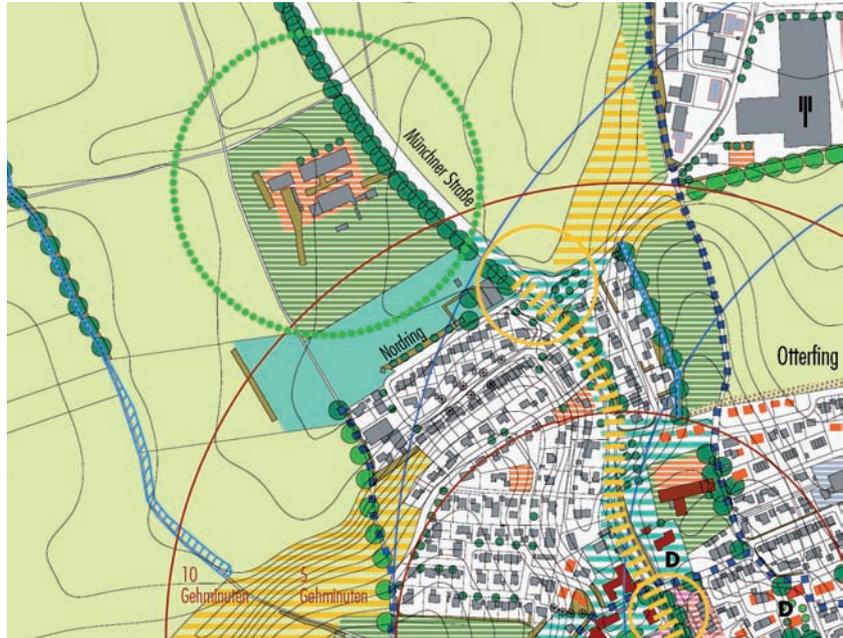




OBERSTE BAUBEHÖRDE
IM BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIUM DES INNERN



NACHHALTIGES UND RESSOURCENSCHONENDES
FLÄCHENMANAGEMENT IN EINEM
LANDSCHAFTLICH GEPRÄGTEM ORT
GEMEINDE OTTERFING

Auftraggeber

Gemeinde Otterfing, Landkreis Miesbach,
Regierungsbezirk Oberbayern

Zeitraum

Juli 2004 bis Juni 2007

Schwerpunkt/
Daten zum Projekt

Ortsentwicklungskonzept unter dem Aspekt des ressourcenschonenden Flächenmanagements in einem landwirtschaftlich geprägtem Ort, der starkem Siedlungsdruck ausgesetzt ist

- Dreiphasiges Entwicklungskonzept:
1. Bestandsanalyse, 2. Rahmenplanung, 3. Umsetzungsstrategie
- Eng korrespondierende Planungen für Siedlungsentwicklung und Landschaftsentwicklung
- Besondere Berücksichtigung des landwirtschaftlich geprägten Ortscharakters

Planung

Koordination und Ortsplanung: B. Landbrecht, München
Landschaftsplanung: lab landschafts.architektur brenner, Landshut

Förderung

Zuschüsse des Landes
für städtebauliche Planungen und Forschungen

NACHHALTIGES UND RESSOURCENSCHONENDES FLÄCHENMANAGEMENT IN EINEM LANDSCHAFTLICH GEPRÄGTEM ORT

Beschlossene Grobziele für die Ortsentwicklung von Otterfing

1. Bevölkerungsentwicklung

In Otterfing soll die Entwicklung künftig von einem maßvoll verringerten organischen Bevölkerungswachstum ausgehen. Es ist eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur anzustreben. Dabei sollen insbesondere junge, ortsansässige Familien mit Kindern besonders gefördert und die Integration älterer Bürger gewährleistet werden.

2. Nutzung

2.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft soll im Gemeindegebiet als prägendes Element gezielt weiter erhalten bleiben. Veränderungen in der Landwirtschaft sollen im innerörtlichen Bereich auf nicht störendes Gewerbe bzw. Wohnen hingelenkt werden.

2.2 Gewerbe und Dienstleistungen

Auf eine weitere Ansiedlung und die Entwicklung bestehender, innovativer und wirtschaftlich stabiler, nicht störender Klein- und Mittelstandsbetriebe soll hingewirkt werden. Die Verdrängung von gebietsverträglichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben aus dem innerörtlichen Bereich ist zu verhindern.

