

kopiert am: 17.02.26

Gemeinde Oberhaching



Sachvortrag

2026/0024

Amt	Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in	Ladstätter, Elisabeth
Aktenzeichen	
Bezug-Nr.	
Datum	12.02.2026
Verantwortliche/r	Anders, Jan

Gremium:	am:	Beratungsstatus:	Öffentlichkeitsstatus:	TOP-Nr.
Bau- und Werkausschuss	24.02.2026	vorberatend	öffentlich	2
Gemeinderat	10.03.2026	beschließend	öffentlich	

B e t r e f f : **Bebauungsplan Jettenhausen für die Grundstücke Flur Nrn. 612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl. und 669 Tfl. der Gemarkung Oberbiberg; Behandlung der Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Empfehlung des Bau- und Werkausschusses vom 24.02.2026**

Der Gemeinderat hat am 03.12.2024 beschlossen, für Jettenhausen, Flur Nrn. 612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl., 617 Tfl. und 669 Tfl. der Gemarkung Oberbiberg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf sichert mit Festsetzungen durch Bauräume den landwirtschaftlichen Bestand umso die ländliche Struktur sowie den Charakter eines Dorfgebietes zu bewahren. Des Weiteren werden Festsetzungen zur dörflich geprägten Gestaltung getroffen. Außerdem wird die Bebauung auf Flur Nr. 621/1, Gemarkung Oberbiberg hinsichtlich Größe und Stellung der Baukörper, sowie die Situierung von Nebengebäuden und Stellplätzen neu geordnet.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 04.07.2025 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.08.2025 bis einschließlich 22.09.2025 statt.

Folgende Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sind ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen:

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
1	Regierung von Oberbayern	26.08.2025
2	Wasserwirtschaftsamt	02.09.2025
3	IHK	29.08.2025
4	Abwasser Zweckverband Hachinger Tal	07.08.2025
5	SWM Infrastruktur	28.08.2025

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Schreiben Landratsamt München vom 25.11.2025 (Anlage 1)

Sachgebiet Bauen

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- Zu 1: Die Bekanntmachung wird um den Hinweis nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ergänzt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zu 2: Die Formulierung der Festsetzung A 1.2. „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhe“ wird folgendermaßen ergänzt: „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe s. A 3.3)“.
- Zu 3: Die Formulierung der Festsetzung A 1.3. „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der Nutzung, Ausschluss von Wohngebäuden; max. Grundfläche“ wird folgendermaßen geändert: „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der Nutzung (Ausschluss von Wohnnutzung s. A 2.2., Grundfläche s. A 3.1)“.
- Zu 4: In der Begründung wird näher darauf eingegangen, welche Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind (Punkt 2.2), welche Nutzungen nach § 34 BauGB zulässig wären (Punkt 2.3) und welche Nutzungen künftig geplant sind (Punkt 2.2).
- Zu 5: Die Formulierung der Festsetzung A 1.3. „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der Nutzung, Ausschluss von Wohngebäuden; max. Grundfläche“ wird geändert: „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der Nutzung (Ausschluss von Wohnnutzung s. A 2.2., Grundfläche s. A 3.1)“.
- Zu 6: a) Die Festsetzung 3.1 „GR 140 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 qm wird ergänzt: „GR 140 max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 qm“.
b) Der Empfehlung wird gefolgt und die planerische Festsetzung geändert.
- Zu 7: Der Empfehlung wird gefolgt und die planerische Festsetzung wird konkretisiert und die GR-Überschreitung je Baugrundstück festgesetzt.
- Zu 8: Für Flurstücke Nr. 609 und 609/1, bzw. 619 und 620 sind abweichend Grenzanbauten erforderlich im Bereich der Fl. 621/1 hat sich zwischenzeitlich die Planung verändert, ein Grenzanbau wird hier nicht erforderlich. Die Festsetzung A 4.1 „Es wird offene Bauweise festgesetzt“ wird geändert und für die Flurstücke Nr. 609 und 609/1 bzw. 619 und 620 werden abweichende Grenzanbauten zugelassen.
- Zu 9: Der Empfehlung wird gefolgt und die Bemaßung wird sinnvoll ergänzt (aber keine vollständige Vermaßung).
- Zu 10: Der Empfehlung wird gefolgt und die Festsetzung A.4.3 wird geprüft und geändert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,5 m und bis zu 40 m², bei einer Länge von max. 20 m überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen Balkone eine max. eine Tiefe von 1 m aufweisen.
- Zu 11: a) Der Empfehlung wird gefolgt und die Erläuterung zu den Abstandsflächen werden in der Begründung geändert.
b) Die Festsetzung A 4.1 „Es wird offene Bauweise festgesetzt“ wird geändert und für die Flurstücke Nr. 609 und 609/1 bzw. 619 und 620 abweichende Grenzanbauten zugelassen und die Begründung ergänzt.
c) Die Festsetzung 4.4 wird korrigiert. Die Abstandsflächen werden abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Oberhaching in der Fassung vom 27.01.2021 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und zur max. zulässigen Wandhöhe bestimmt.
Für Bauteile nach Ziffer 4.3 gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.
In der Begründung werden die Abweichungen genauer erläutert.
- Zu 12: Ziel der Gemeinde ist es die Ortsbildprägende Kubaturen zu erhalten. Hierfür wurden Wandhöhen und Baugrenzen vorgegeben. Des Weiteren wird die Ortsgestaltung in

Oberhaching durch die Ortsgestaltungssatzung geregelt. Die gegebenen Festsetzungen verfolgen eine ortsverträgliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung. Um das Erscheinungsbild, der in Jettenhausen klar ablesbaren ländlichen Strukturen auch bei Neubauten zu erhalten, werden zusätzlich zu den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung Festsetzungen zur baulichen Gestaltung unter A. Punkt 6 ergänzt.

- Der Einwand bezüglich der Wandhöhen und dem durchlaufenden First im Bestand ist auf Fl. Nr. 609, 609/1 ist nachvollziehbar. Die Planzeichnung wird dem entsprechend angepasst.
- Der Einwand bezüglich „dem mittigen First“ ist ebenso nachvollziehbar. Es wird eine Festsetzung abweichend der Ortsgestaltungssatzung (Punkt 6.1) ergänzt.
- Abgeschleppte Dachflächen über den Anbauten sind im Bestand vorhanden. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.
- Der Einwand bezüglich „der Kniestockhöhen“ ist ebenso nachvollziehbar. Es wird eine Festsetzung abweichend der Ortsgestaltungssatzung (Punkt 5.1) ergänzt.
- Die bestehenden Hofstellen weisen keine klaren Baukörper mit rechteckiger Grundrissform auf. Die L-förmige Bauweise mit Hauptbaukörper und Wirtschaftsteil wird als Ortsbildprägend gesehen und soll erhalten bleiben. Daher wird eine Festsetzung abweichend der Ortsgestaltungssatzung Punkt 4.1 ergänzt.
Der Bauraum für das östliche Gebäude auf Fl. Nr. 621/1 wird angepasst. Er rückt 3 m von der östlichen Grundstücksgrenze ab. Hierdurch entsteht ein rechteckiger Bauraum.
- Es erfolgt eine Prüfung der Festsetzungen. Zur Klarstellung wird in A 11.2 in der Klammer ein „z.B.“ eingefügt und um Schotter und Kiesflächen ergänzt, sofern diese die Anforderungen von Versickerungsfähigkeit erfüllen. Hierdurch werden weitere Beispiele aufgenommen, die der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung gerecht werden.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag geändert. Die Gemeinde Oberhaching sieht Abgrabungen, wie in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt, als städtebaulich verträglich an. Eine abweichende Festsetzung ist nicht veranlasst.
- Die Gemeinde Oberhaching erachtet die Festsetzungen in der Ortsgestaltungssatzung unter Punkt 7.8 und Punkt 7.9 als ausreichend. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Zu 13: Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen ergänzt: A 6.1: Quergiebel und Dachaufbauten (z. B. Zwerchiegel und Gauben usw.) sind unzulässig.

Zu 14: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und befolgt. Die Planunterlagen werden dementsprechend geändert.

Zu 15: a) Die Plandarstellung wird angepasst, das Grün im Baumsymbol wird entfernt gemäß Planzeichenverordnung unter Punkt 13.2, somit wird die Grünfläche sichtbar (Überlappende Darstellung).

b) Die Plandarstellung wird angepasst, das Symbol MD 1 wird aus der Grünfläche herausgenommen und nach Westen auf den Bereich der Garagenzufahrt verschoben.

Zu 16: Die Lesbarkeit der Plandarstellung wird angepasst.

Zu 17: Die Festsetzung A 10.3 wird in die Hinweise aufgenommen und Festsetzung A 10.2 wird umformuliert und in 10.1 integriert.

Zu 18: Vergleiche Beschlussvorschlag zu Punkt 9. (A 4.2.) Eine Ergänzung der Vermaßung wird durchgeführt.

Zu 19: Die Verfahrensvermerke werden kontinuierlich ergänzt.

Zu 20: Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Zu 21: Das Wort „Grundflächen“ werden in der Spalte Hauptgebäude und Nebengebäude ergänzt.

Die Auseinandersetzung mit dem Baurecht nach § 34 BauGB wird in der Begründung ergänzt.

Zu 22: Die Begründung zu den Wandhöhen wird angepasst.

Zu 23: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden geändert.

Sachgebiet Grünordnung

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Begründung wird in allen Kapiteln, die die Grünordnung betreffen, überprüft und bei Bedarf auf Grundlage von städtebaulichen Aspekten umformuliert bzw. ergänzt.

Zu A 8.11: Die Festsetzung A 8.11 wird ersatzlos gestrichen, weil die Gemeinde Oberhaching über eine „Klimaanpassungssatzung“ (Satzung über das Verbot von Schottergärten und Beschränkung von Bodenversiegelung) verfügt. Diese gilt für das gesamte Gemeindegebiet und umfasst dort umfassende Regelungen u.a. zu der Beschränkung von Bodenversiegelung, Verbot von Schottergärten und Verbot eintöniger Flächennutzungen. Eine darüberhinausgehende Regelung im gegenständlichen Bebauungsplan wird daher nicht für notwendig erachtet.

Zu A 9.2: Die Festsetzung A 9.2 wird wie vorgeschlagen umformuliert und die redaktionelle Änderung wird durchgeführt.

Zu B.2: Der Hinweis wird wie vorgeschlagen formuliert.

Zu B 8.3: Die Hinweis B 8.3 wird wie vorgeschlagen ergänzt und die redaktionelle Änderung wird durchgeführt.

Hinweise: Der vorgeschlagene Hinweis wird geringfügig umformuliert, jedoch inhaltsgleich in die Satzung aufgenommen.

Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 9.1: Die Hinweis 9.1 zum Artenschutz wird redaktionelle ergänzt.

Zu 9.2: Der Hinweis 9.2 zum Schutz von Insekten und Fledermäusen wird angepasst und auf 2.700 K begrenzt.

Hinweise: Ein Hinweis zur Minimierung des Kollisionsrisikos wird ergänzt.

2. Schreiben Landratsamt München, Funktion Brandschutz vom 07.08.2025 (Anlage 2)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Hydranten und den Weiher gesichert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung beachtet. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

3. Schreiben Bund Naturschutz vom 21.09.2025 (Anlage 3)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Für die Bestandshalle auf Fl. Nr. 621, südwestlich des Geltungsbereichs sind keine Veränderungen geplant. Daher sieht die Gemeinde Oberhaching hier keine städtebauliche Notwendigkeit, diese in den Geltungsbereich aufzunehmen. Sowohl die landwirtschaftliche Halle als auch die Gehölze bzw. unbebauten Flächen können aufgrund vorhandener Ausprägungen von streng geschützten und/oder besonders geschützten Arten genutzt werden. Hierbei greifen unabhängig des Bebauungsplanes die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

4. Schreiben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.09.2025 (Anlage 4)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Hinweis auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AG-BGB wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzabstände werden eingehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Hinweis zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Hinweis zu unvermeidbaren Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis hierzu in die Planung aufgenommen.

5. Schreiben Telekom Deutschland GmbH vom 11.09.2025 (Anlage 5)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Von der Öffentlichkeit sind folgende Schreiben eingegangen:

1. Schreiben Bürger A vom 04.09.2025 + 21.10.2025 + 29.10.2025 (Anlage 6)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

04.09.2025:

Der Verwaltung ist nur ein Rechtsstreitverfahren bekannt, das die Errichtung eines Quergiebel im Ortsteil Gerblinghausen zum Gegenstand hatte. Dies ist für den Ortsteil Jettenhausen nicht relevant.

Die Gemeinde erachtet die ruhige Dachlandschaft ohne Quergiebel und Dachaufbauten im Umgriff des Planungsgebietes für Ortsbildprägend und erhaltenswert.

Daher wird abweichend von der Ortsgestaltungssatzung für den gegenständlichen Geltungsbereich an dieser Festsetzung festgehalten.

Eine Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 614 und 609/1 ist nicht erkennbar. Der Hinweis ist nicht planungsrelevant für das gegenständliche Bauleitplanverfahren.

Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

21.10.2025:

- Die planerischen Festsetzungen werden überarbeitet.
- Die Gemeinde hat keine derartige Vorschrift erlassen, dass der Abstand vor der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie 5 m betragen muss. Gemäß BayBO ist ein Abstand von 3 m ausreichend. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
- Dem Einwand wird nachgegeben. Die Planunterlagen werden angepasst.

29.10.2025:

Zwischenzeitlich fand der Gesprächstermin mit den Eigentümern und der Gemeinde statt.

Für den niedrigeren Baukörper auf Flur Nr. 609 (nördlicher Bauraum) ist für eine künftig mögliche Wohnnutzung über dem landwirtschaftlich genutzten EG eine Wandhöhe von mind. 5,90 m erforderlich. Dies hält die Verwaltung für verträglich.

Der Gemeinde ist bewusst, dass hierdurch die Abstandsfläche zur Mitte der westlich angrenzenden Verkehrsfläche von 3 m etwas unterschritten wird. In diesem Zuge wird der westliche Bauraum im Westen von 24,4 m auf 16 m Länge und von 9 m auf 8,4 m Breite verkleinert.

Für den Hauptbaukörper kann die zulässige Wandhöhe analog zur Flur Nr. 619 auf 7,0 m erhöht werden. Aber auch hier wird der Bauraum entsprechend der Bestandsbebauung im Osten und Süden angepasst, um die Abstandsflächenunterschreitungen so gering wie möglich zu halten.

Der südliche Bauraum auf Fl. Nr. 609 wird der eingereichten Architektenplanung (Bauantrag 07.11.2024, Austauschplan vom 28.04.2025) angepasst. Somit kommt es hier zu keinen Abstandsflächenunterschreitungen mehr.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden dementsprechend angepasst.

2. Schreiben Bürger B vom 02.09.2025 + 22.09.2025 (Anlage 7)

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

02.09.2025:

- Die städtebauliche Begründung wird ergänzt.
- Der problematische Grenzbau entfällt, siehe Abwägung zur Stellungnahme 22.09.2025.

