

Gemeinde	Ottenhofen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Am Schlebach
Grünordnung	Breinl. Landschaftsarchitektur + Stadtplanung Industriestraße 1 * 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf
Planfertiger	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
Aktenzeichen	OTH 2-30 Bearbeiter: Goetz, Specht
Plandatum	18.05.2021 (Satzungsbeschluss) 19.04.2021 (4. Entwurf) 30.03.2021 (3. Entwurf) 26.01.2021 (2. Entwurf) 23.07.2019 (Entwurf) 13.11.2018 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesplanung.....	5
3.2	Regionalplan Region 14, München.....	9
3.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	10
3.5	Gemeinderatsbeschluss.....	11
3.6	Bodenschutz.....	11
4.	Plangebiet	12
4.1	Lage.....	12
4.2	Nutzungen.....	13
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	14
4.4	Erschließung.....	14
4.5	Emissionen / Immissionsschutz.....	14
4.6	Flora/ Fauna.....	14
4.7	Boden.....	15
4.8	Denkmäler.....	17
4.9	Wasser.....	18
4.10	Sonstiges.....	20
5.	Planinhalte	21
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	22
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	22
5.5	Bauliche Gestaltung.....	23
5.6	Verkehr und Erschließung.....	23
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	25
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	25
5.9	Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	29
5.10	Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen.....	30
5.11	Immissionsschutz.....	31
5.12	Flächenbilanz.....	32
6.	Verwirklichung der Planung	33
6.1	Eisenbahnanlagen.....	33
6.2	Zisternen.....	36
6.3	Holzfeuerungsanlagen.....	37
7.	Anlagen	37

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Bedarf an Wohnraum in der Region München und insbesondere der Gemeinde Ottenhofen. Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen den Bedarf der Gemeinde Ottenhofen in den nächsten Jahren zu bedienen. In der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung vom 13.11.2018 (Bekanntmachung am 23.11.2018) wurde er unter Anwendung des § 13 b BauGB und der Berücksichtigung konkretisierter Planungsziele erneut gefasst.

Im Westen von Ottenhofen, südlich des Schlehbachs, östlich der S- Bahnstrecke Nr. 5601 (Markt Schwaben - Erding) und westlich des Schlehbachwegs befindet sich eine derzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzte Fläche. Auf dieser Fläche soll die geplante Wohnbebauung in einem Plangebiet von ca. 5,7 ha entstehen.

Das Plangebiet soll in den nächsten Jahren bezahlbaren Wohnraum, d.h. insbesondere kleinere Wohnungen ermöglichen. Es ist beabsichtigt, eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäusern zu realisieren. Ottenhofen verfügte 2019 über 1.939 Einwohner, die Prognose für 2031 liegt bei 2.100 Einwohnern. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 161 Einwohnern.

Im Zeitraum zwischen 2009 und 2019 sind tatsächlich 121 Einwohner hinzugekommen (unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und der Zu- und Fortzüge).

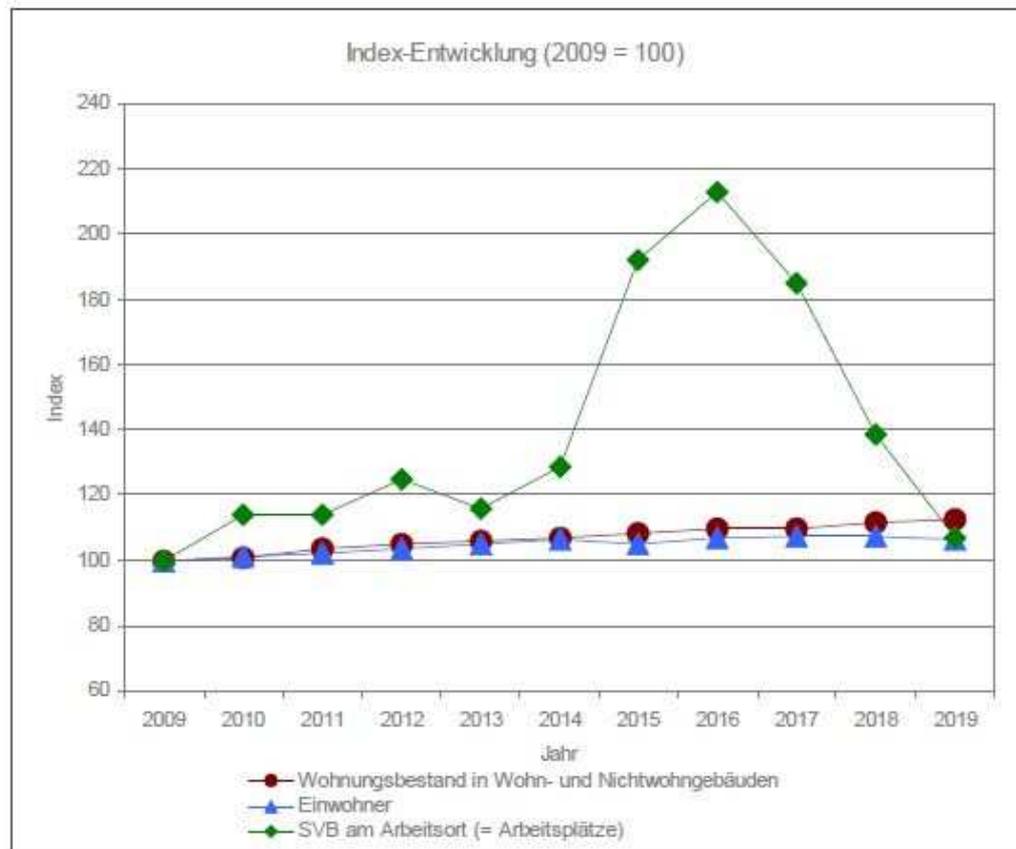
Jahr	Stand und Prognose 2031 / 2037		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	insgesamt	darunter weiblich	insgesamt	darunter weiblich
2009	1.818	881	9	-4
2010	1.843	887	25	6
2011	1.860	906	17	19
2012	1.884	926	24	20
2013	1.910	941	26	15
2014	1.931	944	21	3
2015	1.913	927	-18	-17
2016	1.942	948	29	21
2017	1.949	937	7	-11
2018	1.951	943	2	6
2019	1.939	933	-12	-10
2031	2.100	Bevölkerungsprognose		

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Aus: Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2019

Da die Belegungsdichte in Einwohner je Wohneinheit auf inzwischen 2,37 (Jahr 2019) gesunken ist und die Wohnflächenausstattung in m²/ EW auf 51 m² (Jahr 2019) gestiegen, sind allein für den prognostizierten Einwohnerzuwachs mind. 68

Wohneinheiten nach heutigen Maßstäben notwendig. Es ist zu erwarten, dass der Trend zu geringerer Wohnungsbelegung anhält, demnach wären zusätzliche Wohneinheiten erforderlich. Hinzu treten Umzüge innerhalb des Ortes, zum Beispiel durch den Auszug aus dem elterlichen Haus. Ferner ist festzustellen, dass der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV) in der Gemeinde Ottenhofen stark gesunken ist. Dem kann offensichtlich nicht nur mit der Schaffung von kleineren Wohnungen begegnet werden, dennoch spielen diese im Konzept zur Erhöhung dieser Zahl eine wichtige Rolle. Sie dienen dazu Beschäftigte im Ort attraktiven Wohnraum anbieten zu können.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Aus: Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2019

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes inkl. Grünordnung soll die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden, damit benötigter Wohnraum geschaffen werden kann.

Das Baugebiet soll in den nächsten Jahren vrstl. in 3 Bauabschnitten umgesetzt werden. Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen im Osten des Planungsgebietes am Schlehbachweg wird überplant. Lediglich das Wohnhausgebäude Nr. 3/3a soll erhalten bleiben.

Die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen im Uferbereich des Schlehbaches sollen integraler Bestandteil der Planung werden, zusammen mit einer grünordnerischen Berücksichtigung der Erholungsfunktionen im Nahbereich des Wohngebietes.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Verfahrensvereinfachungen gemäß § 13 Abs. 3 BauGB genutzt. Dabei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden (Überwachung bzw. Monitoring).

2. Städtebauliches Konzept

Eine U-förmige Planstraße, die das Gebiet erschließt, beginnt und endet am vorhandenen Schlehbachweg. Dieser wird verbreitert und an der östlichen Seite durch einen Gehweg ergänzt, der Straßenraum wird durch eine neue Gliederung mit Bäumen und Parkbuchten aufgewertet. Von der Ringstraße abzweigend erschließen drei Stichstraßen mit Wendeanlagen das innere Wohngebiet. Die drei Wendeanlagen wirken durch die Anordnung der umliegenden Häuser und die großzügige Planung wie gemeinschaftliche Wohnhöfe.

