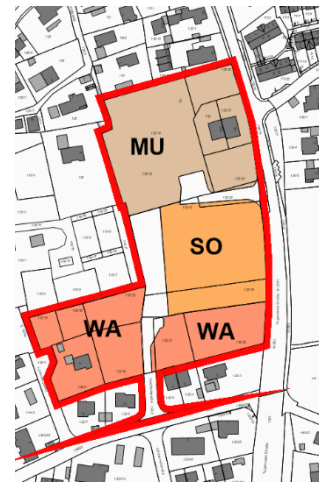
Die Einhausungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie der Anlieferung im SO sind an den Innenwänden und den Decken dem Stand der Technik entsprechend schallabsorbierend zu verkleiden.

4.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.11 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche m² (ca.)	Anteil
Geltungsbereich	25.582	1
Verkehrsfläche	1.537	0,06
öff. Grünfläche	1.513	0,06
Baufläche gesamt	22.532	0,88
Baufläche MU	8.880	
GR 1	1.980	0,22
GR 1 incl. 15% Terr.	2.277	0,26
GRZ 2 incl. § 19 (4) 1+2		0,6
GRZ 2 incl. § 19 (4) 3		0,8
Baufläche SO	5.955	
GR 1	3.200	0,54
GR 1 incl. 15% Terr.	3.680	0,62
GRZ 2 incl. § 19 (4) 1+2		0,8
GRZ 2 incl. § 19 (4) 3		0,8
Baufläche WA	7.698	
GR 1	1.020	0,13
GR 1 incl. 15% Terr.	1.173	0,15
GRZ 2 incl. § 19 (4) 1+2		0,45



5. Anlagen

- **Anl. 01:** Verkehrsuntersuchung Rahmenplanung westlich der Tegernseer Straße, Gemeinde Otterfing, Stand 12.05.2025, OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG
- **Anl. 02:** Baumkataster BBP 54 Zentrum II, Stand 16.04.2025, ZSI - VERMESSUNG Wächter GbR Bau- und Ingenieurvermessung
- **Anl. 03:** Relevanzprüfung Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 54 Westlich Tegernsee Straße, Stand: 25.04.2025, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- **Anl. 04:** Gutachten Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6810/B1/lk, Stand: 04.09.2025

Gemeinde

Otterfing, den

.....
Michael Falkenhahn, Erster Bürgermeister