22.09.2025:

Zu 1a:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mittlerweile wurde der Architektenplan überarbeitet (Planstand 17.12.2025). Bei der neuen Planung erhält das östliche Gebäude einen Grenzabstand von 3 m nach Osten. Daher ist an dieser Stelle keine Abweichung der Bauweise oder von der Abstandsflächenregelung mehr notwendig. Unabhängig davon wird für die Fl.Nr. 609 und 609/1, bzw. 619 und 620 unter A Punkt 4.1.1, abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Grenzbauten zulässig.

Zwischen dem Bauraum für das Haupthaus und der geplanten Lagerhalle auf gegenständlicher Fl.Nr. 621/1 liegen 4 m. Bei Ausnutzung der Bauräume und der max. zulässigen Wandhöhe überlagern sich an dieser Stelle die Abstandsflächen der Gebäude.

Hier greift die Festsetzung Punkt A 4.4: *„Die Abstandsflächen werden, abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der Fassung vom 27.01.2021, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und zur max. zulässigen Wandhöhe bestimmt...“*.

Die Gemeinde erachtet die Überschreitung als verträglich. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude sind gesichert.

Zu 1b:

Die Begründung wird unter Punkt 4.3 ergänzt.

Zu 2:

Die Außentreppe ist bekannt und wird im Bestand akzeptiert. Für die zukünftige Planung hält die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen an dem Abstand zwischen den beiden Bauräumen von 4 m fest.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen werden unter A Punkt 4.3 wie folgt festgesetzt: *„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,5 m und bis zu einer Fläche von 40 m², bei einer Länge von max. 20 m, überschritten werden.“*

Die Gemeinde würde es begrüßen, wenn im Rahmen der Baumaßnahmen die Außentreppe entlang der Außenwand verlegt würde.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Zu 3:

Unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung, der Lage am Ortsrand und einer Begrenzung der Gesamtversiegelung, hält die Gemeinde es für verträglich und angemessen, die Fläche auf 40 m² bei einer max. Tiefe von 3,5 m und einer max. Länge von 20 m zu erhöhen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt. Die Planunterlagen werden gemäß Sachvortrag geändert.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung vom 24.02.2026 die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung im Sachvortrag 2026/0024 behandelt.**
- 2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 24.02.2026 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet zu veröffentlichen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**



Elisabeth Ladstätter



Stefan Schelle
1. Bürgermeister

Anlagen:

1. Anlage 1_Stellungnahme Landratsamt München
2. Anlage 2_Stellungnahme Landratsamt Brandschutz
3. Anlage 3_Stellungnahme Bund Naturschutz
4. Anlage 4_Stellungnahme AELF
5. Anlage 5_Stellungnahme Telekom
6. Anlage 6_Bürger A
7. Anlage 7_Bürger B vom 02.09.2025
8. Anlage 7_Bürger B vom 22.09.2025
9. Anlage 8_Bebauungsplan
10. Anlage 9_Begründung



AUSZUG

Sitzung:	Sitzung des Bau- und Werkausschusses
Sitzungsdatum:	24.02.2026
Vorlagennummer:	2026/0024
TOP-Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

- TOP 2.** **Bebauungsplan Jettenhausen für die Grundstücke Flur Nrn. 612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl. und 669 Tfl. der Gemarkung Oberbiberg; Behandlung der Schreiben zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB; Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Empfehlung des Bau- und Werkausschusses vom 24.02.2026**
-

Auf den SV 2026/0024 wird Bezug genommen. Der Bau- und Werkausschuss fasste mit dem Abstimmungsergebnis

9 : 0

folgenden Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung im Sachvortrag 2026/0024 behandelt.**
- 2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 24.02.2026 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und im Internet zu veröffentlichen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Gemeinde Oberhaching
Alpenstraße 11
82041 Oberhaching bei München

Ihr Zeichen:
Ihr Schreiben vom: 05.08.2025
Unser Zeichen: 4.1-0027/2025/BL
Oberhaching
München, 25.11.2025

Auskunft erteilt:
Frau Hubert

E-Mail:
HubertC@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2581
Fax: 089 6221-442581

Zimmer-Nr.:
F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Oberhaching

Bebauungsplan Jettenhausen

für das Gebiet Jettenhausen für die Grundstücke Flur-Nrn. 612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl. und 669 Tfl.

in der Fassung vom 04.07.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 22.09.2025

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
Kontoinhaber: Landkreis München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. In der Bekanntmachung vom 04.08.2025 fehlt der Hinweis nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. 2. Ziff. A 1.2: Damit aus der Erläuterung des Planzeichens eindeutig hervorgeht, dass hiermit ausschließlich Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen abgegrenzt werden, empfehlen wir folgende Formulierung: „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung <u>(Wandhöhe s. A 3.3)</u>“. 3. Ziff. A 1.3: Entsprechend unserer Anregung zu A 1.2 empfehlen wir, bei der Erläuterung des Planzeichens folgende Formulierung: „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Art und Maß der Nutzung <u>(Ausschluss von Wohngebäuden s. A 2.1.1, Grundfläche s. A 3.1)</u>“. 4. Ziff. A 2.1: Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben (§ 5 Abs. 1 BauNVO). In der Begründung zum Bebauungsplan (S. 5, Punkt 2.2 und S. 13, Punkt 4.1) wird allgemein angegeben, dass sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung sowie gewerbliche Nutzungen im Plangebiet befinden und sämtliche Nutzungen eines Dorfgebietes vorhanden bzw. geplant sind. In der Begründung ist näher darauf einzugehen, welche Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind, welche Nutzungen nach § 34 BauGB zulässig wären und welche Nutzungen künftig geplant sind. Auch weil es sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet handelt, empfehlen wir zu prüfen, ob die Zweckbestimmung eines Dorfgebietes mit den drei Hauptnutzungen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe tatsächlich gewahrt werden kann. 5. Ziff. A 2.1.1: Der Begründung ist zu entnehmen, dass der Bestand an großen landwirtschaftlich genutzten Anbauten/ Scheunen erhalten werden soll, und deshalb für diesen Bereich Wohngebäude zum Teil ausgeschlossen werden. Durch die getroffene Festsetzung werden lediglich Wohngebäude ausgeschlossen, gemischt genutzte Gebäude (z. B. Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung bzw. Wohnen und Gewerbe) wären unserer Auffassung nach weiterhin zulässig. Um hier Wohnen auszuschließen sollte es anstelle von „Wohngebäude“ besser „Wohnnutzung“ lauten.

6. Ziff. A 3.1:

- a) Bei der Erläuterung des Planzeichens müsste es „max. zulässige Grundfläche...“ lauten, da sonst lediglich der konkret angegebene Wert zulässig wäre.
 - b) Für den größeren Bauraum im MD 3 wird eine zulässige Grundfläche von 550 m² festgesetzt. Dieser Bauraum erstreckt sich über die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 609 und 609/1. Die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche ist jedoch allein das Baugrundstück. Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche für ein Baugebiet, das aus mehreren Buchgrundstücken besteht, ist in der Baunutzungsverordnung nicht vorgesehen und somit unzulässig. Wir empfehlen der Gemeinde im vorliegenden Fall, die GR für beide Teile des Bauraumes (bereits entlang der Grundstücksgrenze durch A 1.2 abgeknödelt) anteilig festzusetzen.
7. Ziff. A 3.1.1: Unklar ist, worauf sich die hier angegebene GR-Überschreitung von 30 m² bezieht (auf die GR nach A 3.1, auf den Bauraum, auf das Baugrundstück?). Wir bitten um Überprüfung und eindeutige Festsetzung.
8. Ziff. A 4.1: Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO). Aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sowie der Regelung unter A 4.4 Satz 1 geht hervor, dass Grenzanbauten geplant sind (z. B. auf Fl.Nrn. 609, 619 und 621/1). Wir bitten um Überprüfung der festgesetzten Bauweise. Ggf. ist abweichend zur offenen Bauweise die Festsetzung von Grenzanbauten erforderlich.
9. Ziff. A 4.2: Wir weisen darauf hin, dass die Baugrenzen zur genauen Lagebestimmung zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie sowie die Abstände zwischen zwei Bauräumen zu vermaßen sind. Da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsflächen regeln soll (s. A 4.4 Satz 1) ist die Vermaßung der Baugrenzen zwingend erforderlich.
10. Ziff. A 4.3: Zur Baugrenzenüberschreitung für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen ist neben der max. Breite von 3 m noch die max. Länge der Überschreitung festzusetzen (z. B. wie in der Ortsgestaltungssatzung max. 1/3 der Fasadenslänge o. ä.). Die angegebene Fläche zur Baugrenzenüberschreitung ist hierfür ungeeignet (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechtschmidt, 159. EL Mai 2025, BauNVO § 23, Rn. 46).
11. Ziff. A 4.4:
- a) Zu den Abstandsflächen wird in der Begründung erläutert, dass die Bebauung durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde geregelt wird. Festsetzung A 4.4, wonach der Bebauungsplan die Abstandsflächen bestimmt, steht dazu im Widerspruch. Wir bitten um Überprüfung und Übereinstimmung von Festsetzung und Begründung.
 - b) Falls der Bebauungsplan das Maß der Tiefe der Abstandsflächen regeln soll, weisen wir darauf hin, dass durch eine derartige Festsetzung keine Reduzierung der Abstandsflächentiefen auf „null“ möglich ist. Dies müsste über Regelungen zur Bauweise (Grenzanbau) geregelt werden (s. oben Punkt 7 unserer Stellungnahme). Außerdem müsste ggf. in der Begründung dargelegt werden, an welchen Stellen die gesetzlichen bzw. die Abstandsflächentiefen nach gemeindlicher Satzung unterschritten werden.
 - c) Im Übrigen weisen wir hinsichtlich der Abstandsflächen auf Folgendes hin:
 - Fl.Nr. 619: Im Norden und Osten müsste Grenzanbau festgesetzt werden (Wohngebäude). Das Nebengebäude kann bei Ausnutzung des Bauraums und

der Wandhöhe von 7,0 m die Abstandsfläche nach Norden nicht einhalten. Der mit 5,0 m WH festgesetzte Gebäudeteil hält die Mindestabstandsfläche von 3,0 m nach Norden nicht ein.

- Fl.Nr. 620: Das Gebäude hält die Mindestabstandsfläche im Osten von 3,0 m zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche teilweise nicht ein.
- Fl.Nr. 609: Der Gebäudeteil im Westen sowie das Nebengebäude im Süden halten die Mindestabstandsfläche von 3,0 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht ein.
- Fl.Nr. 609/1: An der östlichen Giebelseite werden bei Ausnutzung des Bauräumes und der zul. Wandhöhe die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung nicht eingehalten.
- Fl.Nr. 621/1: Für das an der östlichen Grenze geplante Gebäude (gemäß A.2.1.1 L = Wohngebäude nicht zulässig) müsste Grenzanbau zugelassen werden. Die Abstandsflächen zwischen den Bauräumen kann nicht eingehalten werden.

12. Ziff. A 6: Anregungen zur Ortsgestaltung:

Gemäß der Begründung ist es Ziel des Bebauungsplanes, die ländliche Struktur sowie den landwirtschaftlichen Bestand zu sichern und den Charakter eines Dorfgebietes zu regeln. Dieses Ziel ist für den noch sehr intakten Ortsteil Jettenhausen sehr gut nachvollziehbar. Sofern allerdings damit gewünscht wird, dass künftig die bisherige, ländlich dörfliche Prägung des Ortsbildes, auch bei Neubauten ohne landwirtschaftlichen Nutzungszweck erhalten bleibt, dürfte dies durch die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung in diesem speziellen Fall nicht ausreichend gewährleistet sein.

Ländlichen Strukturen haben Hofstellen bei denen Kopfbau (Wohnen) und Wirtschaftsteil durch die äußere Gestaltung klar ablesbar sind. Ist seitens der Gemeinde gewünscht, dieses Erscheinungsbild von Wohnteil und Wirtschaftsteil ländlicher Hofstellen auch bei einer zulässigen Neubebauung zu bewahren, bei der der Wirtschaftsteil nicht mehr als solcher genutzt wird, sollte festgesetzt werden, dass bei Neuerrichtung von Wirtschaftsteilen das äußere Erscheinungsbild sich weiterhin gestalterisch an einen solchen anzulehnen hat (z. B. Festsetzung über Holzverschalung, keine auskragenden Balkone, kein Doppelhauscharakter, Fensterformate etc.). Im Falle einer entsprechenden Festsetzung ist auf die hinreichende Bestimmtheit zu achten.

Auch der geplante Neubau/ Erweiterung auf der Fl.Nr. 621/1 würde z. B. durch Holzverschalung im OG mehr dem ländlichen Ortskern entsprechen. Balkone sollten auch nicht mit 3,0 m Tiefe (A 4.3) entgegen der in der Ortssatzung festgesetzten 1,5 m Tiefe zugelassen werden.

Entsprechend dem derzeitigen Gebäudebestand regen wir an, für die Hofstellen die gleiche Wandhöhe und einen durchlaufenden First festzusetzen, z. B. ist das derzeitige westl. Nebengebäude auf Fl.Nr. 609 im Norden mit durchlaufendem First an die Fl.Nr. 609/1 angebaut, lt. neuer Planung soll hier nur noch ein Gebäude mit niedrigerer Wandhöhe (5,0 m) entgegen der zul. Wandhöhe von 6,5 m bei Fl.Nr. 609/1 zulässig sein. Damit wäre kein durchlaufender First mehr möglich, was aus architektonischer und städtebaulicher Sicht unseres Erachtens das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt (siehe auch Foto Nr. 1 auf Seite 8 der Begründung mit Darstellung Bestand). Wir empfehlen, dass zumindest der Gebäudeteil in Fortsetzung des Gebäudes auf Fl.Nr. 609/1 mit gleicher WH und durchlaufendem First festgesetzt wird. Der Giebel im Westen sollte keinen Versatz über die gesamte Höhe haben, sondern es sollte wie im Bestand nur ein niedrigerer Baukörper vor dem Giebel zugelassen werden.

Die Ortsgestaltungssatzung kann und sollte hier nicht in allen Punkten umgesetzt werden:

- Z. B. Punkt 6.1 setzt mittigen First und beidseitig gleiche Dachneigung fest; durch den Versatz im Bauraum auf Fl.Nr. 619 kann bei Ausnutzung des Bauraums und durchgehendem First mit dem Kopfbau kein mittiger First auf dem Wirtschaftsteil ausgeführt werden.
Abgeschleppte Dachflächen über den Anbauten sollten zugelassen werden.
- Es sollte überprüft werden, ob die Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung zu Kniestöcken mit max. 50 cm hier zutrifft (z. B. auf Fl.Nr. 619 mit zul. Wandhöhe von 7,0 m).
- Die Ortssatzung lässt Abgrabungen zu; diese halten wir in der Ortsmitte von Jettenhausen für städtebaulich bedenklich im Hinblick auf die gemeindliche Zielsetzung.
- Ergänzend zur Ortssatzung sollte hinsichtlich PV-Anlagen und Sonnenkollektoren festgesetzt werden, dass Kollektoren auf den Dächern nur zulässig sind, wenn sie als geschlossenes Rechteck angeordnet werden (um die Zerstückelung der Belegungsflächen durch Kamine und Dachflächenfenster zu vermeiden).
- Ortssatzung Punkt 4.1: Klare Baukörper mit rechteckiger Grundrissform; die bestehenden Hofstellen weisen keine klaren Baukörper auf, der Bauraum auf Fl.Nr. 621/1 an der östl. Grenze hat keine rechteckige Grundrissform, die Firstrichtung entlang der Längsseite ist damit nicht möglich).
- Es sollte geprüft werden, ob die üblichen Festsetzungen (A 8.11 u. 11.2) zu wasserdurchlässigen Belägen in einer ländlichen Struktur zutreffend sind (Betonsteine sind eher untypisch, Schotter-, Kiesflächen sind auf landwirtschaftlichen Hofstellen unvermeidlich).