2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Für die nachhaltig bedarfsbezogene Weiterentwicklung und Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen am Hauptort sind geeignete Flächen zu sichern (vgl. auch Ziff. 3).

2.4 Wohnen

Die Wohnsiedlungstätigkeit soll sich auf den Hauptort konzentrieren und vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Arbeitsbevölkerung künftiger in Ziff. 2.2 genannter Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Harmonisierungsgebot) dienen. Der Suburbanisierung ist dabei durch geeignete Wohnformen zu begegnen.

3. Entwicklung Innenbereich

Der Kernbereich des Hauptortes bedarf mittelfristig einer substantiellen Stärkung. Der Bereich von Rathaus / Schule / Kindergarten und Kirche soll in Richtung Süden als Ortszentrum weiterentwickelt werden. Die vorhandene Mischnutzung soll dabei gestärkt werden. Umstrukturierungen sollen genutzt werden, um auch für Familien mit Kindern und ältere Bürger das Wohnen im Innenbereich des Hauptortes attraktiv zu gestalten.

4. Entwicklung Außenbereich

Streubebauung und Zersiedelung sind zu vermeiden. Die Ortsteile Bergham, Wettlkam, Heigenkam, Palnkam und Holzham sind in ihrem eigenständigen städtebaulichen Charakter zu erhalten. Durch ein nachhaltiges ressourcenschonendes Flächenmanagement - insbesondere für den Hauptort - sollen die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Rodungsinsel gesichert werden.

5. Baustruktur

Die vorhandenen ortsbildprägenden Strukturbausteine sollen in ihrer städtebaulichen Qualität erhalten werden. Bei Neu- und Umbauten sind diese ortsbildprägenden Strukturen zu berücksichtigen.

6. Grünstruktur

Die charakteristische Landschaftsstruktur der Rodungsinsel soll durch eine standortgerechte Bepflanzung von Freiflächen gestärkt und weiterentwickelt werden. Im besonderen Maße sind dabei die Übergänge von Siedlung und Landschaft zu berücksichtigen.

7. Verkehr

Mittelfristig ist die B13 im zentralen Bereich von Otterfing in ihrer Aufenthaltsqualität nachhaltig zu stärken. In den einzelnen Quartieren sollen Mischflächen ein gleichberechtigtes Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer gewährleisten. Zwischen den Quartieren sind durchgängige Rad- und Fußwegeverbindungen zu entwickeln.



GEMEINDE OTTERFING
ORTSENTWICKLUNGSPLANUNG
KURZFASSUNG 2007



Entwicklungsplanung Siedlungsgefüge Innenentwicklung

| Flächenart | G brutto in m ² | | | G netto in m ² | GR in m ² | | GF Wohnen in m ² (2 Vollgeschosse) | Einwohnerzuwachs in Personen | |
|--|----------------------------|-------------|---------|--|----------------------|-------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| | Wohnen | Mischgebiet | Gewerbe | Wohnen 70%: br. abzügl. Erschl. u. Ausgl. 85%: br. abzügl. Erschl. | Wohnen | öff. Nutzung Gewerbe | Wohnen | 70 m ² GF/Pers. | 60 m ² GF/Pers. |
| 1.a. planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Wohnungsbau | | | | | 11.500 | | 23.000 | 330 | 385 |
| 1.b. planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Gewerbebau | | | | | | 18.500 | | | |
| 2. Gebäudeflächen aus Leer- stand, bzw. landwirtschaftl. Flächen als Lagernutzung | | | | | 5.300 | | 10.600 | 145 | 175 |
| Innenentwicklung Gebäudeflächen Summe 1.+2. | | | | | 16.800 | 18.500 | 33.600 | 475 | 560 |
| 3.a. unbebaute Grundstücksfl. Einzelgrundstücke | 16.000 | | | 16.000 | | | 6.400 (GF 0,4) | 90 | 105 |
| 3.b. unbebaute Grundstücksfl. Baufelder | 31.500 | | | 22.000 (70% von G brutto Wohnen) | | | 8.800 (GF 0,4) | 125 | 145 |
| 4. untergenutzte Grundstücksflächen (GFZ<0,2) | 37.500 | 13.400 | | 37.600 (85% v. G br Wo + 85% v. 0,5 x G br Mischgebiet) | | | 7.500 (GF 0,2) | 105 | 125 |
| 5. untypisch genutzte Grundstücksflächen | 20.500 | | | 14.000 (70% von G brutto Wohnen) | | | 5.600 (GF 0,4) | 80 | 95 |
| Innenentwicklung Grundstücksflächen Summe 3.-5. | 105.500 | 13.400 | | 89.600 | | | 28.300 | 400 | 470 |
| Innenentwicklung gesamt Summe 1.-5. | 105.500 | 13.400 | 0 | 89.600 | 16.800 | 18.500 | 61.900 | 875 | 1.030 |
| | | | | | | | | Innenentw.: 70 E/J; 40 E /Jahr | |
| | | | | | | | | 12 J - 21 J | 14 J - 25 J |
| Ergänzungspotential Außenentwicklung Grundstücksflächen Baufelder | 118.900 | 12.200 | 47.300 | 106.200 (85% v. G br Wo + 85% v. 0,5 x G br Mischgebiet) | | | 42.500 (GF 0,4) | 605 | 710 |
| | | | | | | | | Außenentw.: 70 E/J; 40 E /Jahr | |
| | | | | | | | | 8 J - 18 J | 10 J - 17 J |