Ein Fußweg in den öffentlichen Grünflächen führt im Westen und im Norden um das Areal herum. Die Grünflächen rahmen das Plangebiet ein und bilden einen Übergang zwischen Wohngebiet und Ufervegetation des Schlehbachs.

Gegenüber der westlich vorbeiführenden S-Bahn-Strecke bildet die Grünfläche einen gestalterischen Abschluss. Der Fußweg verbindet mit einer Brücke über den Schlehbach das Neubaugebiet mit dem nördlich liegenden Spielplatz und dem nördlich anschließenden Wohngebiet.

Fußwege verbinden die Wendeanlagen mit der Ringstraße und die Ringstraße mit dem Hauptfußweg im Süden (Bestand) im Westen und im Norden.

Die Vegetationsstruktur am Schlehbach bleibt erhalten und wird auch aus artenschutzrechtlichen Gründen geschützt. Im nordöstlichen Plangebiet, südlich des Schlehbachs wird ein Regenrückhaltebecken erstellt, um das Niederschlagswasser, das im Planungsgebiet anfällt, zu sammeln und anschließend in den Schlehbach einzuleiten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ottenhofen grenzt nördlich an die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum bezeichnete Gemeinde Markt Schwaben. Die Gemeinde liegt ca. 17 Kilometer südlich des Oberzentrums Erding. Ottenhofen liegt im Verdichtungsraum, welcher die bayerische Landeshauptstadt München umgibt. Es gehört zur Planungsregion München (14). Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ist in der Region München ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (+9,2%) von 2018 anhaltend bis zum Jahr 2038 zu erwarten.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), das am 01.01.2020 in Kraft

getreten ist, werden folgende Ziele (Z) verbindlich festgelegt und folgende Grundsätze (G) für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

(LEP Nr.) 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

2. Raumstruktur

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,*
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.*

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Mit den S - Bahnhaltstellen in Ottenhofen und Markt Schwaben ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die neue Siedlungseinheit wird in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen. Das Baugebiet ist an drei Seiten an den vorhandenen Siedlungsbereich angebunden. An der offenen Seite schließt die Bahnstrecke das Baugebiet zur freien Landschaft ab. Als flächensparende Siedlungsform werden sieben Mehrfamilienwohnhäuser in das Baugebiet integriert.

4. Verkehr

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Baugebiet schließt an eine vorhandene Straßeninfrastruktur an. Die Planstraßen sind beidseitig dicht bebaut, die zusätzliche Infrastruktur wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.

5. Wirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Baugebiet wandelt bisherige landwirtschaftliche Flächen in ein Wohngebiet um. Die Abwägung hierzu fand bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt. Der dringend benötigte Wohnraum in der Region München und in Ottenhofen kann nicht ausschließlich durch Innenbereichsflächen gedeckt werden.

6. Energieversorgung

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- *Gewässer erhalten und renaturiert,*
- *geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und*
- *ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.*

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Baugebiet qualifiziert einen hohen Anteil des Plangebiets zu öffentlichen Grünflächen. Entlang der biotopkartierten Flächen am Schlehbach werden Sicherungsmaßnahmen vorgesehen, die den naturschutzfachlichen Wert berücksichtigen. Die artenschutzfachlichen Belange wurden in einem gesonderten Gutachten ermittelt und die Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Versorgung der geplanten Wohnnutzung steht der Bebauungsplan nicht im Wege.

7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- *die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*
- *Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*
- *Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.*

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Es wurde eine ingenieurtechnische Planung beauftragt (vgl. 5.6.3 und 6.2), um die Entsorgung von Niederschlagswasser fachmännisch zu planen (Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH). Die Ergebnisse wurden mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Damit werden Gefährdungen für Unterlieger minimiert und soweit möglich unterbunden.

3.2 Regionalplan Region 14, München

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Die Siedlungsgebietsfläche Ottenhofen grenzt im Osten an ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem, an ein Landschaftsschutzgebiet und an einen regionalen Grünzug. Das Plangebiet selbst ist aber räumlich nicht betroffen. Die Gemeinde verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Im Planungsgebiet liegen **keine Einschränkungen** wie Lage im Schutzgebiet, Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Wasserversorgung oder Bodenschätze vor. Weitergehende Informationen können den Aussagen des Regionalplanes entnommen werden. Das Baugebiet grenzt an ein Überschwemmungsgebiet an. Durch den räumlichen Abstand und geeignete technische Maßnahmen ist eine Betroffenheit des Überschwemmungsgebiets nicht zu erwarten.

3.3 Flächennutzungsplan



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP aus dem Jahr 1996 mit Lage des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenhofen ist das Planungsgebiet nur zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist bei Verfahren gem. § 13 b BauGB nur im Rahmen der Berichtigung notwendig.

Östlich des Plangebiets, in mind. 215 m Luftlinienentfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Sempt- und Schwillachtal". Eine Beeinträchtigung durch die gegenständliche Planung ist nicht zu erwarten.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen für das Plangebiet bestehen nicht. Nördlich, südlich und östlich grenzen rechtsverbindliche Bebauungspläne an, die in geringem Umfang durch den gegenständlichen Bebauungsplan überplant werden.

Das Plangebiet kann als erschlossen gelten, da bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle besteht und ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Schlebach“ vorliegt. Von einer technischen Erschließbarkeit des Plangebietes ist grundsätzlich auszugehen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen findet im Plangebiet Anwendung.

3.5 Gemeinderatsbeschluss

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Planungsziel ist es, benötigten Wohnraum für die Gemeinde Ottenhofen in einer angemessenen baulichen Dichte herzustellen. Aufgrund der weiterentwickelten Planungsziele und unter Anwendung des § 13b (BauGB) hat der Gemeinderat am 13.11.2018 erneut der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Schlehbach“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Dabei sind die Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren anzuwenden.

Es handelt sich um Flächen, derzeit im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (WA) dargestellt sind. Die zulässige Grundfläche nach § 13 b BauGB beträgt weniger als 10.000 m².

Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt damit deutlich unter 20.000 m². Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des § 1a Abs.3 Sz.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

3.6 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in Ottenhofen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung als Baulücke einzustufen sind und für Flurstücke, die ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden, bei den Eigentümern deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten erfragt: Im Ergebnis ist für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten. Nur in Einzelfällen sind Nachverdichtungsmaßnahmen möglich, so hat die Gemeinde für das Flurstück Nr. 2 (Ottenhofen-Süd, 3. Änderung) und 7/1 (2. Änderung Schlossgelände), Gemarkung Ottenhofen bereits Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan „Ottenhofen-Süd, 3. Änderung“ ist bereits rechtsverbindlich geworden. Jüngst hinzu getreten ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ottenhofen Mitte“, der ebenfalls Wohnbauflächen ermöglichen soll.

Zum Stand November 2020 liegen folgenden Zahlen entsprechend der gemeindlichen Warteliste zum Wohnraumbedarf vor:

Baugebiet „Schlehbachweg“: 199 Personen

Baugebiet „Ottenhofen-Süd“: Bewerberliste Doppelhaushälften: 12 Personen, Bewerberliste Geschosswohnungsbau: 20 Personen

Baugebiet „Herdweg – südlich der Isener Straße“ (Moosweg): 23 Personen
 Baugebiet „Herdweg – nördlich der Isener Straße“ (Neubaubereich): 24 Personen
 (Einige Personen sind in mehreren Listen vorgemerkt).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Warteliste nur ein unvollständiges Bild der tatsächlichen Nachfrage (die in der Region um München nachweislich weiterhin sehr hoch ist) wiedergeben kann und bei einem zu erwartenden sprunghaften Anstieg der Nachfrage sobald die Baugebiete tatsächlich angeboten werden können, ist festzustellen, dass im Gemeindegebiet derzeit noch keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland (wieder) nutzbar gemacht werden könnten.

Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen nicht über das Plangebiet hinaus. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen minimieren den nachteiligen Effekt der Versiegelung auf den Naturhaushalt direkt im Plangebiet.

4. Plangebiet

4.1 Lage



Abb. 2 Topografische Karte mit Markierung des Geltungsbereiches Quelle: © Bayernatlas

Im Westen von Ottenhofen, südlich des Schlehbachs, östlich der S-Bahnstrecke und westlich des Schlehbachwegs befindet sich die derzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzte Fläche auf der die geplante Wohnbebauung entstehen soll. Im Süden des Plangebiets weist das Gelände eine Höhe von ca. 503,3 m über Normalhöhennull

(m ü NHN) auf. Wobei dies mittig des Plangebietes gemessen wurde.