13. Ziff. A 6.1: Damit jegliche Art von Dachaufbauten von der Vorschrift erfasst werden (z. B. auch Zwerchgiebel) sollte u. E. festgesetzt werden, dass Quergiebel und Dachaufbauten, **z. B. Zwerchgiebel und Gauben usw.**, unzulässig sind.

14. Ziff. A 6.3: Garagentore sollten wie Balkonbrüstungen ebenfalls nur holzverschalt zulässig sein.

15. Ziff. A 8.1:

- a) Die private Grünfläche ist der Planzeichnung aufgrund der Überlagerung durch die zu erhaltenden Bäume nicht eindeutig in ihrer Ausdehnung ablesbar. Wir bitten um eine verbesserte Darstellung.
- b) Für den Bereich der privaten Grünfläche „Weiher mit Eingrünung“ wird ebenfalls als Dorfgebiet „MD 1“ festgesetzt. U. E. stehen beide Festsetzungen im Widerspruch, da Grünflächen grundsätzlich nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, während im Dorfgebiet die in § 6 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig sind, die aber auf Fl.Nr. 612 nicht verwirklicht werden können. Aus unserer Sicht ist hier „MD 1“ zu streichen.

16. Ziff. A 10.1: Die gelbe Umrandung des Planzeichens ist in der Planzeichnung nur schlecht lesbar und sollte deutlicher (andere Farbgebung) dargestellt werden.

17. Ziff. A 10.2 und A 10.3: Beide Passagen besitzen keinen Festsetzungscharakter und können deshalb im Bebauungsplan nur unter den Hinweisen aufgeführt werden. 18. Ziff. A 12.1: Zur eindeutigen Lagebestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie zu vermaßen. Dies betrifft u. a. die Grundstücke Fl.Nrn. 619, 620, 609 (Abstände zu Grundstücksgrenzen im Westen und Süden und Versprünge), 609/1 (Vermaßung zur nördl. und östl. Grundstücksgrenze) sowie 621/1 (Abstand Bau- raum zur Straßenbegrenzungslinie, hier mind. zwei Maßangaben erforderlich) usw. 19. Die Verfahrensvermerke müssten noch um die aktuell durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt werden. 20. Begründung (S. 13, Punkt 3.6): Zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist noch zu erläutern, ob ggf. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB vorliegen. 21. Begründung (S. 14, Punkt 4.2): In der Begründung zum Maß der baulichen Nutzung werden tabellarisch die Grundflächen (dies müsste in den Spalten 4 und 5 noch klargestellt werden) jeweils für den Bestand (grün) und für die Planung (gelb) aufgeführt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die Berücksichtigung aller bedeutsamen Belange in der Abwägung setzt deren ordnungsgemäße Ermittlung und zutreffende Bewertung voraus. Hierzu verweisen wir auf die aktuelle Rechtsprechung des BayVGh, 2 N 21.1661, vom 04.11.2025, wonach es Pflicht des Plangebers ist, sich ein hinreichendes Bild über die durch das Eigentumsrecht vermittelten <u>gegenwärtigen Nutzungsrechte</u> zu verschaffen. Das gilt insbesondere für den Umfang eines nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts. In der Tabelle auf S. 14 der Begründung wird zwar das Maß der baulichen Nutzung für den Bestand und die Planung aufgeführt, eine Ermittlung des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist jedoch nicht erfolgt. Um eine ordnungsgemäße Abwägung vornehmen zu können, ist von der Gemeinde noch das Baurecht im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln. 22. Begründung (S. 16, Punkt 4.6.1): Zu den Wandhöhen weisen wir darauf hin, dass in der Planzeichnung Wandhöhen bis zu 7,0 m zugelassen werden. Der Passus in der Begründung müsste diesbezüglich angepasst werden. 23. Begründung (S. 19, Punkt 4.10): Die Flächenbilanz sollte um Angaben zur zulässigen Grundfläche ergänzt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in der Begründung ebenfalls eine Aussage zu den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO zu treffen ist. Wir bitten um Ergänzung.							
2.5	Zur Grünordnung und zum Naturschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.						
<table><tr><td>gez.</td><td>Frau Backs</td></tr><tr><td>Hubert</td><td>Telefon-Durchwahl: 089 6221-2575</td></tr><tr><td></td><td>Technische/r Sachbearbeiter/in</td></tr></table>		gez.	Frau Backs	Hubert	Telefon-Durchwahl: 089 6221-2575		Technische/r Sachbearbeiter/in
gez.	Frau Backs						
Hubert	Telefon-Durchwahl: 089 6221-2575						
	Technische/r Sachbearbeiter/in						

Anlagen:

- 1 Stellungnahme des Sachgebietes 4.1.2.4 – Grünordnung vom 10.09.2025
- 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 16.09.2025



Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0027/2025/BL
Oberhaching
Ihr Schreiben vom: 13.08.2025
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 10.09.2025

Auskunft erteilt:
Frau Friedinger

E-Mail:
friedingert@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-1719
Fax: 089 6221-441719

Zimmer-Nr.:
F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Oberhaching

Bebauungsplan Nr. Jettenhausen

für das Gebiet Jettenhausen für die Grundstücke Flur-Nrn. 612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl. und 669 Tfl.

in der Fassung vom 04.07.2025

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: Fachstellen 15.09.2025 LRA 22.09.2025

2. Stellungnahme

zur Begründung S. 6, 7 und S.16 4.7.1

Hier ist vom Ortsbild im Hinblick auf die Begründung die Rede.

Bitte beachten Sie, dass es durch die im Dezember 2024 beschlossenen Gesetze „Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“ einige Änderungen in der BayBO gibt, die die Rechtsgrundlage (Art 81 BayBO) betreffen.

Die Rechtsgrundlagen für Pflanzgebote gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 und für Baumerhalt gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO werden ab 01.10.2025 ersatzlos entfallen.

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

**Telefon
Telefax
Internet
E-Mail**

089 6221-0
089 6221-2278
www.landkreis-muenchen.de
poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

Dies betrifft Begrünungssatzungen, Freiflächengestaltungssatzungen, Festsetzungen in Ortsgestaltungssatzungen und in Bebauungsplänen.

Pflanzgebote für Neupflanzungen (keine Ersatzpflanzungen) mit Angaben zur Mindestpflanzqualität, Standortgerechtigkeit, Artenlisten und Baumerhalt etc. sind nur noch über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

Der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ebenfalls über Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB).

Pflanz- und Erhaltungsgebote müssen städtebaulich begründet werden (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Daher raten wir dazu, die Begründung zum Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan entsprechend umzuformulieren, dass extra auf die städtebauliche Funktion der Bäume, der Bepflanzungen und der Grünordnung im Allgemeinen hingewiesen wird, um eine eventuelle juristische Anfechtbarkeit der Festsetzungen zu vermeiden.

Begründungen, die sich auf die Ortsgestaltung beziehen sind ab 01.10.2025 hinfällig.

Der Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen ist weiterhin über Baumschutzverordnungen möglich (Rechtsgrundlage Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

zu A 8.11

Der Gesetzestext ist etwas schwer verständlich.

Vielleicht könnte man die Erklärung in der Klammer wie folgt verdeutlichen:

„(Verbot von Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien zur Gartengestaltung)“

zu A 9.2

Freiwachsenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m schränkt die Artenauswahl sehr stark ein. Besonders die heimischen Sträucher werden ohne Schnitt fast alle höher. Vielleicht sollte man daher hier doch auch Schnitthecken zulassen. Falls das nicht gewünscht ist, sollte zumindest ergänzt werden, dass nur Hecken aus Klein- und Zwergsträuchern zulässig sind.

„Kirschlorbeeren“ heißen eigentlich korrekt „Lorbeer-Kirschen“.

Wir empfehlen folgende, allgemeiner gehaltene Umformulierung, die auch die der Thuja ähnlichen Scheinzypressen beinhaltet:

„Pflanzung von nicht standortgerechten immergrünen Gehölzen wie z.B. Thujen, Scheinzypressen, Fichten und Lorbeer-Kirschen ist unzulässig.“

zu B.2

Der Baumschutz sollte nicht nur bei baulichen Maßnahmen eingehalten werden, sondern auch bei der Gartengestaltung. Wir empfehlen daher folgende Formulierung:

„Bei baulichen Maßnahmen und der Freiflächengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.“

zu B 8.3

Man könnte die deutsche Schreibweise der Wald-Kiefer noch anpassen (mit Bindestrich und danach groß).

Für noch mehr Artenvielfalt könnten folgende heimische Bäume noch ergänzt werden:

Acer monspessulanum (Felsen-Ahorn)

Malus sylvestris (Wild-Apfel)

Sorbus domestica (Speierling)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Folgender Hinweis sollte noch ergänzt werden:

„Ein qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.“

gez. Friedinger



**Referat 4.1
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0027/2025/BL
Ihr Schreiben vom: 13.08.2025
Unser Zeichen: 4.4.3/Gu
München, 16.09.2025

Auskunft erteilt:
Frau Gulba

E-Mail:
GulbaM@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-1373
Fax: 089 / 6221 44-1373

Zimmer-Nr.:
F 2.24

1. Gemeinde Oberhaching

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☐ Bebauungsplan
für das Gebiet **Jettenhausen**

☐ mit Grünordnungsplan

☐ Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme:

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Sicherung des alten Baumbestands wird von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Unter 9.1 der Hinweise zum Artenschutz kann ergänzt werden: „im Sinne des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG“. Unter 9.2 ist die maximale Kelvinzahl auf 2.700 K zu begrenzen. Folgendes kann als Hinweis mit aufgenommen werden: Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm).
Gez. _____ Schaefer	
<u>Anlagen</u>	

Ladstätter Elisabeth

Von: Funktion - Brandschutz <brandschutz@lra-m.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. August 2025 14:18
An: Bauleitplanung
Betreff: Bebauungsplan Jettenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Jettenhausen, darf ich Ihnen den Link zu unserem Kompendium Brandschutz im Bauleitplanverfahren <https://www.landkreis-muenchen.de/buergerservice/dienstleistung/brandschutz-im-bebauungsplanverfahren/> zusenden.

Wir weisen darauf hin, dass VollzBekBayFwG, Punkt 1.3.1 für das Verfahren besondere Relevanz entfaltet.

Unser Zeichen: 179/Ha/25

Bei Fragen wenden Sie sich bitte gerne an folgende E-Mail Adresse: brandschutz@lra-m.bayern.de

Mit freundlichen Grüßen

Sarah Hanosh

Landratsamt München
Fachbereich 4.1.3 - Brandschutzdienststelle - Einsatzvorbeugung
Frankenthaler Str. 5-9
81539 München

Telefon: 089 / 6221-2448
Fax: 089 / 6221 44-2448

<mailto:sarah.hanosh@lra-m.bayern.de>
<https://www.landkreis-muenchen.de>

Wirklich drucken? Mit über 240 kg Papier pro Kopf im Jahr gehört Deutschland zu den größten Verbrauchern von Papierprodukten weltweit.

Anlage 3



BUND Naturschutz Oberhaching
Dr. Rainer Warmke, Am Forstanger 1, 82041 Oberhaching

Gemeinde Oberhaching / Bauverwaltung
Alpenstr. 11
82041 Oberhaching

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Ortsgruppe Oberhaching

1. Vorsitzender
Dr. Rainer Warmke
Am Forstanger 1
82041 Oberhaching

Tel. 089/ 581850

oberhaching@bund-naturschutz.de

Besuchen Sie auch unsere Homepage:
www.oberhaching.bund-naturschutz.de

Bankverbindung:
BUND Naturschutz Oberhaching
Kreissparkasse München Starnberg
IBAN: DE68 7025 0150 0028 0700 43
BIC: BYLADEM1KMS

Oberhaching, den 20.09.2025

**Bebauungsplan Jettenhausen für die Grundstücke Flur Nrn.
612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl.
und 669 Tfl. der Gemarkung Oberbiberg; frühzeitige
Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und
der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung an dem Verfahren.

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Es würde allerdings, auch für den Artenschutz, Sinn machen, den westlich der Flurnummer 621/1
liegenden Stadl mit in die Planung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Heribert Gobitz-Pfeifer

gez. Dr. Rainer Warmke



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail, 05.08.2025

per E-Mail:

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-EE-F1-4612-21-10-4

Bauverwaltung
Gemeinde Oberhaching
Alpenstraße 11
82041 Oberhaching

Name
Dr. Martin Bachmann

Telefon
08092-2699-2010

Ebersberg, 03.09.2025

**Vollzug des Baugesetzbuches;
Bebauungsplanes Jettenhausen für die Grundstücke Flur Nrn. 612,
619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618 Tfl., 618/5 Tfl. und 669 Tfl.
der Gemarkung Oberbiberg; Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlich-
keit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;
Gemeinde Oberhaching;
Stellungnahme AELF EE**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen
als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirt-
schaftlicher Sicht – seitens Herrn Johannes Amon - Stellung, da forstfach-
lich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.

Die Gemeinde Oberhaching hat den Bebauungsplan „Jettenhausen“ für die
Grundstücke Flur Nrn. 612, 619, 620, 621/1, 609/1, 609 Tfl., 617 Tfl., 618
Tfl., 618/5 Tfl. und 669 Tfl. der Gemarkung Oberbiberg mit dem Gebietsch-
arakter Dorfgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 6.382 m² beschlossen.

Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48
AG-BGB ist hinzuweisen.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in der Ausübung und Ent-
wicklung durch dieses Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im Ein-
flussbereich liegenden landwirtschaftlichen Betrieben ist Bestandsschutz
und eine angemessene Betriebserweiterung zu gewährleisten.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeits-
maschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirt-
schaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Den Bauwerbern ist dieser Umstand mitzuteilen und soweit diese Emissionen unvermeidbar sind, von diesen zu tolerieren.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Martin Bachmann (Forstdirektor)

Ladstätter Elisabeth

Von: Roman.Albrecht@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 11. September 2025 15:30
An: Bauleitplanung
Betreff: 82041 Oberhaching, OT Oberbiberg Jettenhausen, B-Plan Jettenhausen | Süd23_2025_187047
Anlagen: Trassenauskunft-Telekom_Oberhaching_Jettenhausen.pdf;
Kabelschutzanweisung.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Roman Albrecht

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Süd
Roman Albrecht
Produktion Technische Infrastruktur 23
Sachbearbeiter Planung und Projektierung
Bahnhofstr. 4, 82362 Weilheim
+49 881 680-8207 (Tel.)
+49 171 563 63 48 (Mobil)
E-Mail: roman.albrecht@telekom.de
www.telekom.de/netz



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>



Trassenauskuft Kabel



Datum/Uhrzeit:	11.10.2025 15:26:48	Referenznr.:	10997216
Jettenhausen 10 82064 Oberhaching Jettenhausen			
PTI 25 München / München			
Maßstab:	1:1000	gültig bis:	11.10.2025

Anlage 6

Ladstätter Elisabeth

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Donnerstag, 4. September 2025 07:08

Ladstätter Elisabeth

Einwände Bebauungsplan Jettenhausen

Sehr geehrte Frau Ladstaetter,

im Vorentwurfsplan OHC-86 vom 04.07.25 enthalten Punkt 6.1. Quergiebel und Dachaufbauten sind unzulässig.
Warum?