Innenentwicklung

Zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs der Gemeinde Otterfing ist der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung zu geben.

Die Potentiale für Einwohnerwachstum im Innenbereich lassen sich in folgende Gruppen einteilen:

- planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Wohnungsbau,
- Gebäudeflächen aus Leerstand, bzw. landwirtschaftl. Flächen als Lagernutzung,
- unbebaute Grundstücksflächen:
 - Einzelgrundstücke,
 - Baufelder,
- untergenutzte Grundstücksflächen (GFZ < 0,2),
- untypisch genutzte Grundstücksflächen.

Der gesamte mögliche Einwohnerzuwachs aus der Innenentwicklung beträgt gerundet zwischen **850 bis 1000 Einwohner.**

Bei einem „maßvoll verringerten organischen Bevölkerungswachstum“ von 40 Einwohnern pro Jahr ergibt sich ein Innenentwicklungspotential von **21 bis 25 Jahren.**

Selbst bei einem Bevölkerungswachstum von 70 Einwohnern pro Jahr (wie bisher) ergibt sich ein Innenentwicklungspotential von **12 bis 14 Jahren.**



Legende Innenentwicklung

- planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Wohnungsbau
- planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Gewerbebau
- Gebäudeflächen aus Leerstand, bzw. landwirtschaftl. Flächen als Lagernutzung
- unbebaute Grundstücksflächen, Einzelgrundstücke und untergenutzte Grundstücke (GFZ<0,2)
- untypisch genutzte Grundstücksflächen
- unbebaute Grundstücksflächen, Baufelder Wohnungsbau

Foto: „Stroblhof“,
Kreuzstraße 18

Gemeinde Otterfing - Ortsentwicklungsplanung
Innenentwicklung, M: 1/ 10 000



Lage an den Bahngleisen, etwa 250 m weiter nördlich
1. Präferenz

15 Gehminuten

10 Gehminuten

Markweg

Otterfing

Bergham

Holzham

Holzhamer Bogen

Leggenseer Straße

Lage etwa 350 m
weiter östlich
2. Präferenz

0 100 200 300 Meter

21.02.2006 Originalmaßstab M 1/2500
Arbeitsgruppe Otterfing

Palmkam

Entwicklungsplanung Entwicklungskonzept

Informelles Planungsinstrument

Das Entwicklungskonzept hat den Charakter eines „informellen Planungsinstruments“.

Es ist Richtschnur und Werkzeug für die Entwicklung der Gemeinde, formuliert Ideen, die nicht kantenscharf sind, und muss auf zukünftige Veränderungen hin neu angepasst werden. Das vorliegende Handlungskonzept versetzt die Gemeinde Otterfing - in einer grundsätzlichen Selbstverpflichtung durch Beschlussfassung im Gemeinderat vom 21.02.2006 - in die Lage, geplante bauliche Entwicklungen und Einzelbauwünsche anhand der beschlossenen Entwicklungsziele zu überprüfen und gegebenenfalls durch zusätzliche, planerische Schritte weiter zu konkretisieren.