Abb. 3 Plangebiet, Maßstab 1:5000, Quelle: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2018

Der höchste Punkt liegt im äußersten Südwesten bei 504,6 m ü NHN. Im Südosten, an der Erdinger Straße beträgt die Höhe 502,0 m ü NHN. Im Uferbereich des Schlehbachs hat das Gelände eine Höhe von 495,1 m ü NHN, damit fällt das Gelände auf einer Distanz von 181 m um ca. 8,2 m nach Norden ab. Der tiefste Punkt liegt im Nordosten des Plangebietes bei ca. 492,8 m ü NHN, das entspricht 11,7 m Höhenunterschied zum höchsten Punkt. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke, sämtlich in der Gemarkung Ottenhofen:

1 (teilweise); 21/15 (teilweise); 69/3 (teilweise); 73; 73/1; 73/2; 75/11 (teilweise); 83/0; 87 (teilweise); 92/12 (teilweise); 92/61; 75/52 (teilweise) und 75/56 (teilweise). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 5,7 ha. auf.

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich genutzt. Eine landwirtschaftliche Betriebsstätte mit angeschlossenen Wohnhaus ist noch vorhanden. Das Wohnhaus ist von Baumbestand und Strauchstrukturen umgeben.

Nördlich, südlich und östlich an das Plangebiet grenzen wohnbauliche Nutzungen an. Gegenüber dem nördlichen Wohngebiet trennt das Fließgewässer Schlehbach mit begleitender Ufervegetation (biotopkartiert) das Plangebiet als wichtige Grünachse ab.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in unterschiedlichen Flächenanteilen im Eigentum mehrerer Parteien. Überwiegend sind die Flächen im Privateigentum, weitere Eigentümer sind die Gemeinde Ottenhofen und der Freistaat Bayern.

4.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Schlehbachweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die entsprechenden Leitungen werden im Baugebiet verlängert.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 507 mit der Haltestellen Ottenhofen, Feuerwehrhaus und dem S-Bahnhof Ottenhofen (S 2), jeweils in rd. 170 m bzw. 750 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

4.5 Emissionen / Immissionsschutz

Von externen Emittenten verursachte Immissionen umfassen den Schienenlärm der westlich angrenzenden S- Bahnstrecke Erding - Markt Schwaben.

Auf Flächen westlich der S-Bahnstrecke wird weiterhin Landwirtschaft betrieben. Die im Rahmen der guten fachlichen Praxis entstehenden Emissionen werden im Plangebiet festzustellen sein.

Von der südöstlich verlaufenden Erdinger Straße (St 2080) sind Verkehrslärmemissionen zu erwarten.

4.6 Flora/ Fauna

Entlang des Schlehbaches sind bedeutende Vegetationsstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich um biotopkartierte Ufervegetation (Biotop Nr. 7737-1016, Teilfläche Nr. 002: „Auwälder am Schlehbach sowie Feldgehölz westlich Ottenhofen“). Es wird beabsichtigt, keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Biotop durch die gegenständliche Planung auszulösen.

Im Kapitel Grünordnung und Umweltbelange werden die Eingriffe ermittelt und bewertet.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes besteht eine ackerbauliche intensive Nutzung. Rund um die Betriebs- und Wohngebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle befinden sich Baumstrukturen. Teilweise weisen diese eine erhaltenswerte Ausprägung auf.

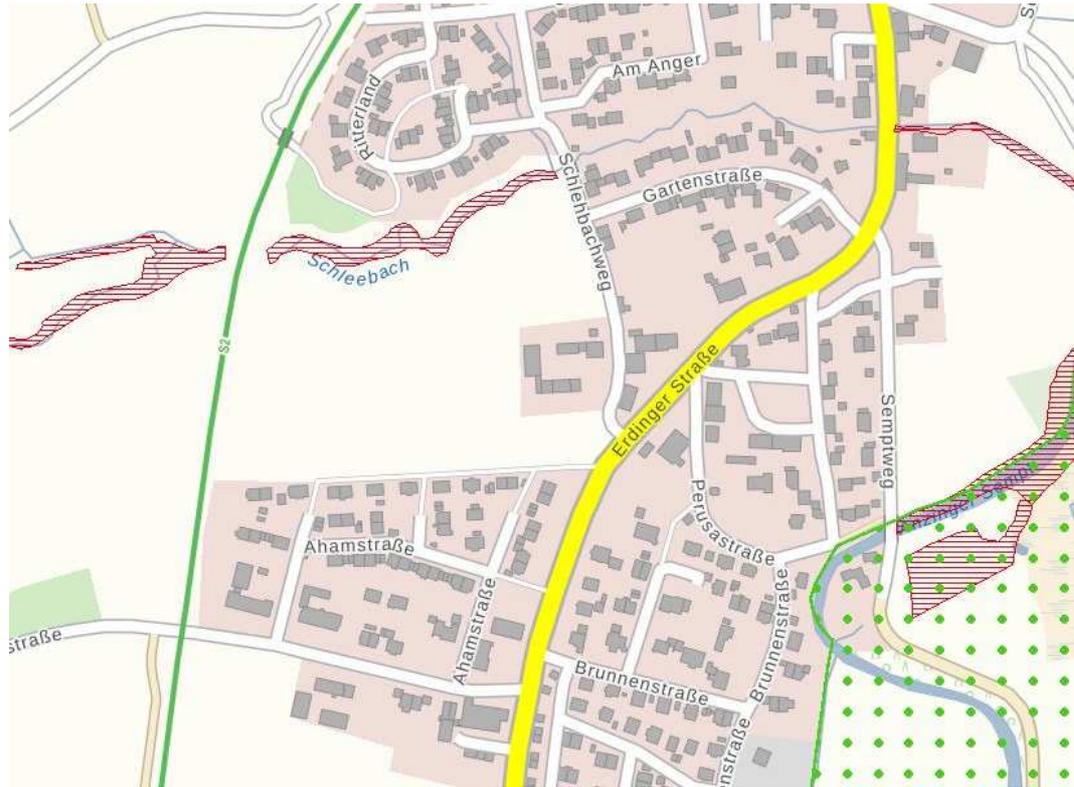


Abb. 4 Biotopkartierung (rotschraffiert), Landschaftsschutzgebiet (grüngepunktet), ohne Maßstab, Quelle: © Bayernatlas, Stand 10.2018

4.7 Boden

4.7.1 Baugrunduntersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die wesentliche Aussagen zum Bodenaufbau, zur Gründung, Baugruben und zur Niederschlagswasserversickerung trifft. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt (Baugrunduntersuchung, Ingenieurgruppe München eG, Projekt Nr.: 2016 13 21, 21. Dezember 2016, Anlage 1).

4.7.2 Eignung des Baugrunds

Die anstehenden Moräneböden und Lößlehme können bei mindestens steifer Konsistenz als brauchbarer Baugrund angesehen werden. Bei den Moräneböden (Schichten 2 a, 2 b, 2 c siehe Baugrunduntersuchung) nimmt die Scherfestigkeit bei den meisten Ansatzpunkten mit der Tiefe deutlich zu. Eine Ausnahme davon bildet die Bohrung KB 3 (auf halber Höhe im Westen des Grundstücks) mit Moräne in weicher bis breiiger Konsistenz ab 1,8 m unter Gelände und damit ungünstigen Baugrundverhältnissen.

Aufgrund der insgesamt heterogenen Untergrundverhältnisse sollte der Baugrund für konkrete Bauvorhaben durch die Bauherren im Detail untersucht werden.

4.7.3 Versickerungsfähigkeit

Die angetroffenen Böden sind überwiegend schwach bis sehr schwach durchlässig und deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

4.7.4 *Straßenbau*

Die Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus hängt ab von der Frostempfindlichkeitsklasse, der Frosteinwirkungszone und der Belastungsklasse der Straße. Die in den RStO festgelegten Tragschichtdicken setzen dauerhaft wirksame Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere für das Planum, voraus.

Das Gebiet liegt in der Frosteinwirkungszone II. Es sind überwiegend F 3-Böden anstehend: Moräne oder Lößlehm der Bodengruppen SU*, UL und TM. Für das Erdplanum sind Ev2-Werte < 45 MN/m² zu erwarten.