Es gab einen jahrelangen Rechtsstreit mit Urteil das Quergiebel auch im Gemeindegebiet Jettenhausen zulässig sind. Ortsgestaltungssatzung.

Ich bitte sie diesen Punkt rausnehmen zu lassen da er nicht korrekt ist.

Wie wird weiter verfahren mit der Grundstücksgrenze zwischen 609/1 und 614? Bauarbeiten dort haben ja bereits begonnen und Veränderungen an Garagenhöhe stattgefunden.

Freundliche Grüße

Gesendet: Dienstag, 21. Oktober 2025 12:18

Betreff: Fragen zum B Plan

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei näherer Betrachtung des B Plan Entwurfs für meine Gebäude, Jettenhausen 12, sind uns noch ein paar Dinge aufgefallen, die ich Sie bitten würde, mir zu erläutern:

- der Hauptbaukörper läuft mit seinem bestehenden Dach mit einer Wandhöhe von 6,50m von Ost nach West. Im B-Plan Entwurf ist hier ein Versatz mit einem Versprung eingezeichnet auf eine Wandhöhe von 5,0m. Das muss ein Versehen sein, da das Dach Bestand ist und auch in seiner Form Ortsbildprägend. Anbei ein Luftbild.
- Die Garage hält den Straßenabstand von 5m im Bestand nicht ein. Ist es geregelt, dass die Garage trotzdem im Bestand und auch bei einem Ersatzbau dort situiert werden kann?
- Die GR gilt für 2 Flurnummern. Wäre es nicht besser, die GR getrennt nach Flurnummern auszuweisen, da es bereits jetzt verschiedene Eigentümer sind?

Viele Grüße,



Ladstätter Elisabeth

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 29. Oktober 2025 08:39
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Nachtrag Fragen zum B Plan

Sehr geehrte Frau Stiegler,

zusätzlich ist bitte noch zu ändern:

Um das Gebäude Richtung Westen mit einer momentan eingetragenen WH von 5,0m auch weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können möchten wir sie bitten auch diese Höhe auf die Wandhöhe des Hauptbaukörpers Wandhöhe 6,5m anzupassen.

Viele Grüße,
[REDACTED]



Ladstätter Elisabeth

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 2. September 2025 16:36
An: Ladstätter Elisabeth
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Jettenhausen
Anlagen: [REDACTED]

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Frau Ladstätter,

unser Anwalt hatte hierzu noch einige Anmerkungen (siehe E-Mail unten).

Können Sie uns bitte mitteilen, ob diese offenen Punkte von Ihrer Seite noch rechtssicher abgedeckt werden können und ob unser Plan dann genehmigungsfähig ist?

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

Von: [REDACTED]
Datum: Sonntag, 27. Juli 2025 um 14:57
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Re: Bebauungsplan Jettenhausen

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

den Bebauungsplanentwurf habe ich hinsichtlich der Abstandsflächen geprüft.

Zuerst ist festzustellen, dass die Begründung keine Aussagen enthält, weshalb von den gesetzlichen Abstandsflächen abgewichen würde. Dies ist erforderlich.

Auch problematisch ist, dass ja zum Nachbarn hin ein Grenzbau entstehen soll. Das wirft aber nicht nur die Frage der Abstandsflächen auf, sondern auch die Frage der planungsrechtliche Bauweise. Zur Rechtssicherheit sollte deshalb an der Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt werden

Mit freundlichen Grüßen

Bürger B

Per E-Mail: bauleitplanung@oberhaching.de

Gemeinde Oberhaching
Alpenstraße 11
82041 Oberhaching

Datum:
22.09.2025

Aufstellung des Bebauungsplans „Jettenhausen“
Entwurf, Fassung vom 04.07.2025
Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Herrn Bürgermeister Stefan Schelle,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir

vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Einwendungen zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Jettenhausen“.

Hierzu im Einzelnen:

I.

Unser Mandant ist Eigentümer des [REDACTED] gelegen im Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans „Jettenhausen“. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, das derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird und künftig auch für betriebliche Zwecke vorgesehen ist.

Das Grundstück liegt unmittelbar im Bereich der durch die Planung betroffenen Bauräume. Der Bebauungsplan sieht eine Neuordnung der vorhandenen Bebauung sowie eine Anpassung der Baugrenzen und Bauräume vor, die sich unmittelbar auf die Bebaubarkeit des Grundstücks auswirken. Damit gehören unser Mandant zum Kreis der Betroffenen, deren Belange durch die Planung in besonderem Maße berührt werden.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Aufstellungsbeschluss am 03.12.2024 gefasst.

Die wesentlichen Ziele des Plans sind:

- die städtebauliche Entwicklung geordnet zu steuern,
- den dörflichen Charakter und ortsbildprägende Strukturen zu sichern,
- die Einbindung der nördlich angrenzenden Bebauung zu gewährleisten,
- die Ortsstraße Jettenhausen zu verbreitern und den hierfür erforderlichen Grunderwerb zu ermöglichen,
- den Bauraum für das Grundstück FlNr. 621/1 planerisch anzupassen.

Die derzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans läuft bis zum 22.09.2025. Vor diesem Hintergrund macht unser Mandant von seinem Recht auf Abgabe einer Stellungnahme Gebrauch.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bringen wir folgende Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung vor:

II.

1.

a)

In § 4.3 des Bebauungsplan-Entwurfs heißt es:

„Die Abstandsflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und zur maximal zulässigen Wandhöhe bestimmt.“

Die Regelung ist für das Vorhaben unserer Mandanten unmittelbar relevant, da auf ihrem Grundstück eine Baugrenze unmittelbar an die Grundstücksgrenze gelegt wurde. Für die geplante Lagerhalle soll damit erreicht werden, dass die Abstandsfläche entfällt und eine Grenzbebauung zulässig wird.

Diese Festsetzung ist in der gewählten Form unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermächtigt lediglich dazu, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzulegen. Zulässig ist etwa die Festsetzung eines abweichenden Vielfachen der Wandhöhe (H), eines abweichenden Mindestabstands oder einer unabhängig von der Außenwandhöhe einzuhaltenden Tiefe. Die Verwendung von Grundstücksgrenzen als Bezugspunkt ist dabei grundsätzlich möglich. Nicht umfasst ist hingegen die Befugnis, ein eigenständiges Abstandsflächensystem zu schaffen oder die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 BayBO vollständig zu ersetzen, wie die Formulierung „abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ verdeutlicht.

Die hier gewählte Regelung zielt ersichtlich darauf ab, durch die Festsetzung einer Baugrenze auf der Grundstücksgrenze die Abstandsflächen auf null zu verkürzen und damit eine Grenzbebauung zu ermöglichen. Damit wird über die Abstandsflächenregelung faktisch die Bauweise gesteuert.

Eine solche Vorgehensweise ist rechtlich nicht haltbar. Art. 6 BayBO regelt ausschließlich die bauordnungsrechtlichen Abstände von Gebäuden zu den Grundstücksgrenzen oder zu anderen baulichen Anlagen. Diese Vorschrift enthält Vorgaben zur Tiefe der Abstandsflächen, knüpft an die Wandhöhe (H) an und kann im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB lediglich in Bezug auf die Maße dieser Tiefe modifiziert werden.

Die Bauweise hingegen ist eine eigenständige planungsrechtliche Kategorie. Sie wird in § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie in den §§ 22 ff. BauNVO geregelt und betrifft die Art und Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken, also insbesondere offene oder geschlossene Bauweise und die Zulässigkeit seitlicher Grenzbebauung. Diese Festsetzungen sind von den Abstandsflächenregelungen klar zu unterscheiden und dürfen nicht miteinander vermischt werden.

Wird – wie hier – versucht, die Bauweise über eine Abstandsflächenregelung mittelbar festzulegen, so fehlt es an einer rechtlichen Grundlage. Die Abstandsflächenregelung darf nicht dazu genutzt werden, die planungsrechtliche Kategorie der Bauweise zu ersetzen oder zu steuern.

Die Bauweise kann daher nicht über die Abstandsflächen festgesetzt werden, sondern muss im Bebauungsplan ausdrücklich und eigenständig geregelt werden. Nur durch eine klare Festsetzung, etwa in Form von Baulinien oder der ausdrücklichen Zulässigkeit seitlicher Grenzbebauung, kann die planerische Zielsetzung rechtssicher umgesetzt werden.

Wir regen daher an, die Festsetzungen im Bebauungsplan so zu überarbeiten, dass die Zielsetzung rechtssicher erreicht werden kann. In Betracht kommt insbesondere die ausdrückliche Festsetzung von Baulinien auf der Grundstücksgrenze oder eine eindeutige textliche Regelung, wonach eine seitliche Grenzbebauung zulässig ist. Dabei bitten wir zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten Abstandsflächen nicht nur zu den Nachbargrundstücken, sondern auch zwischen dem Haupthaus und der geplanten Lagerhalle einzuhalten sind. Nur so ist eine widerspruchsfreie und rechtssichere Umsetzung gewährleistet.

b)

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs verweist hinsichtlich der Abstandsflächen lediglich allgemein auf das Ziel, eine ortsbildgerechte Stellung der Gebäude zu sichern und eine verträgliche Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Diese Formulierung bleibt jedoch auf einer abstrakten Ebene und ist nicht geeignet, die konkrete Festsetzung zu rechtfertigen.

Erforderlich wäre eine nachvollziehbare Darlegung, weshalb gerade die gewählte Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO – nämlich die Bestimmung der Abstandsflächen über Baugrenzen und Wandhöhen – für die Erreichung dieser Ziele notwendig und angemessen ist. Eine solche Begründung enthält der Entwurf nicht.

Damit fehlt es an der nach § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB gebotenen inhaltlichen Auseinandersetzung mit den maßgeblichen Abwägungserwägungen. Die Festsetzung ist insoweit nicht ausreichend begründet.

2.

Auf dem Grundstück unseres Mandanten befindet sich eine bestehende Außentreppe mit einer Tiefe von etwa 3,85 m. Diese Treppe ist Teil des Bestandes und soll unverändert erhalten bleiben. Nach Rücksprache wurde seitens der Gemeinde signalisiert, dass ihr Erhalt akzeptiert wird.

§ 4.3 des Bebauungsplan-Entwurfs beschränkt die Überschreitung der Baugrenze durch Außentreppe jedoch auf 3,00 m. Damit ergibt sich eine Abweichung zwischen der Festsetzung und dem tatsächlich vorhandenen Bestand. Ohne Anpassung des Bebauungsplans besteht das Risiko, dass die bestehende Treppe im Rahmen eines künftigen Bauantrags erneut problematisiert wird.

Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, sollte die Festsetzung im Bebauungsplan so gefasst werden, dass auch die bestehende Außentreppe planerisch erfasst wird. Dabei erscheint es sachgerecht, die Festsetzungen so zu konkretisieren, dass die vorhandene Abmessung berücksichtigt und eindeutig in die vorgesehene Gesamtfläche der in § 4.3 genannten Anlagen einbezogen wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der dokumentierte Bestand mit den planerischen Vorgaben übereinstimmt und spätere Konflikte im Vollzug vermieden werden.

3.

Nach § 4.3 des Bebauungsplan-Entwurfs dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m und bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² überschritten werden.

Diese Flächenobergrenze von 30 m² ist für das Grundstück unseres Mandanten nicht sachgerecht bemessen. Bereits die vorhandene Außentreppe beansprucht einen erheblichen Anteil dieser Fläche. Hinzu kommt der Bereich zwischen Haupthaus und Lager, der ausschließlich als Terrasse genutzt werden kann und damit ebenfalls in diese Berechnung einzubeziehen ist.

Zusammen überschreiten die Flächen den vorgesehenen Rahmen deutlich, sodass für weitere notwendige Nebenanlagen kaum Spielraum verbleibt.

Die vorgesehene Obergrenze führt damit dazu, dass wesentliche Nebenanlagen – wie Terrassen oder vergleichbare Aufenthaltsflächen, die zum üblichen Wohnstandard gehören – faktisch ausgeschlossen werden.

Wir regen daher an, die Flächenbegrenzung in § 4.3 auf mindestens 60 m² zu erweitern, um den vorhandenen Bestand sowie die für eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks erforderlichen Nebenanlagen rechtssicher zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen



Gemeinde

Oberhaching

Lkr. München

Bebauungsplan

Jettenhausen

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

Specht, Schyschka

QS: Bauer

Aktenzeichen

OHC 2-86

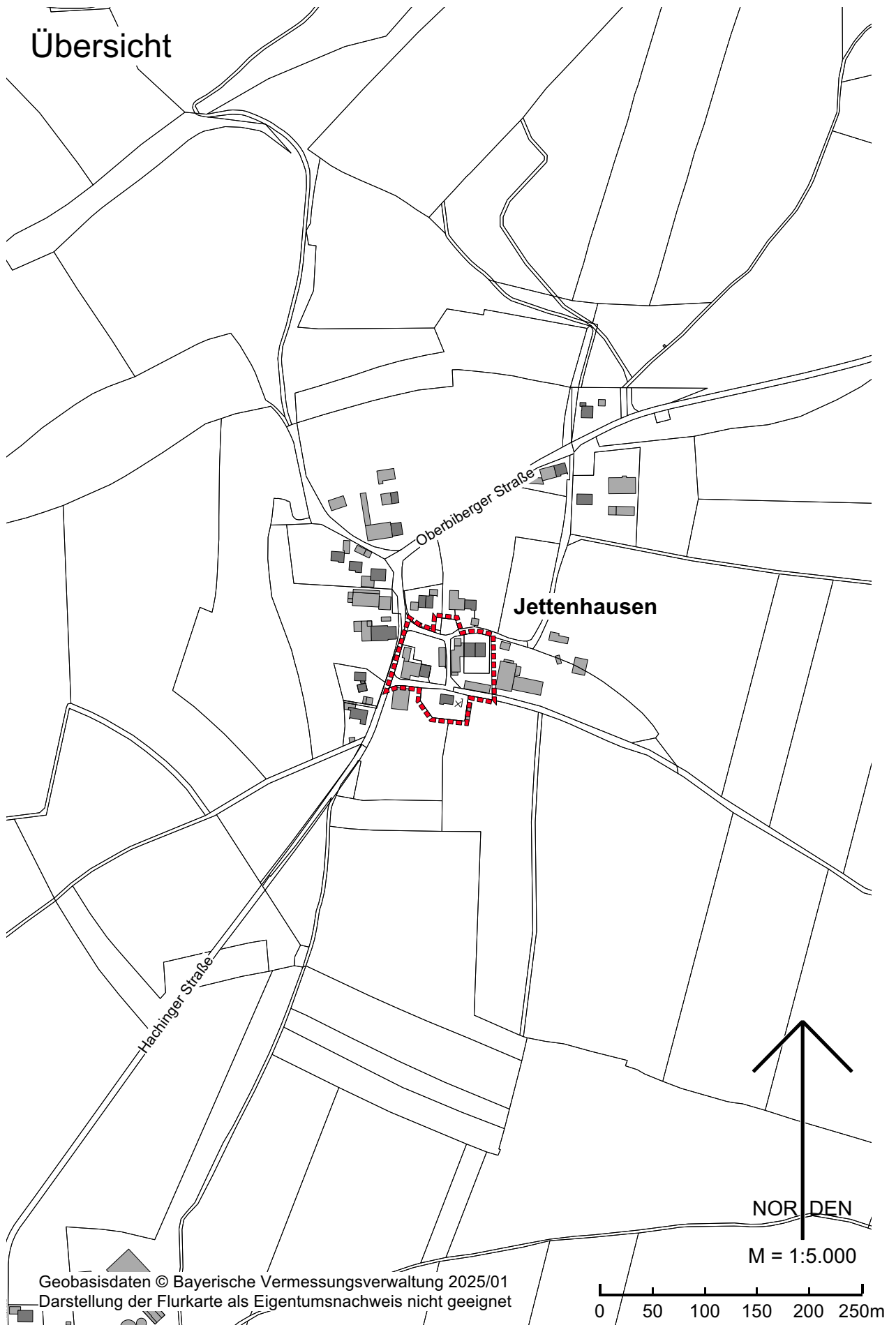
Plandatum

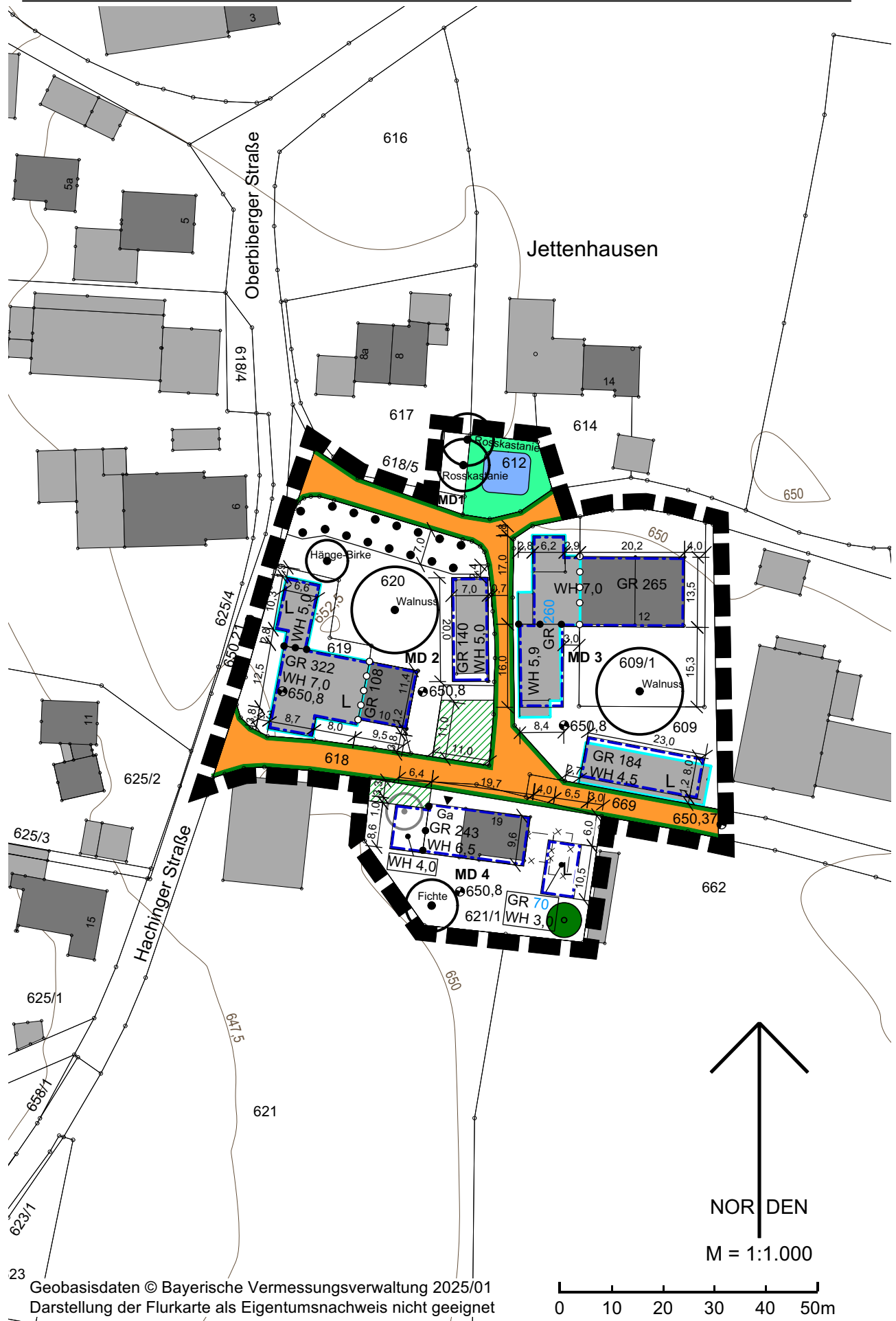
[24.02.2026 \(Entwurf\)](#)
04.07.2025 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Oberhaching erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

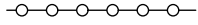
Übersicht





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung, ([Wandhöhe s. A 3.3](#))
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art und Maß der Nutzung, ([Ausschluss von Wohnnutzung s. A 2.2](#); ~~max.~~ Grundfläche [s. A 3.1](#))

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MD 1** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, z.B. MD 1: Dorfgebiet, Teilbereich 1
- 2.2 **L** Folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind in den mit „L“ gekennzeichneten Bauräumen nicht zulässig: [Wohnnutzung](#)

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 140** [max.](#) zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 m²
- 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von [40 m² je Baugrundstück](#) festgesetzt.
- 3.1.2 [Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 für die Teilbereiche MD 2 und MD3 und von 0,6 für das Teilgebiet MD 4 überschritten werden.](#)
- 3.2  **650,8** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 650,8 m ü. NHN
- 3.3 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.1.1 Abweichend hiervon wird für die FINr. 609 und 609/1, bzw. 619 und 620 abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Grenzbauten zulässig.

4.2  Baugrenze

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,5 m und bis zu einer Fläche von 40 m², bei einer Länge von max. 20 m, überschritten werden.

4.3.1 Abweichend hiervon dürfen Balkone eine Tiefe von max. 1 m aufweisen.

4.4 Die Abstandsflächen werden, abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der Fassung vom 27.01.2021, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und zur max. zulässigen Wandhöhe bestimmt. Für Bauteile nach Ziffer 4.3 gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 10 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

Es gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Oberhaching vom 06.08.2025 mit den folgenden Ergänzungen und Änderungen:

6.1 Dächer

6.1.1 Quergiebel und Dachaufbauten (z. B. Zwerchiegel und Gauben usw.) sind unzulässig.

6.1.2 Abgeschleppte Dachflächen über Anbauten sind zulässig.

6.1.3 Dachüberstände für Hauptgebäude betragen mind. 1,0 m.

6.1.4 Ein nicht mittiger First ist auf versetzt angeordneten Wirtschaftsgebäuden zulässig.

6.1.5 Kniestockhöhen über 0,5 m sind zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

6.2.1 Hauptbaukörper: Kopfbauten sind als Putzfassade, im Anschluss befindliche Wirtschaftsteile zumindest ab dem Oberschoss in Holzverschalung, auszuführen.

6.2.2 Nebengebäude als Anbauten sind komplett holzverschalt auszuführen.

6.2.3 Sämtliche Holzbauteile sind entweder naturbelassen oder in den verschiedenen Grau- und Brauntönen, welche die natürliche Patina des Holzes wiedergeben, auszuführen. Die Holzstruktur muss erkennbar bleiben.

6.3 Balkone, Garagentore

6.3.1 Balkonbrüstungen und Garagentore sind in Holz auszuführen. Bei auskragenden Balkonplatten sind diese durch die Brüstung zu überdecken.

6.4 Baukörper

6.4.1 L-förmige Baukörper (Grundrissform) sind zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

8 Grünordnung

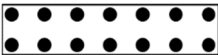
8.1  private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

Weiher mit Eingrünung

8.2  zu erhaltender Baum

8.3  Zu pflanzender Baum

Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist verbindlich, seine Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

8.4  Fläche für die Erhaltung von Bäumen

8.5  Vorgartenzone ist von Bebauung freizuhalten.

Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen, Carports und Einfriedungen mit Ausnahme von Hauszugängen, Mülltonnenhäuschen und Versorgungsflächen, die der Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dienen oder Kraft-Wärme-Kopplung, freizuhalten, zu begrünen und zu pflegen.

8.6 Ab fünf nicht überdachten Stellplätzen ist je volle vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum 3. Wuchsordnung zwischen den Stellplätzen oder auf einer direkt angrenzenden, begrünten Fläche mit mindestens 20 m³ fassender Pflanzgrube zu bepflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum ist vor Verdichtung zu schützen (z.B. Bügel, Poller). Bei Bauvorhaben mit vier oder mehr Stellplätzen sind die zusammenhängenden Stellplätze umlaufend dreiseitig mit Sträuchern einzugrünen.

~~8.7 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.~~

8.8 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- Alle zu pflanzenden Bäume sind als standortgerechte, heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen.

8.9 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall sind Bäume und Sträucher in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung durch den Eigentümer zu ersetzen (Mindestpflanzgrößen gem. A 8.8).

8.10 Festgesetzte Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

~~8.11 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden/ dürfen nicht versiegelt werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen, Kunstrasen und Plattenbeläge zur Gartengestaltung).~~

9 Einfriedung

9.1 Zum südlichen Ortsrand sind als Einfriedung nur Wildschutzzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

9.2 Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen sowie Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. ~~Kirschlorbeer und Thujen sind unzulässig.~~ Pflanzung von nicht standortgerechten immergrünen Gehölzen wie z.B. Thujen, Scheinzypressen, Fichten und Lorbeer-Kirschen ist unzulässig.

- 9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.

10 Artenschutz

- 10.1  Eine Abschichtung artenschutzrechtlich potenziell betroffener Arten ergab eine mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten in bestimmten Bereichen innerhalb des Plangebietes. Beim Abbruch dieser Gebäude, Dachrekonstruktionen, Renovierungen und/oder energetischen Sanierungen können besonders und/oder besonders und streng geschützte Arten (Gebäudebrüter, gebäudebewohnende Fledermäuse) betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 BNatSchG nicht berührt oder vermieden werden, z.B. durch einen Nachweis eines qualifizierten Sachverständigen oder einer Umweltbaubegleitung. Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände wirksam ausgeschlossen werden können (sog. Vermeidungsmaßnahmen), sind in geeigneter Weise zu sichern und nachzuweisen, z.B. durch CEF- oder FCS-Maßnahmen. Damit keine zeitlichen Verzögerungen eintreten, wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

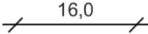
~~10.2 Maßnahmen, mit deren Hilfe das Eintreten der Verbotstatbestände wirksam ausgeschlossen werden können, sind in geeigneter Weise zu sichern und nachzuweisen, z.B. durch CEF- oder FCS-Maßnahmen. Damit keine zeitlichen Verzögerungen eintreten, wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.~~

~~10.3 Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG darf eine Ausnahme vom § 44 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.~~

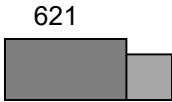
11 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

- 11.1 Das auf dem Grundstück anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Verdunstung / Versickerung zu bringen.
- 11.2 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zuwegungen sowie Not- und Feuerwehzufahrten außerhalb von Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotter und Kiesflächen ohne Vliesunterlage, wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 10 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) anzulegen.

12 Bemaßung

12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 621
- 3  bestehende Bebauung
- 4  abzubrechende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN natürliches Gelände
- 6  Baum zu entfernen
- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Oberhaching in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
 - Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung
 - Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung
 - [Satzung über das Verbot von Schottergärten und Beschränkung von Bodenversiegelung \(Klimaanpassungssatzung – KliAS\)](#)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 8 Grünordnung
 - 8.1 [Zu jedem Freistellungsantrag bzw. Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem dargestellt wird, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Grünordnung und zur Befestigung der Flächen eingehalten werden.](#)
 - 8.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
 - 8.3 Bei baulichen Maßnahmen [und der Freiflächengestaltung](#) im Kronen- [und /oder Wurzelbereich](#) von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, [Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen](#)“) sowie die R SBB „[Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen](#)“ zu beachten.

- 8.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer monspessulanum (Felsen-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Alnus incana (Grau-Erle)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Pinus sylvestris (Gemeine Wald-Kiefer)
Populus nigra (Schwarz-Pappel)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus pyraister (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Amelanchier ovalis (Gewöhl. Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus oxyacantha (Zweigr. Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes nigrum (Wilde schwarze Johannisbeere)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Heckenrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix fragilis (Bruch-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

9 Artenschutz

- 9.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz [im Sinne des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG](#) ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

9.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9.3 Im Bereich von Verglasungen ist dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

9.4 Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG darf eine Ausnahme vom § 44 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.

10 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Erschließung

11.1 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

11.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach - und Erschließungsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) zu versickern.

Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen und Nutzung im Haushalt wird empfohlen.

11.3 Schichtwasser, Grundwasser

Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.

11.4 Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

12 Altlasten

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.

13 Emissionen

Es grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Hierdurch kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen. Diese können auch zur üblichen Ruhezeit (22:00 – 06:00 Uhr), am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Sie wird bei der Verwaltungsstelle, bei welcher auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann/ bei der Gemeinde Oberhaching zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Oberhaching, den

.....
Stefan Schelle, Erster - Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2025 hat in der Zeit vom 13.08.2025 bis 22.09.2025 durch Veröffentlichung im Internet und einer öffentlichen Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am 13.08.2025 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 22.09.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2025 aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vomvom eingeholt.
6. Die Gemeinde Oberhaching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhaching, den

(Siegel)

Stefan Schelle, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Oberhaching, den

(Siegel)

Stefan Schelle, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberhaching, den

.....

(Siegel)

Stefan Schelle, Erster Bürgermeister

Gemeinde

Oberhaching

Lkr. München

Bebauungsplan

Jettenhausen

Entwurf

Entwurfsverfasser

Adresse

Grünordnung

Landschaftsarchitekt

Adresse

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

Specht, Schyschka

QS: Bauer

Aktenzeichen

OHC 2-86

Plandatum

24.02.2026 (Entwurf)
04.07.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	5
2.3	Beurteilung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Emissionen	7
2.7	Schutzgebiete und Grünstrukturen	7
2.8	Artenschutz	9
2.9	Boden	10
2.10	Denkmäler	10
2.11	Wasser	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landes- und Regionalplan	12
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	13
3.4	Bodenschutz	14
3.5	Auslegungsfrist	14
3.6	Verfahren	14
4.	Planinhalte	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
4.5	Bauliche Gestaltung	19
4.6	Verkehr und Erschließung	20
4.7	Grünordnung, Artenschutz, Eingriff, Ausgleich	21
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	22
4.9	Altlasten, Bodenschutz	23
4.10	Flächenbilanz	23

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde hat am 03.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Jettenhausen gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Antrag auf Vorbescheid für das Flurstück 621/1 der Gemarkung Oberbiberg zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in ein Wohn-, Büro- und Lagergebäude.

Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Ortsteil Jettenhausen entgegen zu wirken, soll die Weiterentwicklung der bestehenden ehemaligen Hofstelle nicht isoliert für sich betrachtet werden, sondern auch die nördlich liegende Bebauung Berücksichtigung finden, damit der dörfliche Charakter des Ortsteils Jettenhausen bewahrt werden kann.

Darüber hinaus soll die Ortsstraße Jettenhausen, die in diesem Bereich teilweise auf Privatgrund verläuft auf eine angemessene Breite erweitert werden. Hierfür ist der Grundstückserwerb durch die Gemeinde erforderlich. Auf Grundlage einer neuen Vermessung kann die öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt werden und der Bauraum im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 621/1 ist entsprechend anzupassen.

Die Festsetzungen für die Grundstücke Fl. Nrn. 619, 620, 609/1 und 609 Tfl. sollen die bestehenden Nutzungen, Strukturen, Gestaltung und Baumbestand sichern und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen. Die Erweiterungen im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 621/1 sollen sich in die Gesamtsituation verträglich einfügen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die ländliche Struktur sowie den landwirtschaftlichen Bestand zu sichern und den Charakter eines Dorfgebietes durch Festsetzungen zur dörflich geprägten Gestaltung mit dorftypischer Eingrünung zu regeln. Außerdem soll die Bebauung auf Flur Nr. 621/1 hinsichtlich Größe und Stellung der Baukörper geregelt werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Jettenhausen ist ein Ortsteil der oberbayrischen Gemeinde Oberhaching im Landkreis München.

Das Plangebiet umfasst die Ortsmitte mit Dorfweiher und den südlichen Ortsrand des Ortsteils Jettenhausen. Der Ortsteil Jettenhausen liegt ca. 6 Kilometer südwestlich vom Ortszentrum Oberhaching.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.382 m² und beinhaltet die Flurstücke Nr. 619, 620, 609 Teilfl., 609/1, 612, 621/1, 617 Teilfl., 618/5 Teilfl., 618 Teilfl., 669 Teilfl., alle Gemarkung Oberbiberg.

Das Gelände ist fast eben und liegt im Süden auf einer Höhe von etwa 650,2 m ü. NHN. Es steigt zur Mitte auf 650,8 ü NHN an und fällt nach Norden wieder auf ca. 650,4 ü NHN hin ab.

Das Plangebiet ist im Westen durch die Oberbibberger Straße begrenzt. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und Östlich befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Jettenhausen ist durch die Oberbiburger Straße erschlossen. Diese führt im Norden nach Oberbiberg und im Süden weiter als Hachinger Straße nach Ebertshausen. Von der Oberbiburger Straße zweigt eine Straße Richtung Osten nach Gerblinghausen ab. Diese führt durch das Plangebiet und soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu Lasten des Grundstücks Fl.Nr. 621/1 etwas verbreitert werden. Ein weiterer untergeordneter Weg zweigt von der Oberbiburger Straße nach Osten ab und verläuft am nördlichen Rand des Geltungsbereichs Richtung Nordosten und mündet dort wiederum auf die Oberbiburger Straße.

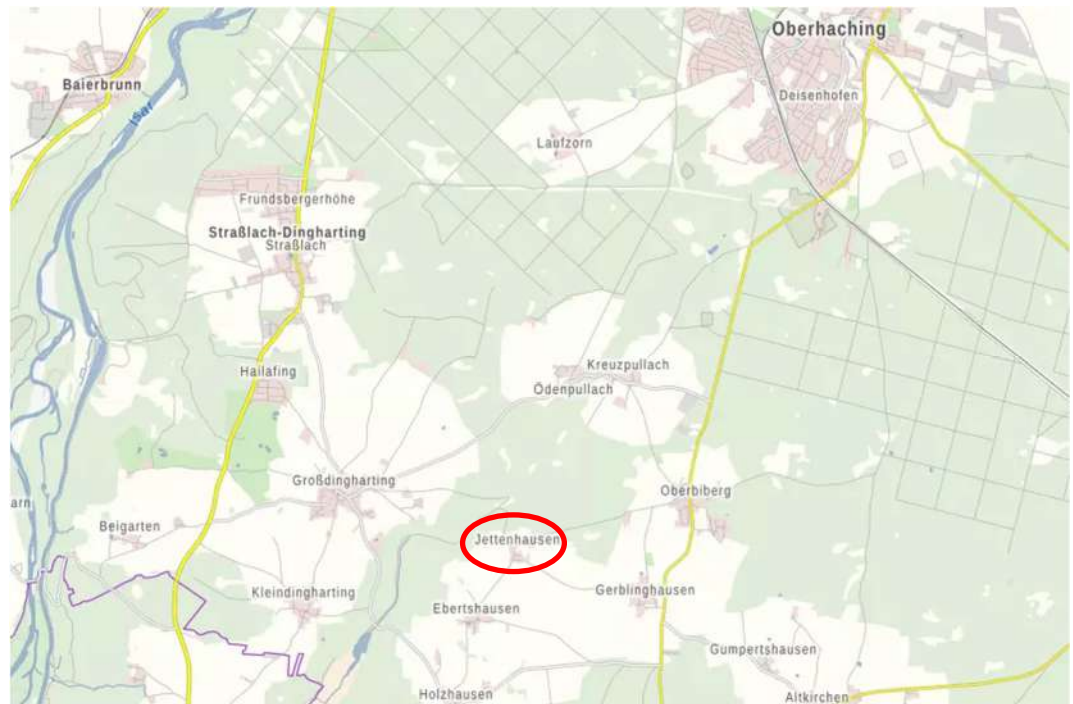


Abb. 1 Übersichtskarte Lage Ortsteil Jettenhausen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.04.2025

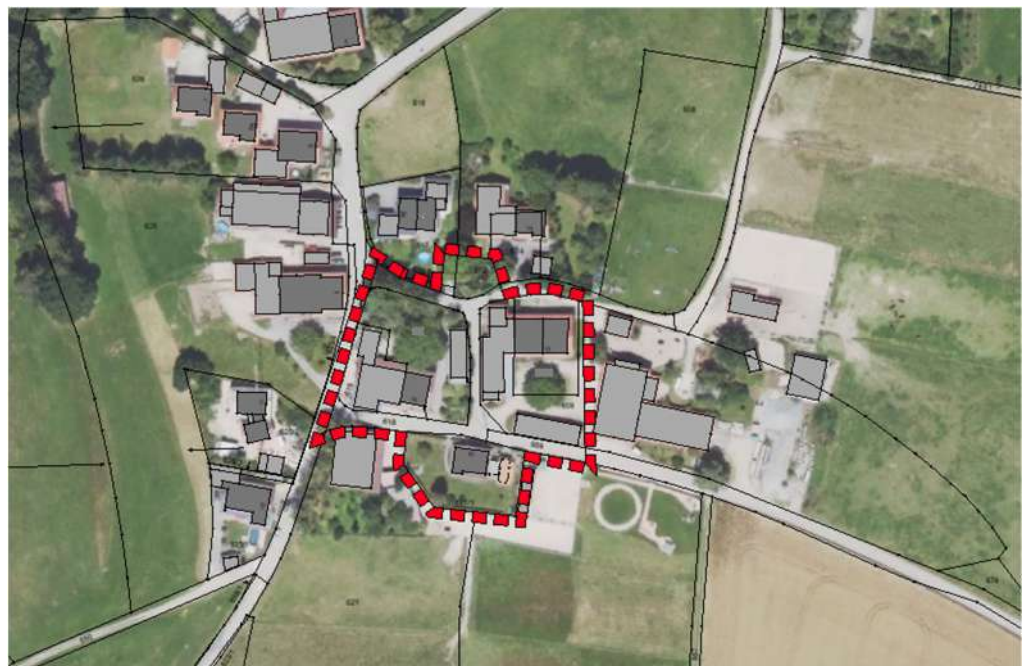


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.01.2025

2.2 Nutzungen

Das Dorf Jettenhausen mit einigen Bauernhöfen und Wohngebäuden ist von Feldern umgeben, der Ort ist in Teilen noch landwirtschaftlich geprägt, es gibt verschiedene Pferdehaltungen. Auch die östliche landwirtschaftliche Hofstelle (MD 3) im Plangebiet betreibt im Haupterwerb Pferdehaltung. Die Erweiterung eines bestehenden Pferdezucht- und Pensionspferdebetrieb östlich des Plangebiets (Fl. Nr. 609 und 724) um einen Zuchtstall; und Erweiterung des Pensionsstalles; Umnutzung eines Teils des bestehenden Heulagers und Errichtung eines Unterstandes, wurde nach § 35 BauGB genehmigt. Daher sieht die Gemeinde davon ab diesen Bereich in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Für die südlich im MD 3 gelegene Halle auf Fl.Nr. 609 ist ein Abbruch und die Neuerichtung einer Fahrzeughalle mit Hackschnitzelheizung und PV Speicher geplant.

Für die Bestandshalle auf Fl.Nr. 621, südwestlich des Geltungsbereichs sind keine Veränderungen geplant. Daher sieht die Gemeinde hier ebenfalls keine städtebauliche Notwendigkeit, diese in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Südlich der Halle verläuft entlang der Ortsverbindungsstraße der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung südlich Jettenhausen für Teilfläche Fl. Nr. 621, Gemarkung Oberbiberg, der die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Wohngebäude samt Grünordnung regelt (siehe 3.3).

In einigen Gebäuden finden sich gewerbliche Nutzungen.

Auf Flurstück 621/1 der Gemarkung Oberbiberg befindet sich derzeit ein Wohnhaus. Anlass der Bauleitplanung ist der Wunsch zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in ein Wohn-, Büro- und Lagergebäude.

Diese Nutzungsmischung im Ort und im Plangebiet entsprechen dem Gebietscharakter Dorfgebiet.

Die Häuser sind in Nord-Südrichtung ohne Straßennamen durchnummeriert.

Nördlich des Orts liegt ein Waldgebiet, in dem noch Überreste mittelalterlicher Hochäcker zu erkennen sind.

2.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB

Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des Planungsgebiets vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen.

Für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden mit der digitalen Flurkarte, dem 3D-Geländemodell und den LOD2-Daten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt.

Die heutige Bebauung im Planungsgebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

Das Planungsgebiet lässt sich anhand der Verkehrsflächen und der Bebauung in drei Teilbereiche untergliedern (MD 2, MD 3 und MD 4). Das Gelände ist relativ eben.

Es handelt sich um insgesamt 5 Baugrundstücke im Geltungsbereich. Die Grundstücksgrößen haben eine Größe von 1208 m² bis 758 m².

Die Grundflächen der Hauptgebäude liegen zwischen 316 m² und 111 m². Somit liegt das Verhältnis (GRZ) zwischen Grundfläche und Hauptgebäude zwischen 0,1 und 0,42, im Durchschnitt bei **0,18**. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 620 befindet sich bisher nur ein Nebengebäude.

Betrachtet wurde zudem die GRZ von vier weiteren angrenzenden Flurstücken (FINr. 621 Teilfläche, FINr. 617, FINr. 625/2 und FINr. 625/1). Hier liegt die GRZ im Durchschnitt bei **0,14**.

Die GRZ von 0,42 auf Fl.Nr. 619 wird als Ausreißer nach oben betrachtet und nicht als Leitgröße.

Vielmehr werden im Folgenden die Flurstück Nr. 619 und 620 (MD 2) sowie Fl.Nr. 609 Teilfl und 609/1 (MD 3) zusammen betrachtet, da sie sich als, aus der Historie zusammenhängende Hofstellen, kenntlich zeigen. Dann ergibt sich hier eine GRZ von 0,16 bzw. 0,19.

Zuschnitte der drei Teilbereiche sind rechteckig wobei erhaltenswerte Grünstrukturen die Bebaubarkeit einschränken.

Aus Sicht der Gemeinde liegt die städtebaulich sinnvolle **Leitgröße für die künftige GRZ im Planungsgebiet bei 0,22**. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits angemessen Rechnung getragen.

Gebäudetypen, Geschossigkeit

Es handelt sich um ein- bis zwei geschossige Gebäude mit Satteldach. Oft mit höherem Kniestock und großen landwirtschaftlich genutzten Anbauten (Wirtschaftsteil). Typisch ist die über Eck „L-förmige“ Bebauung der Hofstellen. Die Hauptgebäude weisen in der Regel eine Wandhöhe von ca. 7 m auf, die Nebengebäude sind 3 bis 5 m hoch.

Die Dachneigung der Gebäude beträgt ca. 25°.

Die Leitgröße für die Höhenentwicklung ist ein zweigeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von 7,0 m und einer Dachneigung von 20° bis 27°. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachneigung.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Lediglich das Flurstück Nr. 612 (Weiher mit Gehölzstrukturen) und die Flurstücke Nr. 618 und 669 liegt als öffentliche Verkehrsfläche in kommunaler Hand.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Ortsverbindungsstraße Oberbibberger Straße samt Abzweig Straße nach Gerblinghausen verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind soweit vorhanden.

Der Ortsteil Jettenhausen wird seit Dezember 2024 mit der Flexlinie 2100 (Ruftaxi) bedient. Sie verbindet den S-Bahn-Halt Deisenhofen mit Großdingharting, Straßlach, Kleindingharting und allen Ortsteilen der Altgemeinde Oberbiberg.

Die FLEXlinie ist ein Bedarfsverkehr (On-Demand-Service). Der Kleinbus fährt nur

nach vorheriger Anmeldung und bedient ausschließlich die Streckenabschnitte, auf denen Fahrgastanfragen bestehen.

Die MVV-FLEX-Linie 2100 fährt von Montag bis Freitag von ca. 6:00 bis 9:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr im 30-Minuten-Takt. Zwischen 9:00 Uhr und 15:00 Uhr, nach 20:00 Uhr sowie am Wochenende verkehrt die FLEX-Linie 2100 nur alle 60 Minuten.

2.6 Emissionen

Aufgrund der Lage ist im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Selbst bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind im Rahmen der guten fachlichen Praxis Emissionen zu erwarten. Diese können auch sonn- und feiertags sowie abends und in den Nachtstunden auftreten. Diese Emissionen sind zu tolerieren.

2.7 Schutzgebiete und Grünstrukturen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich kein Natur- oder Vogelschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein Natura 2000-Gebiet. Auch sind keine geschützten Biotop innerhalb oder im Einzugsbereich des Plangebietes ausgewiesen. Das nächstgelegene Biotop (Nr. 8035-0127) „Hecke westlich von Jettenhausen“ liegt am westlichen Ortsteil abgesetzt von der Bebauung.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00286.01) „Südliches Gleißental im Gebiet der Gemeinden Dingharting und Oberbiberg“ befindet sich ca. 220 m nördlich des Geltungsbereichs.