Das Entwicklungskonzept konzentriert sich zusammengefasst auf folgende wesentliche Planungsaussagen:

Landschaftliche Entwicklung

- Sicherung und Ergänzung der prägenden Baum- und Heckenstrukturen. Insbesondere die Ortszufahrten sollten durch lineare Baumreihen begleitet werden.
- Ergänzung Biotopverbundsystem: Die bestehenden Biotope sollten zur Schaffung von Lebensräumen für seltene Arten bei entsprechender Flächenverfügbarkeit ergänzt und vergrößert werden. Falls nötig, könnten die Flächen als externe Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Schnittstellen Ort - Landschaft

- Freihaltung landschaftlicher Grünbereiche („grüne Finger“) zur Wahrung der Eigenständigkeit der Siedlungsstruktur.
- Aufbau neuer Ortsränder: Neue Baufelder, welche zur Verbesserung oder Ergänzung bestehender Ortsränder gesetzt werden, müssen über Ausgleichsflächen („grüne Rucksäcke“) in den Landschaftsraum eingebunden werden.
- Die besonders markante Geländekante bei Bergham sollte von weiterer Bebauung freigehalten werden.
- Landschaftlich qualitätsvolle Wegeverbindungen stellen eine Chance dar, typische Ortsbereiche und Wohnquartiere besser fußläufig untereinander zu vernetzen.

Örtliche Entwicklung

- Grundstücksflächenpotential für Gemeinbedarf.
Die zusammenhängende Fläche der öffentlichen bzw. kirchlichen Einrichtungen ist, aufgrund der zentralen Lage im Ortsgefüge, zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Stärkung der Ortskernfunktionen. Der Straßenraum der B13 -vom Rathaus im Norden bis zur Einmündung des Stützenfeldweges im Süden- bildet ein lineares Rückgrat, an welches die entsprechenden Ortskernfunktionen (Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Praxen, Gastronomie etc.) bereits anschließen bzw. vorrangig angesiedelt werden sollten.
- Entwicklung von Platz- und Straßenräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Gebrauchswertes.
- Siedlungs-, Gemeinbedarfs- und Landwirtschaftsflächen mit Grünfunktion bilden Schwellenbereiche aus. Bei künftigen Maßnahmen ist hier die Grünordnung besonders zu beachten.

Siedlungsgefüge

- Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung.
- Erhalt und Stärkung ortsbildprägender Gebäudegruppen, insbesondere der Hofstellen.
- Schwerpunkt zukünftiger Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich des ÖPNV.
- Ausbildung eines Schutzzumfeldes um die Aussiedlerhöfe.

Landschaftliche Entwicklung

-  bestehende Vegetation sichern
-  Ergänzung linearer Grünstrukturen
-  Neupflanzungen Bäume und Hecken zur Stärkung der bestehenden Struktur
-  Gehölze und Feldhecken
-  Ergänzung der Biotope
-  Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
-  potentielle Ausgleichsflächen

Schnittstellen Ort - Landschaft

-  Vorrangfläche Landwirtschaft
-  gliedernde Grünflächen
-  zugehörig zur landschaftlichen Hofstelle
-  gliedernde Grünflächen (Ausgleichsflächen)
-  zugehörig zur Bauentwicklung
-  festgesetzte Ausgleichsflächen als Ortsrandbegrenzung
-  Sicherung der Hangkanten
-  Stärkung der Wegeverbindungen

Örtliche Entwicklung

-  öffentliche und kirchliche Gebäude
-  Grundstücksflächenpotentiale für Gemeinbedarf
-  Stärkung Ortskernfunktionen
-  Verbesserung Platzräume
-  Verbesserung Straßenräume
-  Siedlungs-, Gemeinbedarfs- und Landwirtschaftsflächen mit Grünfunktion