Die Tabelle 8 (Seite 10, Anlage 1) fasst die Ergebnisse zusammen und gibt die Mindeststärke einer zusätzlichen Tragschicht zur Planumsverbesserung an. Da es sich lediglich um Schätzungen der Ev2-Werte handelt, sollten zur Festlegung der Planumsverbesserung Plattendruckversuche vorgenommen werden.

4.7.5 *Böschungen und Verbau*

Die anstehenden Lößlehme und Moräneböden (Schichten 1a, 1 b, 2 b, 2 c) können bei steifer Konsistenz bis zu einer Höhe von 5 m unter 60° geböscht werden, bei weicher Konsistenz unter 45°. Die sandige Moräne der Schicht 2 a kann unter 45° geböscht werden. Die Regelungen der DIN 4124 sind zu beachten.

Für Kanalarbeiten können Schachtplatten oder vergleichbare Grabenverbaugeräte im Absenkverfahren eingesetzt werden. Lößlehm und Moräne können beim Einstellverfahren für Grabentiefen bis 2 m als vorübergehend standfeste Böden angesehen werden, wobei die weiteren Einschränkungen nach DIN 4124, Abschnitt 5.3.2, zu beachten sind.

In den Moräneböden (Schichten 2 a, 2 b, 2 c) können Findlinge auftreten, die bei Rammarbeiten als mögliche Hindernisse zu Erschwernissen führen.

4.7.6 *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. Die Bauherren sind dennoch nicht von der Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG entbunden. Demnach sind auffällige Bodeneigenschaften beim Aushub der Baugrube zu melden.

4.7.7 *Kampfmittelauswertung*

Es liegt eine Kampfmittelauswertung vor. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt (Kampfmittelauswertung, Ingenieurgruppe München eG, Projekt Nr.: 2016 13 21, 23. Januar 2017, Anlage 2).

Für das Untersuchungsgebiet ist nur eine Befliegung im relevanten Zeitraum verfügbar und ausgewertet worden. Lediglich ein Luftbild vom 27.08.1945 (Bild Nr. 452039/4, Maßstab ca. 1:40.000) ist in den Archiven hinterlegt.

Die fachtechnische Auswertung des Luftbildes ergab, dass im Auswertungsgebiet keine luftbildsichtigen Anzeichen bzw. bildsichtbare Merkmale von bombardierten Flächen, Gebäudeschäden und Spuren von Bodenkämpfen hinreichend zuverlässig

identifizierbar sind. Im Zweifel sollte weitere Untersuchungen vorab von Bautätigkeiten durchgeführt werden.

4.8 Denkmäler



Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 12.2020

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas ist das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7737-0226 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Ottenhofen und seiner Vorgängerbauten mit Ökonomiegebäuden und barocken Gartenanlagen) ca. 60 m östlich des Geltungsbereichs verzeichnet.

Innerhalb des Umgriffs des Bodendenkmals befindet sich das Baudenkmal D-1-77-134-2 (Südflügel des ehem. Hofmarkschlosses Ottenhofen, langgestreckter zweigeschossiger Satteldachbau mit Dachreiter und zwei aufgedoppelten Türen des 18. Jh., im Kern um 1700) und das Baudenkmal D-1-77-134-3 (Gartenpavillon im ehem. Schlossgarten, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach im Stil des späten Barock, 1760).

Zwischen Planungsbereich und Baudenkmalen bestehen aufgrund der Lage und Topographie keine zu erhaltenden Sichtbeziehungen. Das verzeichnete Bodendenkmal liegt östlich des Planungsgebiets.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

4.9 Wasser

4.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand Mai 2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand basieren auf den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgruppe München eG, 81373 München vom 21.12.2016 (Projekt Nr. 2016 13 21, der Begründung als Anlage beigefügt.). In den Bohrungen wurden eiszeitlicher Lößlehm und Moräne angetroffen. Schicht- oder Grundwasser wurde im Zuge der Arbeiten nicht angetroffen. Jedoch wurde in Moräneschichten der Bohrung KB 3 eine breiige Lage bei 3,8 m unter Gelände erbohrt. Diese Schicht ist vermutlich wasserführend.

Aufgrund der Hanglage und der Ausbildung von sandigen Böden in der Moräne (Schicht 2 a) ist lokal mit Schichtwasserzutritten zu rechnen. Daher ist als Bedarfsfall für Baugruben eine Bauwasserhaltung mit Vakuumsauglanzen vorzusehen.

4.9.2 Hochwasserschutz

Entlang der Sempt (östlich des Plangebietes) besteht ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Entlang des Schlehbachs ist das berechnete Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Die Berechnung ist Teil des Interkommunalen Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes der Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Ottenhofen und Pastetten vom Dezember 2015, Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

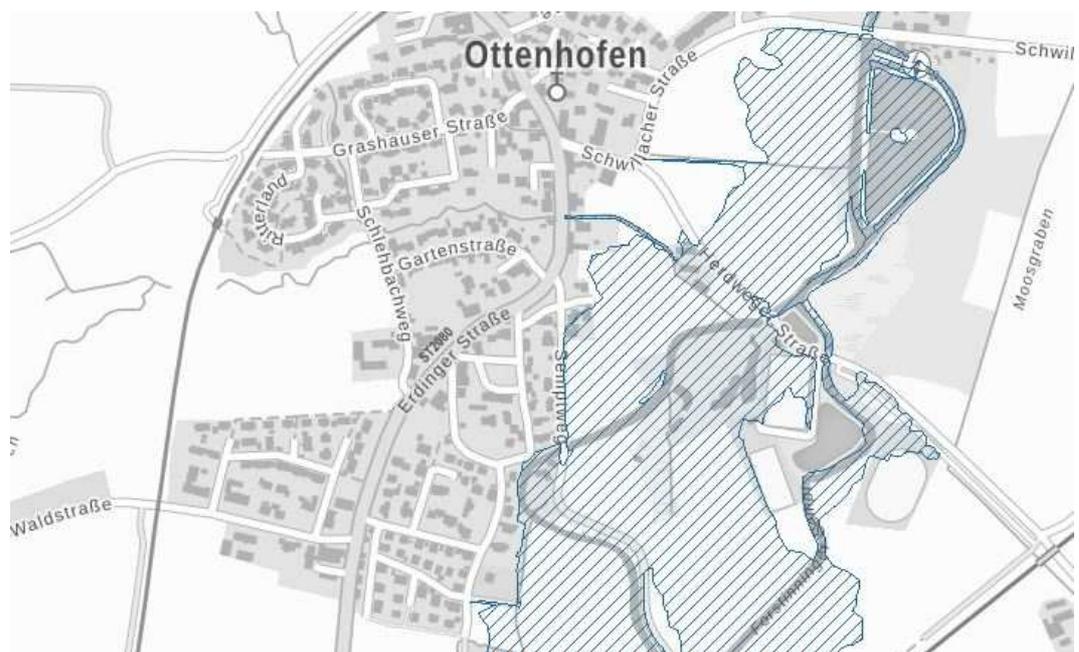


Abb. 6 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, Quelle: © Bayernatlas, Stand 10.2018



Abb. 7 Ausschnitt: Interkommunales Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept (HQ 100), Lageplan 5 Bestand Ottenhofen, Quelle: Sehlhoff GmbH 2015

Der Nahbereich des Schlehbachs liegt innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Der südlich anschließende Teilbereich des Plangebietes liegt überwiegend in einem „nicht überschwemmungsgefährdeten Bereich“. Diese Gebiete liegen außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen.