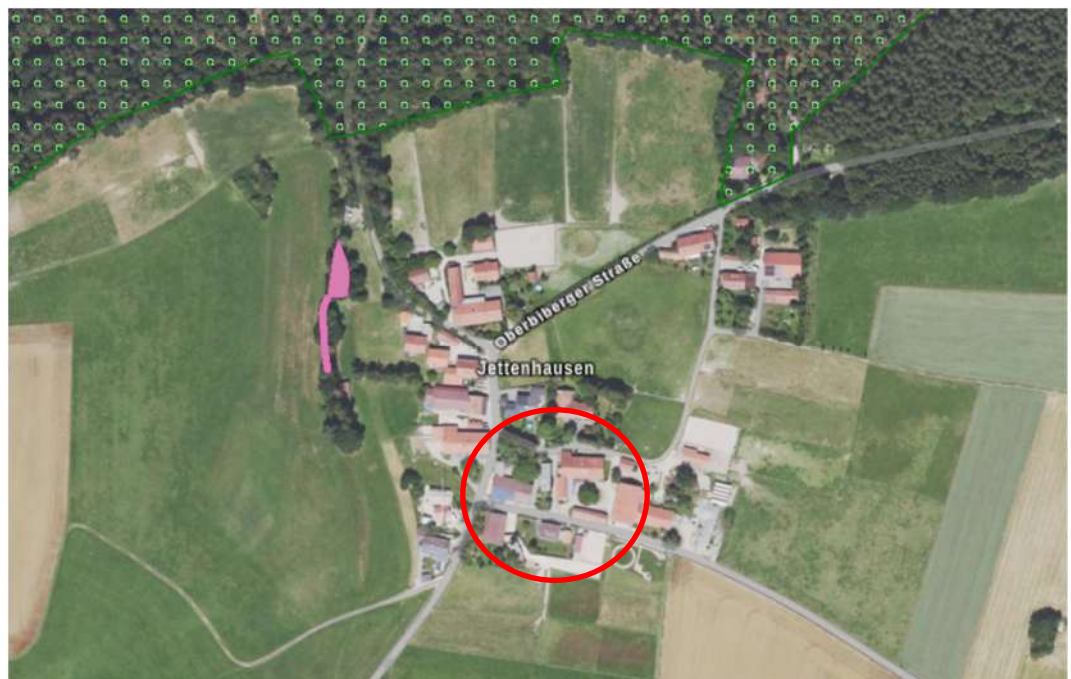


Abb. 3 LSG, Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 15.04.2025, Plangebiet rot markiert

Die Grundstücke im Plangebiet weisen nach einer Ortseinsicht im März 2025 teilweise sehr unterschiedliche Grünanteile auf. Die größten Grünstrukturen finden sich auf den Grundstücken Fl. Nr. 620, 612 sowie 621/1.

Relativ zentral mit solitärer Wirkung auf der Fl.Nr. 620 steht ein mächtiger Walnussbaum, im Norden entlang der Grundstücksgrenze angrenzend zur Verkehrsfläche verläuft eine Gehölzreihe bestehend aus Birken und Fichten. Aufgrund ihrer Ausprägung und kleinklimatischen Funktionen hat sie eine positive Auswirkung auf das **städttebaulich wirksame Ortsbild im Straßenraum** und **auf das** Mikroklima.

Auf der nordöstlich liegenden Fl.Nr. 612 befindet sich der überwiegend besonnte Weiher mit Sitzgelegenheit am Rand des Ufers. Die Gestaltung des Weihers deutete auf eine Eignung als Amphibiengewässer hin. Weithin prägend sind auf westlich angrenzendem Grundstück Fl.Nr. 617 zwei Rosskastanien in hoher Ausprägung. Der Kronenbereich ragt in der Höhe im Westen über den Weiher und spendet in diesem Bereich Schatten.

Die Grünstrukturen auf Fl.Nr. 621/1 hingegen zeichnen sich hauptsächlich durch einen Apfelbaum und einer Fichte aus, zudem ist eine Hecke um das Grundstück verlaufend vorhanden. Aufgrund der Randlage und einem fehlenden Ortsrandabschluss durch eine begrünte Struktur sind weite Blickbeziehungen zwischen dem südlichen Ortsteil Jettenhausen und der freien Landschaft vorhanden. Die Fichte wirkt hierbei gerade von Süden auf Jettenhausen blickend mit ihrer Ausprägung prägend auf das Ortsbild.

Auf Fl.Nr. 609/1 steht außerdem ein solitärer Walnussbaum im Innenhof des Grundstückes, der Baum hat im Gegensatz zu dem Walnussbaum auf Fl.Nr. 620 eine mittlere und keine alte Ausprägung.

Zusammenfassend erfüllen die erwähnten Gehölzbestände mehrere Funktionen im Geltungsbereich und darüber hinaus im Ortsteil Jettenhausen. Diese umfassen die Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung/ Kühlung und Beschattung, eine Gesundheitsprävention durch Binden von Schadstoffen, CO₂ und Feinstaub, ein straßenraumprägendes Ortsbild, Beitrag zum Artenschutz durch (Nahrungs-)Habitate und Fortpflanzungsstätten für Vögel, Kleintiere, Fledermäuse, Insekten sowie Beitrag zum Wasserrückhalt durch Abfangen von Niederschlagswasser in der Baumkrone und dadurch verminderte Starkregenabflüsse.

Tabelle 1: Walnussbaum auf Fl.Nr. 620 (1); Walnussbaum auf Fl.Nr. 609/1 (2); ortsbildprägende Fichte auf Fl.Nr. 621/1 (3); Rosskastanien auf Fl.Nr. 617T (4); Ausschnitt vom Weiher auf Fl.Nr. 612 (5). Quelle: eigene Aufnahmen PV im März 2025.

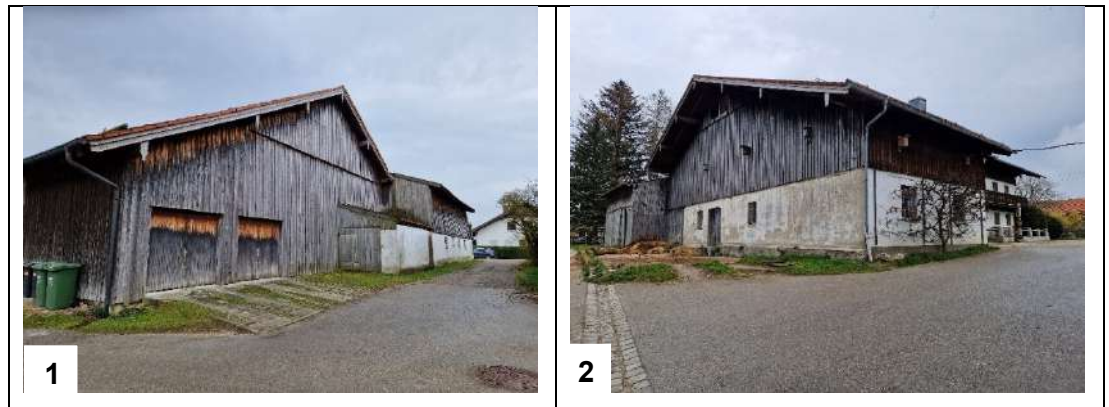




2.8 Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Begehung im März 2025 stellten sich einige Bereiche mit potenziell geeigneten Strukturen für geschützte Arten dar. Dies sind einerseits die vorhandenen größeren Bäume und andererseits einzelne Gebäude. Vor allem die landwirtschaftlich prägenden Nebengebäude weisen aufgrund ihrer Bauweise mit Holzverschalungen in Kombination mit dem Alter, durch das sich witterungsbedingt kleinere Spalten und Risse gebildet haben, grundsätzlich geeignete Habitate für gebäude- bzw. fassadenbewohnende Fledermausarten auf. Eine mögliche Besetzung und Nutzung als Sommerquartier von Fledermäusen durch Spuren wie Kotkrümel konnte aufgrund dem Begehungszeitpunkt nicht erfolgen. Nachgewiesen wurden hingegen einige Staren-Paare, die durch angebrachte Nistkästen innerhalb des Plangebietes im März mit ihrem Brutgeschäft begonnen haben.

Tabelle 2: Blick auf das westlich liegende Nebengebäude der Fl.Nr. 609/1 (1) und das Nebengebäude auf Fl.Nr. 619, zusätzlich mit angebrachten Starennistkästen (2). Quelle: eigene Aufnahmen PV im März 2025.



2.9 Boden

2.9.1 Bodenaufbau

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern liegt der nördliche Teil von Jettenhausen im Bereich des Pleistozäns mit der Gesteinsbeschreibung Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löss > 1m verlehmt und der südliche Teil mit der Gesteinsbeschreibung Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt).

2.9.2 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.

2.10 Denkmäler

2.10.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

2.10.2 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sind zwei Baudenkmäler zu verzeichnen „Wegweiser (D-1-84-134-33 und D-1-84-134-32).

In der näheren Umgebung, sind zudem zwei weitere Baudenkmäler vorhanden, allen voran ein Bauernhof (D-1-84-134-28), sowie ein Wegweiser (D-1-84-134-31) für die

jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

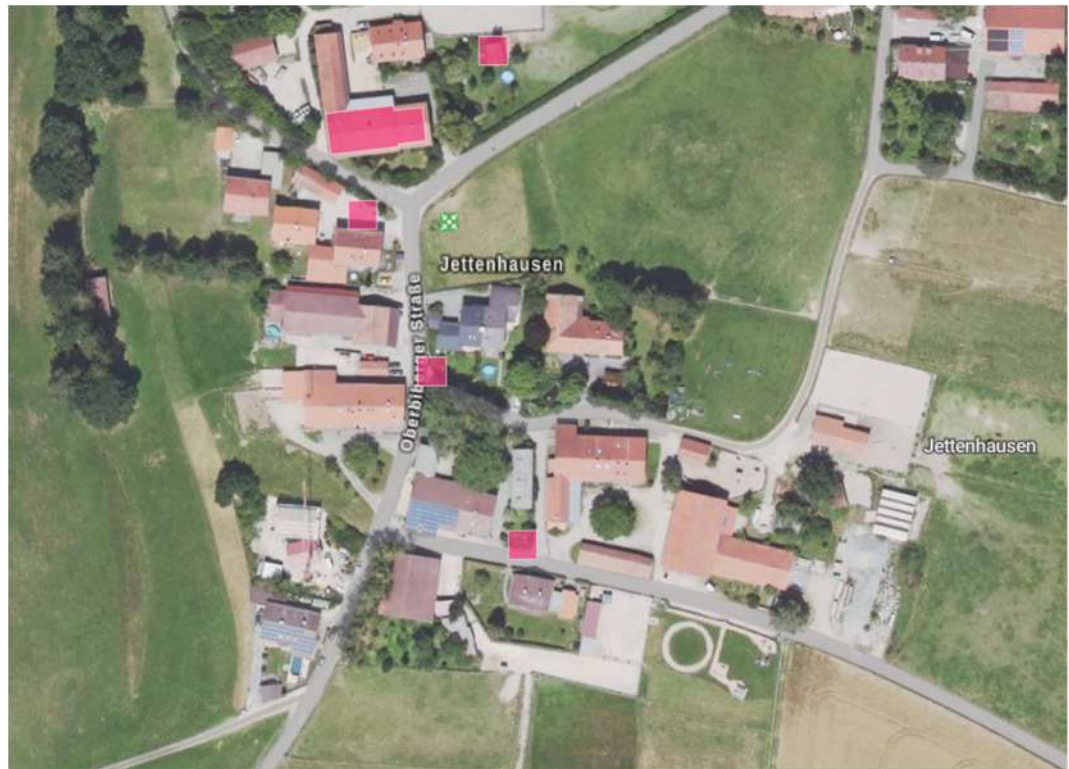


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 30.04.2025

2.11 Wasser

2.11.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 30.04.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.11.2 Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich weder oberirdische Gewässer noch Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut verzeichnet westlich des Ortsteils einen starken Abfluss sowie einen wassersensiblen Bereich.



Abb. 5 *Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 30.04.2025, Plangebiet blau markiert*

3. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

3.1 **Landes- und Regionalplan**

Es handelt sich um eine Nachverdichtung innerhalb der Ortsstruktur im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des landes- und regionalplanerischen Grundsatzes des Flächensparens (LEP 3.1) sowie des Ziels der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2). Aus diesen Gründen entspricht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 **Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Ortsteil Jettenhausen ist im FNP als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

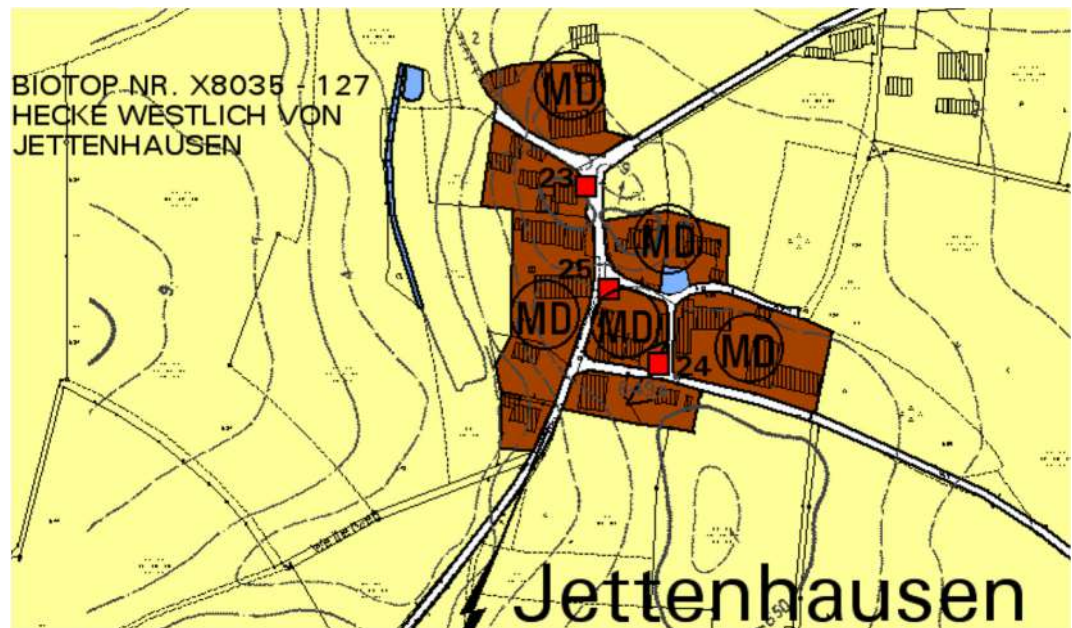


Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 27.06.2006, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen



Abb. 7 Einbeziehungssatzung südlich Jettenhausen für Teilfläche Fl. Nr. 621, Gemarkung Oberbi-
berg in der Fassung vom 03.05.2022, Bekannt gemacht am 10.05.2022

Im gegenständlichen Plangebiet besteht aktuell Baurecht nach § 34 BauGB.

Südlich verläuft entlang der Ortsverbindungsstraße der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung südlich Jettenhausen für Teilfläche Fl. Nr. 621, Gemarkung Oberbißberg, der die Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Wohngebäude samt Grünordnung regelt.