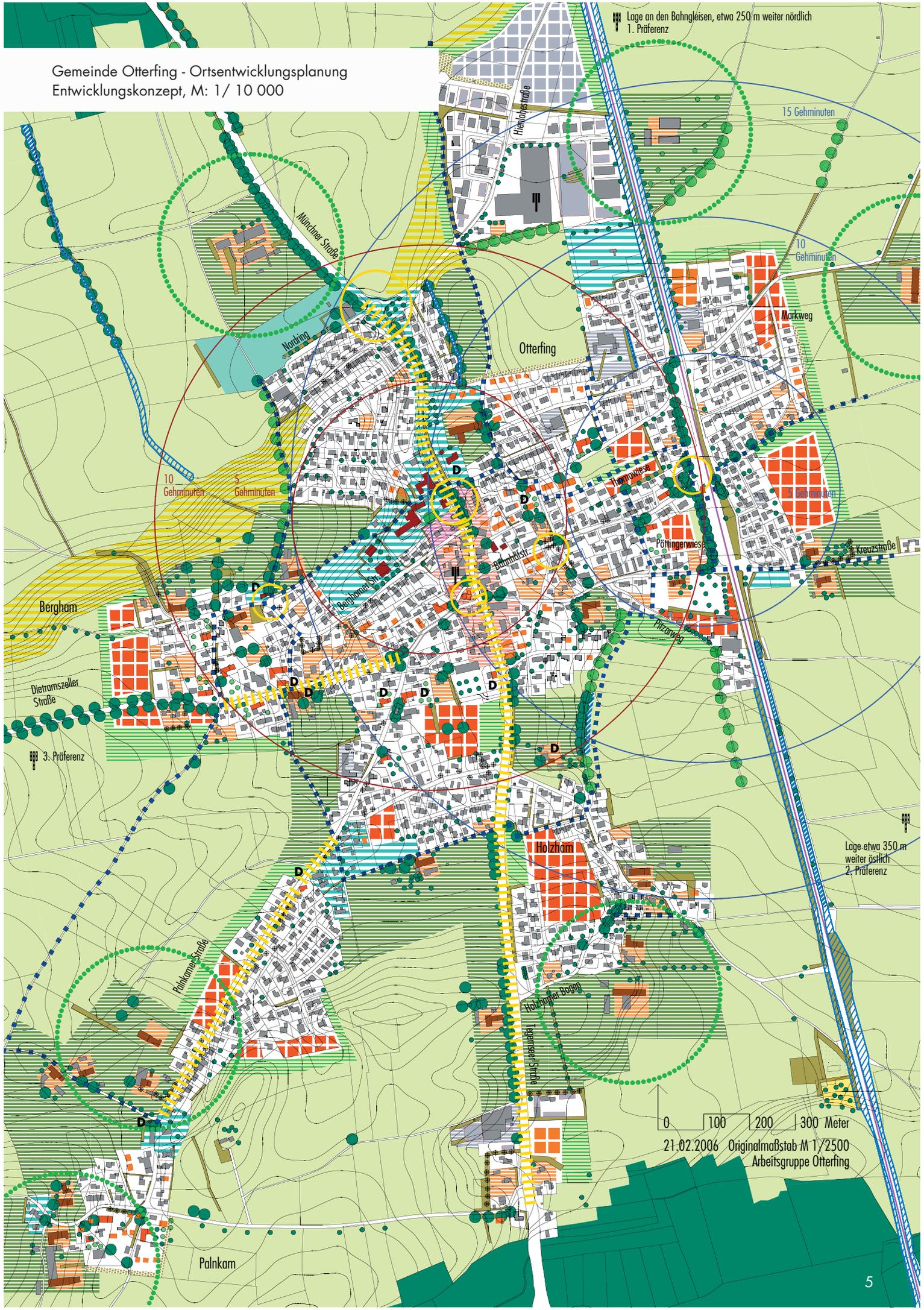
Siedlungsgefüge

- Innenentwicklung
-  planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Wohnungsbau
 -  planungsrechtlich gesicherte Gebäudeflächen, Gewerbebau
 -  unbebaute Grundstücksflächen, Einzelgrundstücke und untergenutzte Grundstücke (GFZ<0,2)
 -  untypisch genutzte Grundstücksflächen
- Ortsbildprägende Gebäudegruppe
-  ortsbildprägende Gebäude
 -  ortsbildprägende Gebäudegruppe
 -  Denkmal lt. Denkmalliste
 -  Erhalt und Stärkung der ortsbildprägenden Gebäudegruppe (insbesondere der Hofstellen)
- Ergänzungspotential Außenentwicklung
-  Baufelder Wohnungsbau
 -  Baufelder Mischnutzung
 -  Baufelder Gewerbe

Nachrichtliche Ergänzungen

-  S-Bahn
-  Erreichbarkeitsradien um die Schule
-  Erreichbarkeitsradien um den Bahnhof
-  Schutzzumfeld der Aussiedlerhöfe
-  Sportflächen
-  bestehende Nadelgehölze
-  Mobilfunkantennen
-  künftig bestehende Standorte
-  mögliche Standorte
-  1m Höhenlinien (teilweise Interpolation der Geländeaufnahme)