4.9.3 Wasserschutzgebiete

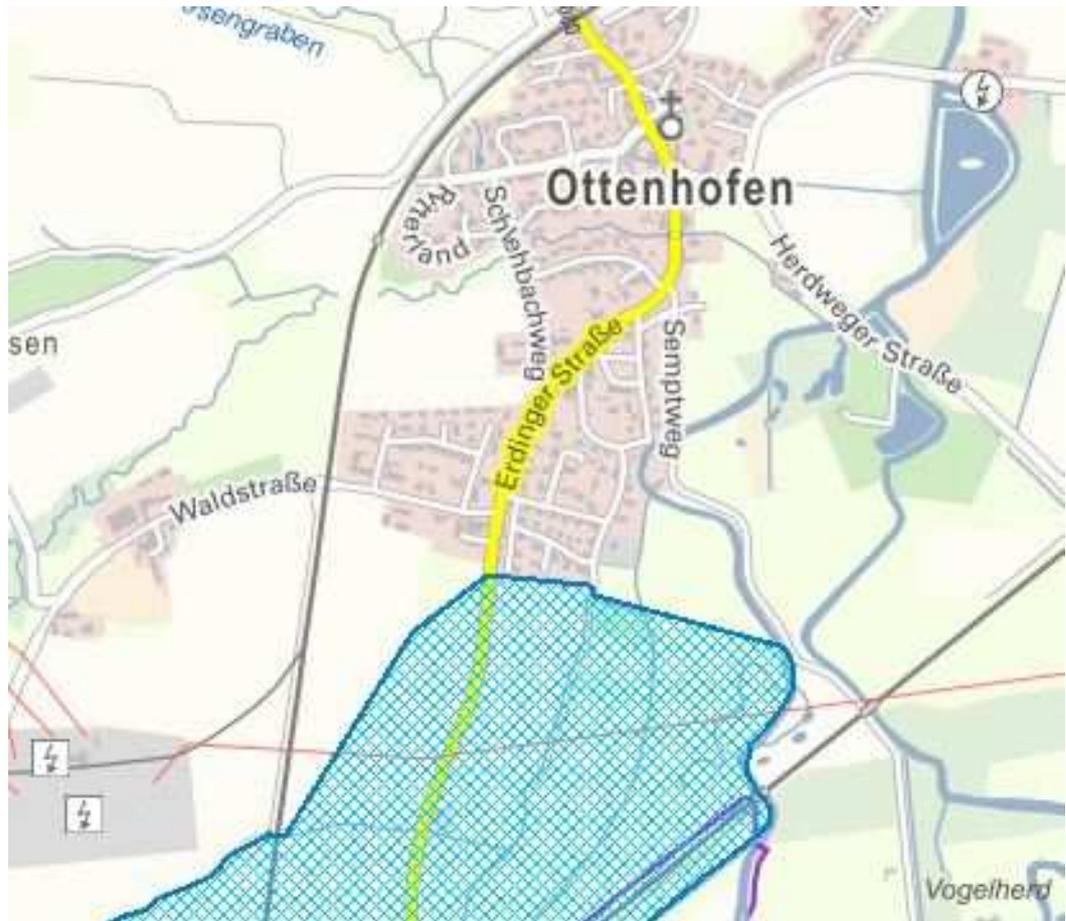


Abb. 8 © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand Mai 2018

Südlich des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Gebietsnr. 2210773700370).

4.10 Sonstiges

Entlang der Erdinger Straße (St 2080) ist für den Bereich im Planumgriff, eine Bauverbotszone an klassifizierten Straßen von 10 m Breite zu berücksichtigen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze OD-V 18005 liegt auf Höhe des geplanten Straßenknotens des Schlehbachweges und der Erdinger Straße. Nördlich beginnt der Verknüpfungsbereich, südlich liegt die freie Strecke.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten. Der Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen der ausgeschlossenen Nutzung wären für das gegenständliche Plangebiet unverhältnismäßig groß.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird je Grundstück eine höchstzulässige Grundfläche (GR) in m² festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche liegt für alle Einfamilienhäuser einheitlich bei 130 m², für alle Doppelhaushälften einheitlich bei 100 m² und für die Mehrfamilienhäuser bei 280 bzw. 320 m². Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Flächen für Balkone und Terrassen bereits zu berücksichtigen. Sofern sehr weit auskragende Dachüberstände hergestellt werden, sind diese bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bei Einzelhaus Typ E₁ (dies entspricht Mehrfamilienwohnhäuser) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden. Hierdurch wird eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten maximalen Überschreitung von 50 von Hundert der Grundfläche der Hauptgebäude ermöglicht. Dies ist begründet im gemeindlichen Planungsziel, Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht anbieten zu können. Die dabei notwendige verdichtete Bauweise löst einen Bedarf an Tiefgaragen, Garagen und deren Zufahrten aus. Eine Verteilung dieser Bedarfe würde zu einem unverhältnismäßig hohen Bedarf an Baugrundstücksfläche führen, dies wiederum zu einer unerwünschten Steigerung der Grund- und Baukosten. Bei Einzelhaus Typ E (dies entspricht Einfamilienhäuser) und Doppelhäusern (D) ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

Es werden höchstzulässige Wandhöhen in Metern festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Rohfußbodenhöhe der Erschließungsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Eine Überschreitung der Wandhöhe im Bereich von Zwerchgiebeln und Widerkehren ist zulässig. Als höchstzulässige Wandhöhe wird für die Einfamilienhäuser und die Doppelhaushälften 6,5 m und für die Mehrfamilienwohnhäuser 6,7 m festgesetzt.

Da das Gelände erhebliche Höhenunterschiede aufweist, wird je Gebäude in Abhängigkeit zu der Höhenlage der Straße eine höchstzulässige Rohfußbodenhöhe der Erschließungsebene des Gebäudes in m über NN, z.B. 497,9 m über NN festgesetzt. Dadurch ist es möglich, die Gebäude an das Niveau der geplanten Straße anzupassen. Die Bauherren sollen ihre Planung entsprechend anpassen und auf die topografischen Gegebenheiten eingehen. Die Gemeinde erkennt dabei an, dass zwischen den Höhen der Erschließungsstraßen und den Höhen der privaten Grundstücke unbeabsichtigt übermäßige Höhenunterschiede entstehen können. Ausnahmsweise sind deswegen auf Antrag Abweichungen von bis zu 0,5 m von den festgesetzten Rohfußbodenhöhen zulässig. Diese sind begründet bei

der Gemeinde zu beantragen. Gründe können ungewollte, erhebliche und topografisch bedingte Schwierigkeiten bei der Einbindung des Gebäudes in das Baugrundstück oder beim Anschluss an die Höhen benachbarter Baugrundstücke oder öffentlicher Verkehrsflächen sein.

Lösungsvorschläge sollen darstellen, wie sich die Ausnahme von der Höhenfestsetzung positiv z.B. auf eine verringerte Höhe notwendiger Stützmauern oder auf die Vermeidung von Erdbewegungen auswirkt. Dabei ist zunächst zu prüfen, ob geringere Abweichungen ausreichen, um Lösungen zu ermöglichen. Ziel ist es, die topografischen Gegebenheiten des Geländes erkennbar zu erhalten und Veränderungen des Geländes auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Diesbezüglich wird auch auf Kap. 5.10, Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen verwiesen.

Der bauseitige Schutz vor dem Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser sollte von den Bauherren bei der Planung der Rohfußbodenhöhe dringend berücksichtigt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sollen eine flexible bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Zur Ermöglichung untergeordneter baulicher Anlagen und der Schaffung weiterer Gestaltungsfreiheiten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser (Typ E1 - dies entspricht Mehrfamilienwohnhäuser und Typ E und D - dies entspricht Einfamilienhäuser) und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus Typ E₁ sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig. Im Einzelhaus Typ E sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Es entsteht eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnungstypen. Die Beschränkung der Wohneinheiten beruht auf der begrenzten Möglichkeit zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze je Grundstück.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Lage der Zufahrten ist festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellten Zisternenflächen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Auf die Zugänglichkeit zur Wartung der Zisternen und deren Anschlussrohre ist zu achten. Insbesondere die Schachtabdeckungen müssen zugänglich sein, vgl. Kap. 6.2 Zisternen.

Um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze zu reduzieren, sind für die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienwohnhäuser Tiefgaragen vorgesehen.

Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtseite einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Soweit Garagen oder Carports an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind sie direkt an der Grenze zu errichten, damit keine Schnittflächen übrig bleiben. Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilgleich und mit durchgehendem First zu errichten. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen.

Eine Nutzung eines Garagendaches als Dachterrasse führt dazu, dass keine nach Artikel 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO ohne eigene Abstandsfläche zulässige Garage mehr vorliegt. Die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gilt nur für die in der Norm ausdrücklich genannten Nutzungen. Regelungen hierzu sind der Bayerischen Bauordnung zu entnehmen. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind aufgrund dessen nicht zulässig.

Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung ab 20° bis max. der gleichen Neigung wie das dazugehörige Hauptgebäude, Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 5° bis max. 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind dort, wo andere Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen ist anzuwenden. Um die versiegelten Flächen, besonders auf den Grundstücken der Doppelhaushälften zu verringern ist es in Abweichung der Stellplatzsatzung zulässig, dass ein dritter Stellplatz, der gemäß der Stellplatzsatzung notwendig ist, auf der Fläche vor der Garage nachgewiesen wird.