3.4 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs in der Gemeinde Oberhaching, Ortsteil Jettenhausen. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird folglich gemindert. Die im Rahmen der Nachverdichtung auftretende Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

3.5 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. 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.

3.6 Verfahren

Da der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m festgesetzt wird, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß § 5 BauNVO ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Im Plangebiet sind land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohngebäude und nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe vorhanden bzw. geplant.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Um den Erhalt der großen landwirtschaftlich genutzten Anbauten/Scheuen zu sichern, wird für diese Bereiche/Nebengebäude teilweise eine Nutzung als [Wohnnutzung](#) ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in vier Teilflächen unterteilt (MD 1 bis MD 4). Bauräume befinden sich lediglich in drei Teilflächen (MD 2 bis MD 4). Im Teilbereich MD 1 liegt ein Weiher mit Eingrünung auf den unter Punkt 4.7 Grünordnung näher eingegangen wird, [sowie eine Garagenzufahrt](#).

[Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des Planungsgebiets vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen \(siehe Punkt 2.3\).](#)

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Größe der Grundstücke und Bestandsgebäude (Bestand: grün) sowie das sich durch die Größe der Bauräume der Haupt- und Nebengebäude ergebende Baurecht (Planung: gelb).

Die Flurnummern 619 und 620 sowie 609 Teilfl. und 609/1 wurden zusammen betrachtet, da sie faktisch eine Einheit bilden.

[In der letzten Spalte ist die Grundflächenzahl der Hauptgebäude ermittelt worden.](#)

Die einzelnen Flurstücke im Geltungsbereich sind zwischen 758 m² und 1.098 m² groß. Die Hauptgebäude sind zwischen [111 m²](#) und [316 m²](#) groß. Die Nebengebäude und landwirtschaftlich genutzten Anbauten sind zwischen 56 m² und [360 m²](#) groß. Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude liegt im Bestand zwischen [0,10](#) und [0,19](#). Hierbei werden die Grundstücke Fl.Nr. 619 und 620 sowie 609 Teilfl. und 609/1, auch im Folgenden, zusammen betrachtet. Die Grundflächenzahl für alle Gebäude liegt je MD Teilfläche zwischen 0,15 und 0,37.

Anlass der Planung war ein Antrag auf Vorbescheid für das Flurstück 621/1 der Gemarkung Oberbiberg zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses in ein Wohn-, Büro- und Lagergebäude. In dieser Teilfläche (MD 4) erhöht sich die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,10 auf 0,22.

MD Nr.	Flur Nr.	Grundstück m²	Grundfläche Hauptgebäude m²	Grundfläche Nebengebäude m²	GRZ Hauptgebäude
2	619 Bestand	758	316	115	0,42
2	620 Bestand	1208	0	113	0,00
2	Summe 619 u. 620 Bestand	1966	316	227	0,16
2	619 Planung	758	350	80	0,46
2	620 Planung	1208	140	0	0,12
2	619 u. 620 Planung	1966	490	0	0,25
3	609 Teilfl. Bestand	1098	118	360	0,11
3	609/1 Bestand	900	265	0	0,29
3	Summe 609 Teilfl. u. 609/1 Bestand	1998	383	360	0,19
3	609 Teilfl. Planung	1098	260	184	0,24
3	609/1 Planung	900	265	0	0,29
3	609 Teilfl. u. 609/1 Planung	1998	525	184	0,26
4	621/1 Bestand	1097	111	56	0,10
4	621/1 Planung	1097	243	70	0,22

Tabelle 3 Flächenberechnung

In diesem Fall war es der Gemeinde wichtig auch für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich eine ähnliche Mehrung des Baurechts im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen. Somit erhöht sich für das MD 2 die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude von 0,16 auf 0,25 und für das MD 3 von 0,19 auf 0,26. Wobei sich die GRZ für die Summe aus Haupt- und Nebengebäuden kaum ändert, da die Bauräume die Bestandgebäude im Wesentlichen umfassen. Somit können die Ortsbildtypischen Kubaturen gesichert und eine Flexibilität in der Nutzung geschaffen werden. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Dorfgebiete liegt bei 0,6.

Da die max. Grundflächen (GR) meist schon für die Hauptgebäude ausgenutzt sind, wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 40 m² je Baugrundstück festgesetzt.

§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Vorschrift bezieht sich dabei sowohl auf die für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 vH als auch auf die Kappungsgrenze von 0,8.

Die festgesetzte Möglichkeit zur Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 in den Teilbereichen MD 2 und MD 3 sowie bis zu 0,6 im Teilbereich MD 4 ist städtebaulich erforderlich.

Die Teilbereiche MD 2 und MD 3 dienen der Unterbringung landwirtschaftlicher Hofstellen. Landwirtschaftliche Betriebe sind regelmäßig auf einen erhöhten Flächenbedarf für Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Lagerflächen, Siloplatzen, Neben- und Erschließungsanlagen angewiesen. Diese Anlagen sind für den ordnungsgemäßen Betrieb der Hofstellen zwingend erforderlich und lassen sich funktional nicht in einem geringeren Umfang realisieren.

Die zugelassene höhere Gesamt-Grundflächenzahl trägt den betrieblichen Erfordernissen landwirtschaftlicher Nutzungen Rechnung und stellt sicher, dass die vorhandenen und geplanten Hofstellen zukunftsfähig betrieben werden können, ohne dass hierfür zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Der Teilbereich MD 2 umfasst zwei Flurstücke, die gemeinsam eine landwirtschaftliche Hofstelle und damit eine einheitliche Wirtschaftseinheit bilden. Die Grundstücke sind funktional, betrieblich und baulich aufeinander bezogen und werden ausschließlich im Zusammenhang genutzt. Eine eigenständige städtebauliche oder funktionale Betrachtung der einzelnen Flurstücke ist daher nicht sachgerecht.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Regelungen zur Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO grundsätzlich grundstücksbezogen anzuwenden sind. Im vorliegenden Einzelfall handelt es sich jedoch um eine historisch gewachsene Situation, bei der sich die baulichen Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes auf mehrere Flurstücke verteilen.

Die bestehende Gesamtversiegelung beträgt auf einem der Flurstücke (FINr. 619) rechnerisch eine Grundflächenzahl von ca. 1,0, während sie auf dem zweiten Flurstück (FI.Nr. 620) ca. 0,6 beträgt. Diese Versiegelung resultiert aus dem langjährig bestehenden Betrieb der Hofstelle und stellt überwiegend baulichen Bestand dar. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

Die Gemeinde hält diese Situation aus städtebaulicher Sicht für verträglich, da die Flurstücke ausschließlich gemeinsam genutzt werden und eine weitere bauliche Entwicklung über den bestehenden Rahmen hinaus planungsrechtlich ausgeschlossen ist. Durch die gemeinsame Betrachtung der Flurstücke als Wirtschaftseinheit wird eine realitätsgerechte Abbildung der betrieblichen Nutzung ermöglicht, ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu verursachen.

Gleichzeitig dient diese Regelung dem Ziel, den landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Plangebietes zu sichern, ohne hierfür weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Für den Teilbereich MD 4 wird aufgrund der geringeren betrieblichen Anforderungen und der stärkeren wohnbaulichen Prägung eine geringere Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 als ausreichend und angemessen erachtet. Dadurch wird dem unterschiedlichen Nutzungscharakter der Teilbereiche Rechnung getragen.

Negative städtebauliche, funktionale oder ökologische Auswirkungen sind durch die zugelassene Überschreitung nicht zu erwarten. Die Bodenversiegelung bleibt auf das notwendige Maß beschränkt und wird durch die planungsrechtliche Begrenzung sowie durch ergänzende Festsetzungen zur Eingrünung und Oberflächenentwässerung kompensiert.

Für die Bemessung der Wandhöhen wird ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt. Da das Gelände nahezu eben ist, ist er für den gesamten Geltungsbereich gleich. Die maximale Wandhöhe orientiert sich am Bestand und liegt zwischen 3,0 m und 7,0 m. Städtebauliches Ziel ist es auch hier die ortsbildtypischen Kubaturen zu erhalten.

Die Firsthöhe regelt sich durch die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon wird für die Fl.Nr. 609 und 609/1, bzw. 619 und 620 abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Grenzbauten zulässig. Diese sind bereits im Bestand vorhanden.

Es handelt sich um einen Bestandsbebauungsplan der Innenentwicklung, der versucht unter Wahrung der gebietstypischen Strukturen eine bauliche Nachverdichtung im verträglichen Umfang zu ermöglichen.

Um diese Verdichtungsmöglichkeiten zu ordnen sowie die gebietstypische Ortsstruktur zu erhalten, werden Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und lassen teilweise etwas Raum für eine verträgliche Nachverdichtung zu. Die Festsetzung der Baugrenzen verfolgt zudem auch das Ziel, eine ausreichende Durchgrünung bzw. Eingrünung zu sichern.

Um den Bestand zu sichern und folgende Bauteile – für einen angemessenen Wohnstandard – zu ermöglichen, wird für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen festgesetzt.

~~Des Weiteren regelt sich die mögliche Bebauung durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde.~~

Ebenfalls der Bestandssicherung dient die Festsetzung über eine abweichende Abstandsflächentiefe. Die Abstandsflächen werden, abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde in der Fassung vom 27.01.2021, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Baugrenzen und zur max. zulässigen Wandhöhe bestimmt.

Für Bauteile nach Ziffer 4.3 gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

Dies bedeutet abweichend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde ergibt sich folgende Zulässigkeit:

- Fl.Nr. 619: Im Norden wird die Mindestabstandsfläche von 3 m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten.

- Fl.Nr. 620: Das Gebäude hält die Mindestabstandsfläche im Osten von 3,0 m zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche teilweise nicht ein.

- Fl.Nr. 609: Der Gebäudeteil im Westen hält die Mindestabstandsfläche von 3,0 zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nicht ein.

Für den niedrigeren Baukörper auf Flur Nr. 609 (nördlicher Bauraum) ist für eine künftig mögliche Wohnnutzung über dem landwirtschaftlich genutzten EG eine Wandhöhe von mind. 5,90 m erforderlich. Dies hält die Gemeinde für verträglich.

Der Gemeinde ist bewusst, dass hierdurch die Abstandsfläche zur Mitte der westlich angrenzenden Verkehrsfläche von 3 m etwas unterschritten wird.

- Fl.Nr. 621/1: Die Abstandsflächen zwischen den Bauräumen kann nicht eingehalten werden.

Bei Ausnutzung der Bauräume und der max. zulässigen Wandhöhe überlagern sich an dieser Stelle die Abstandsflächen der Gebäude. Die Gemeinde erachtet die Überschreitung als verträglich. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude sind gesichert.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um das Ortsbild zu erhalten sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um etwas Flexibilität zu geben sind kleine Nebenanlagen bis zu 10 m² dennoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.5 Bauliche Gestaltung

~~Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung gewährleisten.~~

Die Ortsgestaltungssatzung Oberhaching enthält gestalterische Festsetzungen, die sich an der traditionellen oberbayerischen, ländlichen Architektursprache orientieren. Aufgrund der sensiblen Lage im Ortskern des Ortsteils Jettenhausen, werden sie im Bereich des Planungsumgriffs durch zusätzliche Festsetzungen ergänzt.

Hierzu gehören genauere Vorschriften zur Fassadengestaltung sowie Mindestmaße für Dachüberstände. Der Gemeinde ist es wichtig, dass die bestehenden Wirtschaftsgebäude auch bei Umnutzung und Neubau in ihrer Struktur erkennbar bleiben und sich durch die Fassadengestaltung von den jetzigen Wohngebäuden abheben. Auch Quergiebel und Dachaufbauten sind für den Ortskern des Ortsteils Jettenhausen untypisch bzw. nicht vorhanden. Die Gemeinde erachtet die ruhige Dachlandschaft, die durch flach geneigte Satteldächer geprägt ist als ortsbildprägend und erhaltenswert.

Außerdem werden Festsetzungen abweichend der Ortsgestaltungssatzung ergänzt, um ortsbildprägende Strukturen auch in Zukunft zu erhalten. Die L-förmigen Baukörper (Grundriss) sowie Kniestockhöhen über 0,5 m werden hierdurch auch in Zukunft zulässig.

Weitere Gestaltungsvorschriften regeln sich durch die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung ([Ortsgestaltungssatzung](#)) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Ortsverbindungsstraße Oberbiburger Straße samt Abzweig Straße nach Gerblinghausen verkehrlich erschlossen.

Darüber hinaus soll die Ortsstraße Jettenhausen, im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 621/1 auf eine angemessene Breite erweitert werden. Die Fläche ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche dargestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 7,0 m nicht gegeben.

4.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz des Zweckverbandes Hachinger Tal und die Trinkwasserversorgung durch den Wasserzweckverband Endlhauser Gruppe.

4.6.3 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 schadlohe 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 belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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.

4.7 Grünordnung, Artenschutz, Eingriff, Ausgleich

4.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe und wurden auf Grundlage des begangenen Ausgangszustandes [unter Berücksichtigung des Planungsrechtes](#) im Plangebiet getroffen. Hierfür werden Festsetzungen zum Baumerhalt, Vorgartenzone und Einfriedungen [aufgrund der städtebaulichen, artenschutzrechtlichen und hydrologischen Belange bzw. Funktionen](#) aufgenommen ([siehe Kap. 2.7](#)). Der vorhandene Weiher wird als Gewässerfläche gekennzeichnet und umgebend als private Grünfläche gesichert. Ein ortsbildprägender Apfelbaum auf Fl.Nr. 621/1 kann nicht erhalten werden. Hierfür ist eine verbindliche Ersatzpflanzung im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

4.7.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Aufgrund der in Kapitel 2.6 und 2.7 beschriebenen Flächenausstattung ist ein potenzielles Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen, der Star als sog. planungsrelevante Art wurde durch Brutverhalten im Plangebiet nachgewiesen. Mögliche und festgestellte Vorkommen lassen sich aufgrund der Habitatausstattung zusammenfassend auf gehölznutzende und gebäudebewohnende Arten abgrenzen. Um Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan zur Überwindung artenschutzrechtlicher Hindernisse einzelne Festsetzungen vor. Alle relevanten Bäume, die neben städtebaulichen und klimatischen Funktionen auch naturschutzfachlich bedeutsam sind, werden zum Erhalt festgesetzt. Wegen potenziell vorhandener Quartiere von Fledermäusen sind vor jeglichen größeren Veränderungen wie Dachrekonstruktionen, Renovierungen bzw. Sanierungen und/oder Abriss insgesamt drei Nebengebäude im Geltungsbereich vor dem jeweiligen Vorhaben durch eine Fachperson artenschutzrechtlich zu untersuchen. Im Falle eines Nachweises sind angepasste Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen umzusetzen und zu sichern. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

4.7.3 Ausgleichsbedarf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, deshalb ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a

Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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
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
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 eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr
--	---

4.9 Altlasten, Bodenschutz

Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

4.10 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 6.382 m²
- Verkehrsfläche: 1.084 m²
- Private Baugrundstücksfläche: 5.085 m²
- private Grünfläche: 214 m²

Gemeinde Oberhaching, den

.....

Stefan Schelle, Erster - Bürgermeister