Gemeinde Otterfing - Ortsentwicklungsplanung
Entwicklungskonzept, M: 1/ 10 000

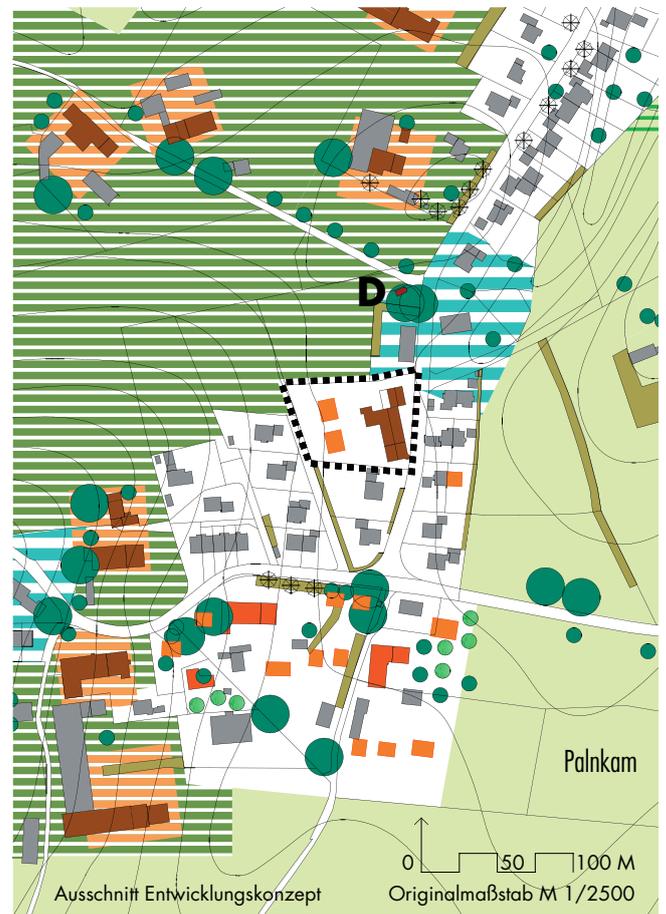
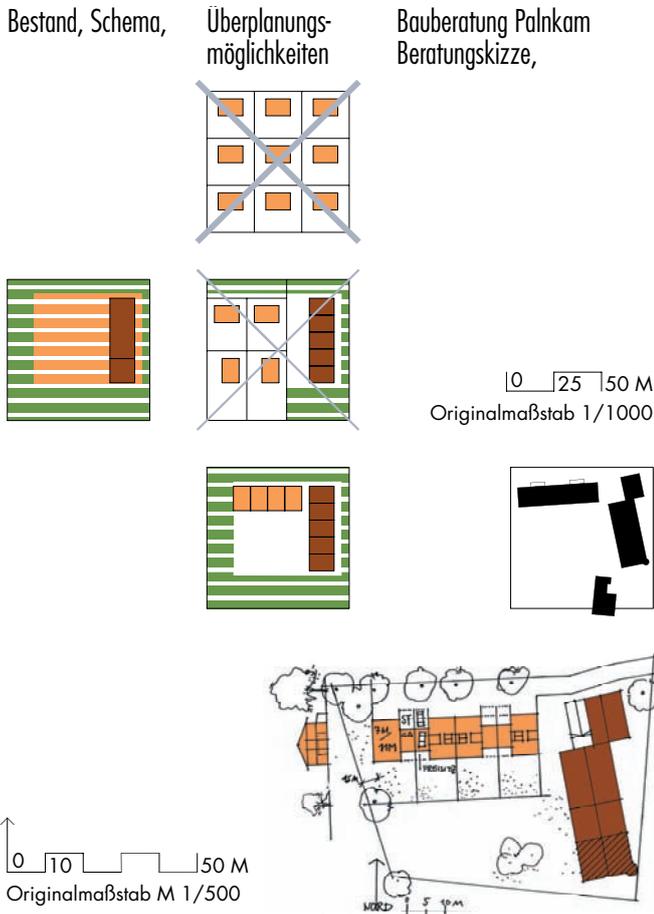