5.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist ausschließlich Satteldach zulässig um das typische Ortsbild zu erhalten. Die Dachneigung wird in Abhängigkeit zur Wandhöhe festgesetzt um die gegenseitige Verschattung der Gebäude zu minimieren. Die Gestaltung von Außenwänden wird geregelt, um ein einheitliches Bild zu fördern. Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Die Gestaltung und Größenentwicklung der Dachaufbauten als auch die Art der Dacheindeckung wird zur Beruhigung der Dachlandschaft festgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, müssen Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau profilgleich ausgeführt werden.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Eine U-förmige Planstraße, die das Gebiet erschließt, beginnt und endet am vorhandenen Schlebachweg. Dieser wird verbreitert an der östlichen Seite durch einen durchgängigen Gehweg ergänzt. Der Straßenraum wird durch eine Gliederung mit Bäumen und Parkbuchten gestaltet. Dadurch wird die Geschwindigkeit des fahrenden Verkehrs gedrosselt.

Von der Ringstraße abzweigend erschließen drei Stichstraßen mit Wendeanlagen das innere Wohngebiet. Die drei Wendeanlagen wirken durch die Anordnung der umliegenden Häuser und die großzügige Planung wie gemeinschaftliche Wohnhöfe.

Die östliche Wendeanlage wird vorsorglich mit einer breiteren Fußwegeanbindung an die Ringstraße angebunden, dieser soll als Vorbehaltsfläche für ansteigenden Verkehrsflächen- und Begleitgrünbedarf (insbesondere für den Radverkehr) dienen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8,0 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,7 m nicht gegeben.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

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

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Eine Versickerung ist gemäß Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung, Ingenieurgruppe München eG, Projekt Nr.: 2016 13 21, 21. Dezember 2016, Anlage 1) nicht möglich.

Das auf befestigten Flächen der jeweiligen Parzelle anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt (2 l/s für normale Bebauung, 3 l/s für Mehrfamilienhäuser) in den Niederschlagswasserkanal geleitet. Ausgenommen von der Rückhaltung sind die Parzellen 1 sowie 33 bis 35. Das Niederschlagswasser, der zuvor genannten Parzellen wird ungedrosselt in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet, da diese wegen der Höhenentwicklung nicht mit einem Rückhalt angeschlossen werden können. Die geplanten Zisternenflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden, vgl. Kap. 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie 6.2 Zisternen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ungedrosselt in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Der Niederschlagswasserkanal führt das Wasser in das Regenrückhaltebecken. Von dort wird es in den Schlebach eingeleitet (gemäß Wipfler-PLAN Planungsgesellschaft mbH, Planungsstand 11.07.2019).

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt über die bestehende Infrastruktur am Schlebachweg.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt über die kommunale Restmüllentsorgung. Die Zufahrtsstraßen und die Wendeanlage sind in ausreichender Größe und Breite dimensioniert.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

5.7.1 Transformatorenstation

Zur ausreichenden Stromversorgung des Wohngebiets ist die Errichtung einer (nichtbegehbaren) Transformatorenstation erforderlich (Platzbedarf ca. 25 m²). Als Standort ist das gemeindliche Grundstück Nr. 75/52 vorgesehen. Der Standort liegt am nördlichen Ende des Flurstücks und westlich der Anbauverbotszone der Staatsstraße 2080.

5.7.2 Lichtmasten

Da kein Gehweg/Versorgungstreifen innerhalb des Baugebietes vorgesehen ist, ist die Aufstellung von Lichtmasten in den Privatgrundstücken, zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Maßgabe des Versorgungsträgers zu dulden. Ansonsten müssten die Lichtmasten am Rande der Fahrbahn aufgestellt werden. Dies führt häufig zur Verschlechterung der Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen durch Einsatzfahrzeuge, Müll- und Winterdienstfahrzeuge.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern. Mit der integrierten Grünordnung sichert die Gemeinde Ottenhofen sowohl ihren Bestand als auch das zukünftige wohnbauliche Entwicklungspotenzial „Am Schlehbach“ und trägt den landschaftspflegerischen und naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung.

Westlich von Ottenhofen und der Planung befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Die Landschaft östlich von Ottenhofen ist durch zahlreichen Fließ- und Stillgewässer geprägt und es herrschen Anmoor- und Moorgleye vor. Dort befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet LSG-00397.01 (ED-06) „Sempt- und Schwillachtal“. Der Westen von Ottenhofen liegt außerhalb des Schutzgebiets. Hier befinden sich einige Gräben, darunter der Schlehbach Graben, welcher nördlich des Planungsgebietes verläuft und einen hohen Stellenwert als Lebensraum einnimmt.

Es erfolgte eine sorgfältige Planung und Abwägung unter Berücksichtigung von möglichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, um schützenswerte Vegetationsbestände zu erhalten und unvermeidliche Verluste an anderer Stelle wirkungsvoll auszugleichen.

Zur Einbindung der Siedlung in das Landschaftsbild wurden insbesondere im Westen entlang der Bahnstrecke Einzelbäume (heimische Laubbäume und Obstbäume) als Begleitstruktur festgesetzt. Im nördlichen Bereich wurden aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen zusätzlich Heckenpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorgesehen.

Der Straßenraum wird gegliedert durch zahlreiche heimische Straßenbäume, desweiteren werden zur Einbindung der Gebäude auf Privatgrundstücken weitere Pflanzungen heimischer Laub- und Obstbäume in Abhängigkeit von der Restgrundstücksfläche festgesetzt. Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde

entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Deshalb ist die Neupflanzung von Thuja, Fichte, Tanne und Blaufichte/Blautanne als Einzelgehölz oder Hecke nicht zulässig. Durch die definierte Lage und Festsetzung neu zu pflanzender Bäume und Sträucher wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs gesichert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich und naturschutzfachlich wertvollen Bereich, dem Schlebach, darstellt.

Einfriedungen sind nur sockellos zulässig, um den Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten. Eine Ausnahme bildet die Einfriedung zum Schlebachweg. Dort ist ein Mauersockel zulässig, damit die Einfriedung nachhaltig und standsicher errichtet werden kann.

Die festgesetzte Höhe von maximal 1,0 m wird als ortsüblich angesehen. Sie ermöglicht als wesentliches Element des städtebaulichen Grundkonzeptes die Erhaltung von Sichtbeziehungen.

Der private Belang des Lärm- und Sichtschutz privater Freiflächen wurde als gewichtig eingestuft und auf Grund dessen eine ausnahmsweise zulässige Höhe von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Schlebachweg ermöglicht. Bei einer Einfriedung über 1,0 m Höhe ist allerdings ein Abstand von mind. 50 cm zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten um die Verkehrssicherheit, Leichtigkeit und die Sicht im öffentlichen Verkehrsraum nicht einzuschränken. Zudem ist der Abstand für den Unterhalt der Einfriedung notwendig.

Als Kompensationsmaßnahmen für die Rodung von acht Obstbäumen wurden im nordwestlichen Bereich acht Obstbäume als Ersatz vorgesehen, der Verlust der strauchreichen Hecke erfolgt im Norden des Planungsgebietes. Die festgesetzte Hecke dient gleichzeitig als Puffer-/ bzw. Abschirmstreifen für das angrenzende Fledermaushabitat entlang des Schlebaches.

5.8.2 *Ausgleichsbedarf*

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen oder dem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sind in Verfahren nach § 13 b BauGB nicht auszugleichen.

Dies ist darin begründet, dass beim Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend gelten. Demnach gelten in den Fällen des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB (d.h. die zulässige Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.8.3 *Brückenbauwerk*

Im Bereich der Bachquerung (Fläche A) werden ca. 105 m² Auwald und Fließgewässer durch das geplante Brückenbauwerk in Anspruch genommen. Dieser

Eingriff in das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop ist zulässig, da ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Bachquerung für den Fuß- und Radverkehr besteht.

Die Eingriffsfläche (Bauwerk mit Umgriff) ist sowohl flächenmäßig als auch hinsichtlich des Lebensraumtyps (geschütztes Biotop) im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen. Es empfiehlt sich den Ausgleich in Flächen B und C zu leisten.

Innerhalb der Fläche B muss die Vegetationstragschicht 10-15 cm stark abgezogen werden und für den Wiedereinbau seitlich gelagert werden, anschließend müssen die Uferbereiche abgeflacht werden (Aushub ca. 10 m³), das Aushubmaterial ist zu entsorgen, anschließend ist die Vegetationstragschicht wieder einzubauen.

Im Bereich der Fläche C sind 5 *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erlen) in der Qualität Stammbusch Höhe 200-250 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Stammschutz zum Verbisschutz gegen Biber zu versehen.