Lage an den Bahngleisen, etwa 250 m weiter nördlich
1. Präferenz

Lage etwa 350 m weiter östlich
2. Präferenz

0 100 200 300 Meter
21.02.2006 Originalmaßstab M 1/2500
Arbeitsgruppe Otterfing

**Entwicklungsplanung
Siedlungsgefüge
Innenentwicklung**



Erhalt und Stärkung der ortsbildprägenden Gebäudegruppen

Die ortsbildprägenden Gebäude Otterfings sind in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes „rot“ angelegt. Sind sie in das räumliche Gefüge einer Gebäudegruppe eingebunden, werden sie mit der Farbe braun gekennzeichnet und die Hausgruppe ist mit einer gestreiften rot-ocker farbigen Schraffur umgeben. Handelt es sich um Hofstellen, welche Anschluss an die bewirtschaftete Flur haben, kommt im weiteren Umgriff eine gestreifte grüne Schraffur hinzu.

In Otterfing haben die ortsbildprägenden Gebäude üblicherweise einen landwirtschaftlichen Ursprung und unterscheiden sich deshalb durch ihre Großmaßstäblichkeit von den Wohnhäusern der Siedlungsquartiere.

Dieser Größenunterschied in den Baukörperabmessungen schafft eine unverwechselbare räumliche Vielfalt

in der Siedlungsstruktur Otterfings, die erhalten bleiben muss. Ziel wäre es, die großzügigen Abmessungen und die meist langgestreckte Proportion des ortsbildprägenden Gebäudes zu bewahren, sei es durch Erhalt, Umbau oder Ersatzbauwerk, und eine Baukörperanordnung auf dem Grundstück der Hofstelle zu entwerfen, welche qualitätvolle Räume bildet. Eine Lösung, welche den Baubestand abbricht, und das Grundstück gleichmäßig mit einer kleinteiligen und monotonen Ersatzbebauung überzieht, ist abzulehnen. Die unverwechselbare Raumbildung auf der Hofstelle und die Funktion des Bauwerks als Kennzeichen des Ortsbildes gingen verloren. Ein Vorschlag, welcher das prägende Bauwerk erhält oder einen Ersatzbau in den Abmessungen des Vorgängers errichtet, und gleichzeitig die verbleibende Freifläche der Hofstelle gleichmäßig mit Einzelgebäuden auffüllt, schafft sich teilweise die eben erläuterte Problematik.

Diese Zielposition wurde auf eine Bauberatung im Ortsteil Palnkam angewandt (15.11.2004) und steht hier beispielhaft für den Umgang mit ortsbildprägenden Gebäudegruppen.

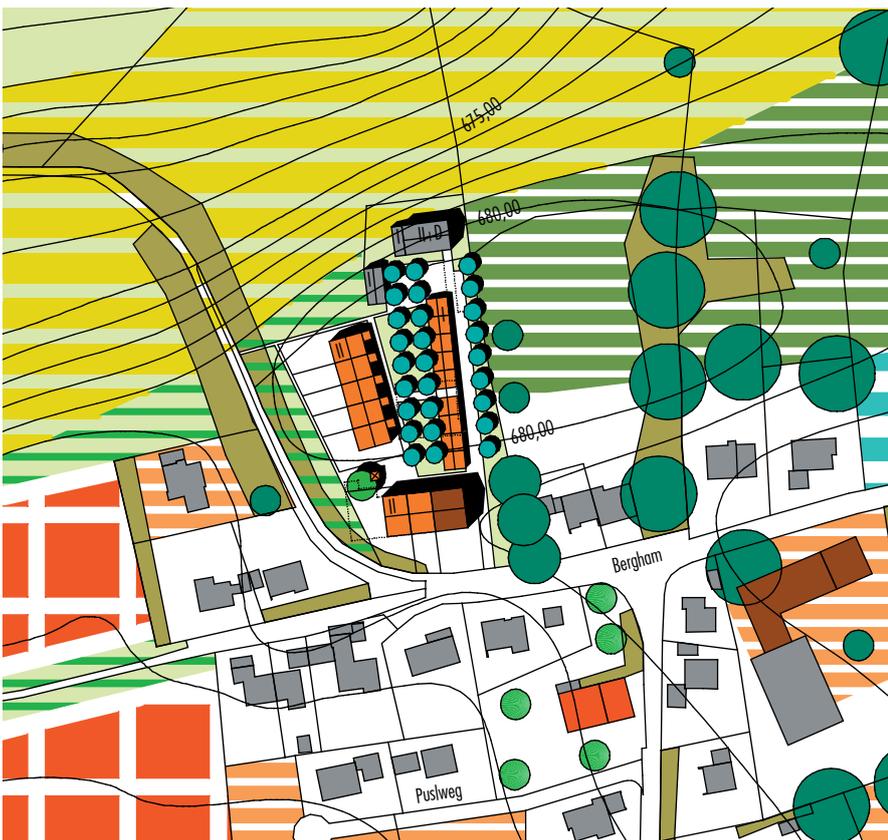
Der Baubestand des Grundstückes wird geprägt durch den Haustypus des Einfirsthofes des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Auch im gegenwärtigen ungenutzten Bauzustand ist der Maßstab des Baukörpers, dessen rechteckiger Hauptteil die Außenabmessungen von 13,8 m in der Breite und etwa 34,6 m in der Länge aufweist, ortsbildprägend. Um die Eigenheit der ehemaligen Hofstelle zu bewahren, wird vorgeschlagen, die vier Wohneinheiten unter dem Dach eines rechteckigen Baukörpers zusammen zu fassen. Die Baumaßnahme soll im Norden des Grundstückes in Ost-West Richtung angeordnet werden, so dass mit dem bestehenden Hof eine großzügige winkelförmige Gesamtfigur entsteht, die sich von der Kleinteiligkeit der umgebenden Wohnbebauung absetzt.