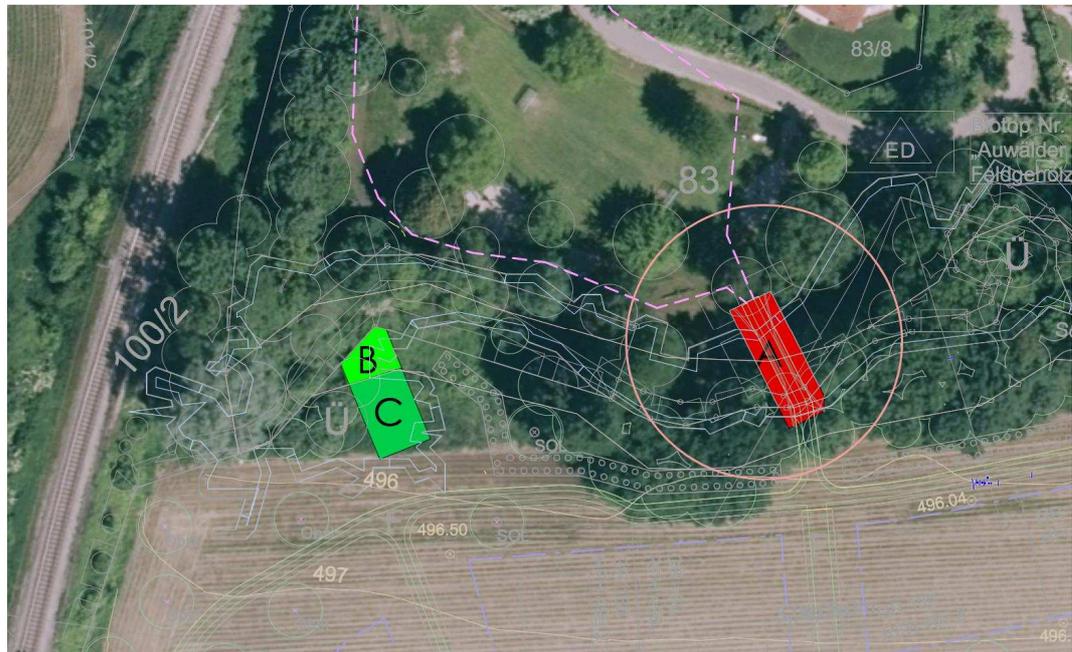


Abb. 9 Darstellung der Eingriffsfläche des Brückenbauwerks und des Ausgleichs, Quelle: Breinl. Landschaftsarchitektur + Stadtplanung 2019

Die Betroffenheit von kartierten Biotopen ist kein Ausschlussgrund für die Anwendung des § 13 b BauGB. Verfahrensvoraussetzungen sind:

1. Die Festsetzung einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern.
2. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
3. 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.
4. 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.

Alle Verfahrensvoraussetzungen werden vorliegend erfüllt. Mit dem in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes umfasst, aber nicht kartierte Biotope.

Beim Biotop Nr. 7737-1016 handelt es sich in Teilflächen um den Lebensraumtyp „Auwälder“. Dieser erfüllte zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2013 die Kriterien des FFH-Lebensraumtyps LRT 91E0, es ist aber nicht ein FFH - Gebiet im Sinne des Natura-2000-Netzwerkes. Im Übrigen reicht das räumliche Berührtsein allein nicht aus damit Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung vorliegen. Die möglichen Auswirkungen des Brückenbauwerkes werden im räumlichen Zusammenhang im Flächenverhältnis 1:1 ausgeglichen. Anhaltspunkte für eine erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung liegen damit nicht vor.

Der § 13 b schafft die Voraussetzung für die planungsrechtliche Sicherung von Wohnnutzungen, erforderliche öffentliche Verkehrsflächen als Teil einer gesicherten Erschließung sind jedoch zulässige und sogar notwendige Bestandteile eines qualifizierten Bebauungsplanes. Das Brückenbauwerk ist ein Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen, welches im Sinne einer zukunftsfähigen Fuß- und Radverkehrs-Verbindung der Wohngebiete untereinander eine zentrale Rolle einnimmt. Die Brücke ist ein wichtiger Bestandteil der Erschließung des Baugebietes.

Die Vegetationsstruktur am Schlebach bleibt erhalten und wird v.a. schon aus artenschutz-rechtlichen Gründen erhalten und geschützt. Die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen im Uferbereich des Schlebaches sollen integraler Bestandteil der Planung werden, zusammen mit einer grünordnerischen Berücksichtigung der Erholungsfunktionen im Nahbereich des Wohngebietes.

5.8.4 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Team G + S, Umwelt, Landschaft, Fritz Halser und Christine Pronold, vom 15.11.2017, Deggendorf, als Anlage 3 der Begründung beigefügt) wurde zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ein artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt. In einem ersten Schritt erfolgte eine Auswertung vorliegender Datengrundlagen, eine Erfassung der örtlichen Habitatstruktur sowie Erfassung der Nutzung des Planungsgebiets als Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse. Es wurden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen erfasst und bewertet.

Die folgenden Maßnahmen wurden formuliert, um den Eintritt von Verbotstatbeständen des BNatSchG zu vermeiden:

- Zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen auf Phasen außerhalb der Vogel-Brutzeit, also auf die Zeit vom 1.10. bis 28./29.2;
- Gleiches gilt für eventuelle Abbrucharbeiten an den Gebäuden des vorhandenen Anwesens im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn durch geeignete Erhebungen nachgewiesen wird, dass zum Abbruchzeitpunkt keine Brut- oder Lebensstätten geschützte Arten vorliegen;

- Erhalt des erfassten Höhlenbaums;
- keine durchgehende Beleuchtung des geplanten Fußwegs am Baugebietsrand;
- Abschirmung des beleuchteten Baugebiets zum Schlebach hin durch eine dichte Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen. Um die Attraktivität der Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat zu stärken sind bevorzugt „fledermausattraktive“ Arten zu verwenden: Holunder, Schneeball, Sal-Weide, Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Linde; die Bepflanzung kann durch entsprechende Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken am Nordrand des Geltungsbereichs erfolgen oder durch eine Bepflanzung auf öffentlichem Grün entlang dem geplanten Fußweg;
- vor dem Abbruch vorhandener Gebäude (dies gilt insbesondere für den Bereich der holzverschalteten Scheunengebäude) sind Erhebungen im Hinblick auf eine mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; Da der Zeitpunkt des Abbruchs derzeit noch nicht absehbar ist und Besiedlungen auch in einem zwischenliegenden Zeitraum erfolgen können, wird es als zielführend eingestuft, die Erhebungen kurz vor dem Abbruch durchzuführen.
- vorhabenbedingte Gehölzverluste von Obstbäumen und Hecken mit standortheimischen Gehölzen werden mindestens flächengleich durch Ersatzpflanzungen im Vorhabensumfeld kompensiert;
- bei der Realisierung der Bachquerung und dem Bau des Rückhaltebeckens sind Tötungen weitest möglich zu vermeiden: Bauzeiten außerhalb der Laich- und Hauptwanderzeiten oder Errichtung von geeigneten Schutzeinrichtungen.

5.9 Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Klimaschutz muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

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

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Schlebach
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, der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fußwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

5.10 Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände weist, wie unter Kap. 4.1 Lage beschrieben, große Höhenunterschiede auf. Es sind Höhenunterschiede zwischen dem tiefsten und dem höchsten Punkt von bis zu 11,7 m festzustellen. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet zu regulieren, wird für jedes Grundstück eine maximal zulässige Oberkante Rohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt.

Diese Oberkante der RFH ist an die geplante Erschließungsstraße angepasst. Deshalb ist das herzustellende Gelände auf der Erschließungsseite der Hauptgebäude auch an die festgesetzte RFH anzugleichen. Eine Abweichung in der Höhe der Geländeabgrabungen und -aufschüttungen ist um bis zu 0,30 m von der RFH nach oben und unten zulässig, um einen maßvollen Übergang zur Oberkante Straßenrand herzustellen.

Das Gelände ist an der Grundstücksgrenze an die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Dies gilt nicht bei der Zweckbestimmung Fußweg, um von der evtl. stärkeren Längsneigung der Fußwege abweichen zu können.

Ziel ist es, das Gelände zwischen RFH und Höhe sowie Neigung der Erschließungsstraße harmonisch zu verziehen. Wie in Kap. 5.2 Maß der baulichen Dichte dargelegt, sind ausnahmsweise und auf Antrag Abweichungen von bis zu 0,5 m von den festgesetzten Rohfußbodenhöhen bei der Herstellung der Hauptgebäude zulässig. Damit stehen dem Bauherren zwei Maße und in Sonderfällen auch Abweichungen zur Verfügung, um das Hauptgebäude und die Freiflächengestaltung an die vorhandene Topografie sowie an den Verlauf der Erschließungsstraße anzupassen.