Umsetzungsstrategie

Hofstelle in Bergham Nord, Erhalt und Stärkung einer ortsbildprägenden Gebäudegruppe.



Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept, M: 1/2500
Baumassenstudie, M: 1/2500



Planungsvorschlag für Ersatzbauten.

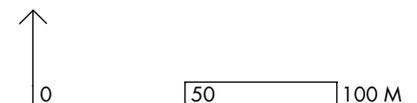
Die Hofstelle liegt an der Ortsverbindung von Bergham nach Wettlkam. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb soll ausgesiedelt werden. Das neu errichtete Wohnhaus im Norden der Hofstelle bleibt erhalten. Die landwirtschaftlichen Gebäude der ehemaligen Hofstelle sollen durch Wohnnutzung ersetzt werden. Ziel ist es, eine raumbildende Bebauung zu entwerfen, welche den Größenmaßstab der bestehenden ortsbildprägenden Gebäudegruppe aufnimmt.

Die Baumassenstudie reagiert auf die Topographie des Ortes, indem die besonders markante Geländekante im Norden der Hofstelle von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Erhalt alter Wohnteil und Aussiedlung Stallung mit Wirtschaftsgebäuden.

Der alte Wohnteil, welcher bereits vier sanierte Wohnungen aufnimmt, bleibt erhalten. Er wird querschnittsgleich im Westen verlängert, um eine, dem ehemaligen Wohnstallhaus angemessene Größenordnung zu erzielen. Im Westen wird ein Baukörper angeordnet, welcher fünf Reihenhäuser beinhaltet und mit der Hausgruppe des alten Wohnteils einen Winkel bildet. Die notwendigen Stellplätze werden unter einem langen Dach, welches an den bestehenden Erschließungsweg im Osten der Hofstelle angelagert wird, untergebracht.

Zwischen die drei neu errichteten Gebäude spannt sich ein gemeinschaftlicher Grünraum, welcher die bestehende Streuobstwiese weiterführt.



13.01.2007,
Originalmaßstab M: 1/1000

Impressum

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Gemeinde Otterfing vertreten durch: 1. Bürgermeister J. Eglseher |
| Förderung durch Freistaat Bayern: | Oberste Baubehörde MR Prof. H. Kallmayer MR S. Lintner BORin A. Düchting Regierung von Oberbayern LBD A. Keller Reg.Bmstr. W. Liegl |
| Planungsgruppe Otterfing Koordination und Ortsplanung: | Reg.Bmstr. B. Landbrecht, Architekt BDA, München Dr.-Ing. Vinzenz Dufter, Architekt, München |
| Landschaftsplanung und Freiraum: | lab landschafts.architektur brenner Prof. H. Brenner, Landschaftsarchitekt BDLA, Landshut Mitarbeit: Dipl.-Ing.(FH) U. Hielscher |
| Kartengrundlage M: 1/1000 | Digitale Flurkarte 2004 |
| Abschlussbericht Juni 2007 | |