Das neue Baugebiet soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen, deshalb muss sich das Gelände an den äußeren Grenzen des Baugebiets an die dort bestehenden Geländehöhen anschließen.

Für eine verträgliche Gestaltung der Freiflächen und Geländehöhenunterschiede mit Stützmauern sind Begrenzungen zu Stützmauern festgesetzt: Stützmauern zur Geländegestaltung sind bis max. 1,2 m über dem festgesetzten Gelände zulässig. Stützmauern müssen untereinander einen Abstand von mind. 2,5 m aufweisen und sind mit standortgerechten Sträuchern vor zu pflanzen. Stützmauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt hergestellt werden. Dies gilt nicht im Bereich von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, da sich diese häufig an der Grundstücksgrenze befinden. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.

5.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich folgender Geräuscharten:

- Verkehrsgeräusche der Bahnstrecke Nr. 5601 (Markt Schwaben - Erding) sowie der Erdinger Straße (St 2080)
- Gewerbegeräusche der Fa. B. Kfz Handel und Werkstatt

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ingenieurbüro Greiner, 17.05.2019 und ergänzende Stellungnahmen, Anlagen 5, 6 und 7) innerhalb des Plangebietes durch die Bahnstrecke sowie die Erdinger Straße zeigen folgende Ergebnisse:

Westliches Plangebiet an der Bahnstrecke

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an den schallzugewandten Fassaden der westlichsten Bauraumzeile um maximal 8 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. An den schallabgewandten Fassaden sowie in allen dahinterliegenden Bauräumen werden die Orientierungswerte unterschritten.

Südöstliches Plangebiet an der Erdinger Straße

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden an den schallzugewandten Fassaden des südöstlichsten Bauraumes um maximal 4 dB(A) tags und nachts überschritten. An den weiteren Bauräumen werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden nur an den

schallzugewandten Fassaden der zur Bahnstrecke nächstgelegenen Bauräume überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die Bereiche bzw. Baugrundstücksflächen festgelegt, in denen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 zu beachten sind.

Rechnerisch sind zudem, bis zu einem Abstand von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie, die Baugrundstücke Nr. 49 und Nr. 50 betroffen. Da in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig sind, wird von einer Markierung abgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schallschutznachweis für Bauvorhaben auf den Bauparzellen 8-14 sowie 27 auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO) zu erbringen ist.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Die Berechnungen zur Gewerbegeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch den Betrieb der Fa. B. (FlurSt Nr. 14) zeigen folgende Ergebnisse:

Der in WA-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird eingehalten. Hierbei wurde im Emissionsansatz für die Fa. B. von einer Maximalabschätzung des täglichen Betriebs von 06:00 bis 22:00 Uhr ausgegangen. Während der Nachtzeit herrscht Betriebsruhe.

In Bezug auf den gemäß TA Lärm tags einzuhaltenden Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen (z.B. Türeenschlagen) kann der hierzu erforderliche Mindestabstand zu der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs der Fa. B. auf die geplante Wohnbebauung sind im Sinne der Regelungen der TA Lärm als verträglich einzustufen. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

5.12 Flächenbilanz

• Geltungsbereich:	56.890 m²	100,0 %
• Öffentliche Verkehrsfläche:	10.750 m ²	18,9 %
• Öffentliche Grünfläche:	7.950 m ²	14,0 %
• Baufläche:	36.945 m ²	64,9 %
• Regenrückhaltebecken:	1.080 m ²	1,9 %
• Fläche für Versorgungsanlagen	165 m ²	0,3 %

6. Verwirklichung der Planung

6.1 Eisenbahnanlagen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind ausführliche Stellungnahmen der Deutschen Bahn eingegangen. Im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind folgende Hinweise zu beachten:

Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von z. B. Kränen und anderen zum Bau erforderlichen Maschinen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen ist.

Zugänglichkeit

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden.

Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Infrastrukturelle Auflagen

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und den Betrieb der Halle betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kabelanlagen

Im angefragten Bereich befinden sich Signalkabel. Vor den Bauarbeiten ist eine Kabeleinweisung der DB Netz AG zwingend erforderlich.

Im betroffenen Bereich liegen Betriebsanlagen der DB AG und der Vodafone GmbH (Strecken- und Bahnhofskabel).

Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung darf keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 Metern muss eingehalten werden. Die Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen immer frei zugänglich sein. Bei Kreuzungen sind die Kabelanlagen grundsätzlich zu unterkreuzen. Die Maßnahmen an Kabelanlagen (Sicherungsmaßnahmen, Verlegearbeiten etc.) müssen rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt werden (siehe beigefügte Adressenliste). Alle anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolger.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten. Die Durchgängigkeit über die Brücke muss jederzeit während und nach der Baumaßnahme gewährleistet sein.

Emissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Immissionen der Funkanlagen nach der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) aus dem gewöhnlichen Betrieb der Anlagen sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten.

Ein Schutzabstand von 3,00 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen

sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand $\leq 4,00$ m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5,00 m um Oberleitungsmaste (5,00 m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($= 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden. Der sicherheitsrelevante Einflussbereich der Vegetation ist zu beachten.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.).

Neuanpflanzungen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m zu wählen. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Einweisung

Im Zuge der Grundlagenermittlung/Vorplanung eines Bauvorhabens, muss eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden.

Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich anzumelden.

Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen

Die Baumaßnahmen können umfangreiche Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz des Kabels und der Anlagen erfordern.

Unter Umständen können die Vorbereitungsarbeiten mehrere Monate dauern. Zur Einleitung der Vorarbeiten wird eine baldige Beauftragung der Arbeiten bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner empfohlen.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bau-Wirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die Empfangsbestätigung/ Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die Deutschen Bahn AG zurückzusenden. Ohne die unterzeichnete Empfangsbestätigung/ Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Die Gültigkeit der Betreiber Auskunft ist zeitlich begrenzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Betreiber Auskunft erneut einzuholen.

6.2 Zisternen

Im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH wurde eine standörtliche Festlegung der Zisternen vorgenommen (gemäß WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Planungsstand 11.07.2019). Die Zisternen sind in jedem Grundstück zum Rückhalt des Niederschlagswassers notwendig. Ausgenommen von der Rückhaltung sind die Parzellen 1 sowie 33 bis 35, da diese wegen der Höhenentwicklung nicht mit einem Rückhalt angeschlossen werden können. Von den Zisternen wird das Niederschlagswasser gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgegeben und von dort über das Regenrückhaltebecken (RRB) in den Schlehbach.

Die Zisternen werden im Rahmen der baulichen Erschließung umgesetzt, die Baugrundstücke werden mit den Zisternen veräußert. Die runden Zisternen haben einen Außendurchmesser von 2,5 m und werden jeweils 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt geplant. Die Zisternen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Anlage von Zufahrten, befestigten Flächen oder ähnlich wirkenden Bauwerken ist hingegen zulässig. Derartige Flächen sind leichter rückbaubar, sollten bauliche Maßnahmen an den Zisternen notwendig werden. Grundsätzlich muss die Zugänglichkeit, insbesondere der Schachtabdeckungen dauerhaft gewährleistet werden. Die Anlagen sind regelmäßig zu warten und die Funktionsfähigkeit ist zu prüfen, vgl. Kap. 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

6.3 Holzfeuerungsanlagen

Bezüglich der Abgasableitung von Holzfeuerungsanlagen gelten die Anforderungen nach § 19 der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26.01.2010, geändert am 10.03.2017).

7. Anlagen

1. Ingenieurgruppe München eG, Baugrunduntersuchung Projekt Nr. 2016 13 21, München, 21.12.2016
2. Ingenieurgruppe München eG, Kampfmittelauswertung Projekt Nr.: 2016 13 21, 23. Januar 2017
3. Team G + S, Umwelt, Landschaft, Fritz Halser und Christine Pronold, Fachbeitrag Artenschutz, Deggendorf, 15.11.2017
4. Erläuterungsbericht, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, Breinl. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, 11.07.2019
5. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 216151/ 3 vom 17.05.2019, Ingenieurbüro Greiner
6. Stellungnahme Nr. 216151/ 4 vom 13.04.2021 (ergänzende schalltechnische Beurteilung zu der Fa. B. Kfz Handel und Werkstatt), Ingenieurbüro Greiner
7. Stellungnahme Nr. 216151/ 5 vom 14.04.2021 (Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen - Ausgabe April 2021), Ingenieurbüro Greiner

Gemeinde

Ottenhofen, den

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley