



Gemeinde Ottenhofen

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSPROTOKOLL DER GEMEINDE OTTENHOFEN

Sitzungstag: 20.10.2020

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Gremium: Gemeinderat

Die Sitzung war öffentlich/nicht öffentlich.

öffentlich

**TOP 05 Ottenhofen Süd: Gehweg entlang der Erdinger Straße
- Vorstellung Entwurfsplanung**

Sachvortrag:

Die Vorentwurfsplanung liegt vor. Es sind ausreichend Flächen vorhanden, um den Gehweg unter zu bringen. Auf Höhe der Fußgängerampel verengt sich der Gehweg etwas, aber die Breite ist trotzdem noch ausreichend. Die früheren Planungen waren auch mit einer Breite von 2,50 m. Es handelt sich nur um einen Gehweg und keinen ausgewiesenen Radweg. Grunderwerb für die Installation des Gehweges ist nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt mit Straßenablaufkästen.

Beschluss:

Ohne förmlichen Beschluss.

**TOP 06 Ersatzstraße Wimpasinger Brücke
- Vorstellung der finalen Entwurfsplanung**

Sachvortrag:

In der Sitzung wird der finale Entwurf der Ersatzstraße für die Wimpasinger Brücke durch das beauftragte Ingenieurbüro WipflerPlan vorgestellt.

Beschluss:

Ohne förmlichen Beschluss.

TOP 07 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Ottenhofen Mitte"

Sachvortrag:

Anlass der Planung ist der Bedarf an Wohnraum in der Region München und der Gemeinde Ottenhofen. Grundsätzliches Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum in einem Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern den Bedarf der Gemeinde Ottenhofen in den nächsten Jahren zu bedienen.

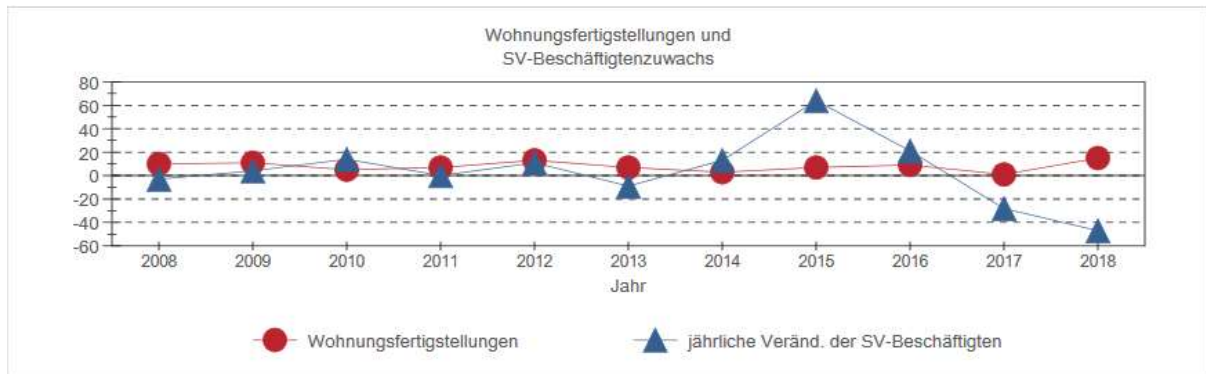
Ottenhofen verfügte 2018 über 1.951 Einwohner, die Prognose für 2031 liegt bei 2.100 Einwohnern. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 149 Einwohnern. Im Zeitraum zwischen 2008 und 2018 sind tatsächlich 129 Einwohner hinzugekommen (unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und der Zu- und Fortzüge).

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.		Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich		
2008	1.809	885	16	14
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
2031	2.100	Bevölkerungsprognose		

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Aus: Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2018

Das Plangebiet soll in den nächsten Jahren bezahlbaren Wohnraum, d.h. insbesondere kleinere Wohnungen ermöglichen. Es ist beabsichtigt, eine Mischung aus Doppel-, Einfamilien-, und Mehrfamilienwohnhäusern zu realisieren. Da die Belegungsdichte in Einwohner je Wohneinheit auf inzwischen 2,41 (Jahr 2018) gesunken ist und die Wohnflächenausstattung in qm/EW auf 50 qm (Jahr 2018) gestiegen, sind allein für den prognostizierten Einwohnerzuwachs mind. 61 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) stark gesunken ist. Dem kann nicht nur mit der verstärkten Schaffung von kleineren Wohnungen begegnet werden, dennoch spielen diese im Konzept zur Erhöhung dieser Zahl eine wichtige Rolle.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Aus: Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2018

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

Die Gemeinde Ottenhofen ist an der Schaffung von Baurecht interessiert und bemüht sich dort, wo es mit den übrigen zu berücksichtigenden Belangen vereinbar ist, dieses zu entwickeln. Die zunehmende Verdichtung der örtlichen Bebauung ist jedoch in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu bringen. Die Flächen sind städtebaulich zu ordnen und die Eigenart des Baugebietes ist zu bewahren. Die Gemeinde Ottenhofen beabsichtigt im Plangebiet eine moderate Nachverdichtung zuzulassen. Diese soll durch planungsrechtliche Festsetzungen gesteuert werden, auch im Hinblick auf die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur.

Die prägenden, teils mit Großbäumen bestandenen Grünflächen der gegenständlichen Grundstücke sind ein wertvoller Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde Ottenhofen erachtet das Orts- und Landschaftsbild, dass die Ursprünge des dörflichen, ländlich geprägten und locker gebauten Siedlungsbereichs widerspiegelt als derart hochwertig und bedeutend ein, dass ein ungesteuerter Eingriff erheblich negative Folgen auslösen würde.

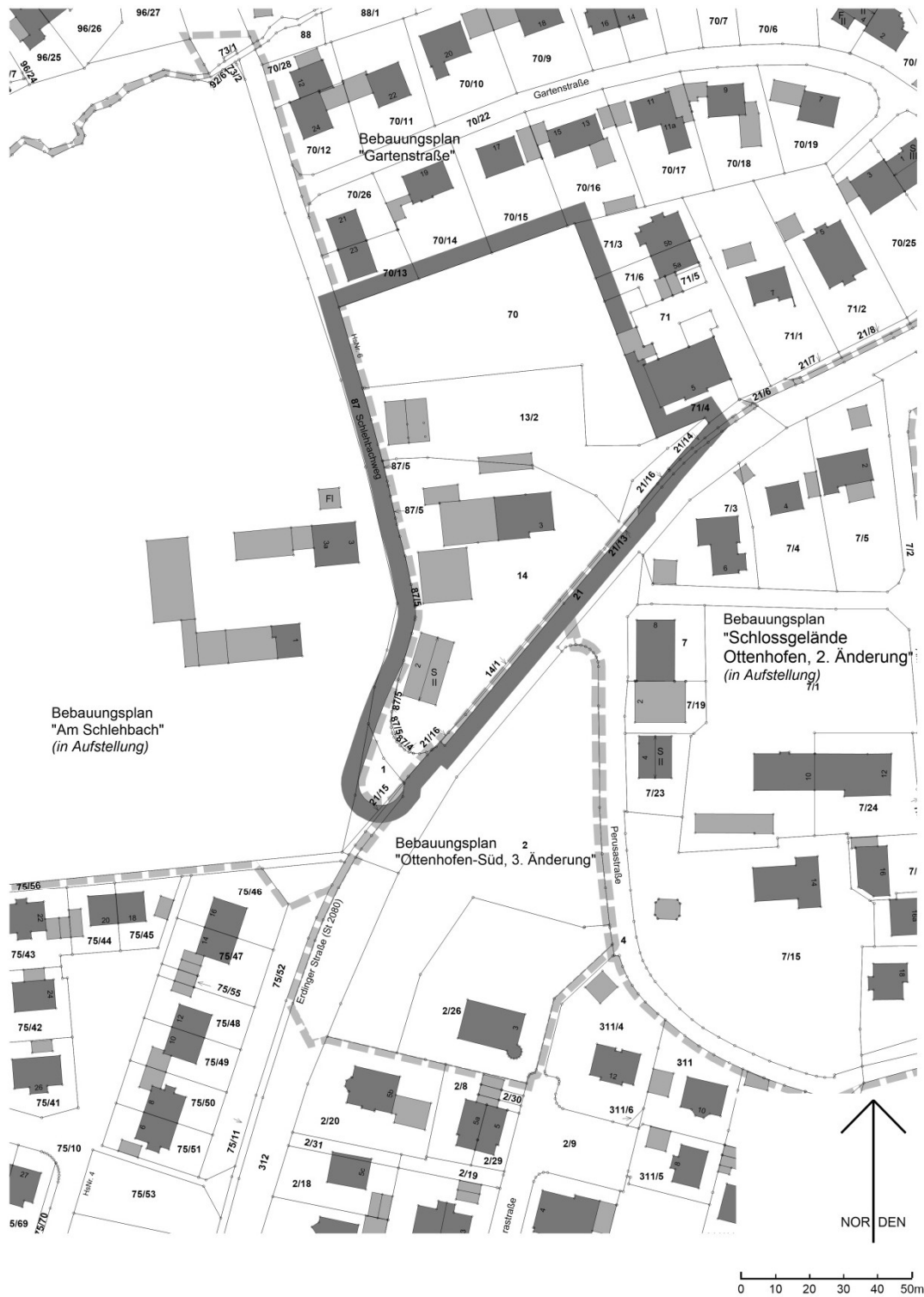
Für das Baugebiet ist bereits eine Anfrage bzgl. einer möglichen Bebauung bei der Gemeinde eingegangen. Eine Baugenehmigung für eine Teilbebauung liegt bereits vor. Die Bebauung wird zu einer deutlichen Verdichtung und einem hohen Bedarf an Stellplätzen führen. Der Schlehbachweg wird durch das geplante Baugebiet „Am Schlehbach“ in den kommenden Jahren bereits erheblich stärker belastet als bisher. Die Entwicklung entlang dieser Straße muss demnach gesteuert werden, um einer Überlastung der Infrastruktur vorzubeugen. Ein konkreter Handlungsbedarf im Hinblick auf die oben aufgeführten städtebaulichen Ziele besteht somit.

Die städtebauliche Ordnung soll unter Wahrung der Eigenart des Baugebietes, im Hinblick auf die im Geviert vorhandene Bebauung mit den teilweise deutlich unterschiedlichen Abständen zur öffentlichen Straße, den noch vorhandenen Freiräumen in den rückwärtigen Bereichen und einer Gleichberechtigung der betroffenen Grundstücke die weitere Entwicklung verträglich integrieren.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Erhaltung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schlehbachweg und Erdinger Straße aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 8.819 m² umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1 (teilweise), 13/2, 14, 14/1, 21/13, 21/15 (teilweise), 21/16, 70, 75/11 (teilweise), 87/4 und 87/5, alle Gemarkung Ottenhofen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans - nicht maßstabsgerecht:



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020
 Die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß §

13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsaufstellung sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Ottenhofen Mitte“.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	10

TOP 08 Erlass einer Veränderungssperre über den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Ottenhofen Mitte"

Sachvortrag:

Am 20.10.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Anlass der Planung ist der Bedarf an Wohnraum in der Region München und der Gemeinde Ottenhofen. Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum in einem Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern den Bedarf der Gemeinde Ottenhofen in den nächsten Jahren zu bedienen.

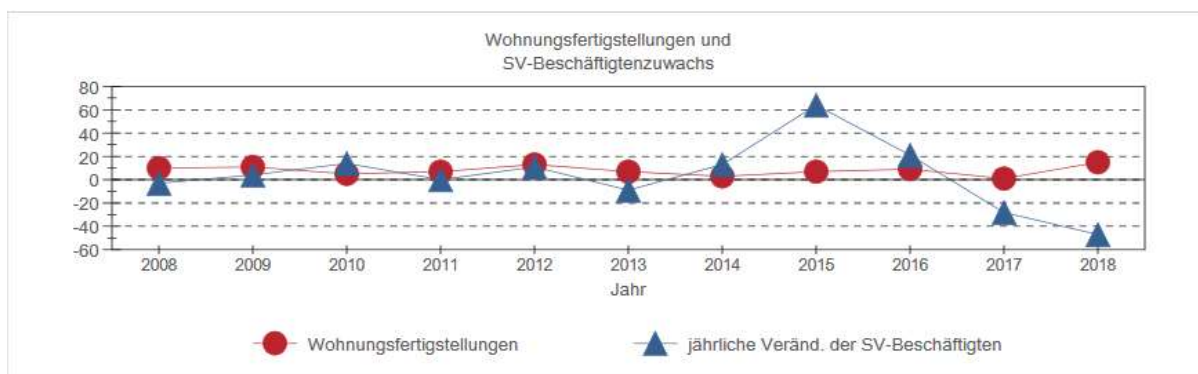
Ottenhofen verfügte 2018 über 1.951 Einwohner, die Prognose für 2031 liegt bei 2.100 Einwohnern. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 149 Einwohnern. Im Zeitraum zwischen 2008 und 2018 sind tatsächlich 129 Einwohner hinzugekommen (unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und der Zu- und Fortzüge).

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.		Veränd. gegenüber Vorjahr	darunter weiblich
	insg.	darunter weiblich		
2008	1.809	885	16	14
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
2031	2.100	Bevölkerungsprognose		

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Aus: Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2018

Das Plangebiet soll in den nächsten Jahren bezahlbaren Wohnraum, d.h. insbesondere kleinere Wohnungen ermöglichen. Es ist beabsichtigt, eine Mischung aus Doppel-, Einfamilien-, und Mehrfamilienwohnhäusern zu realisieren. Da die Belegungsdichte in Einwohner je Wohneinheit auf inzwischen 2,41 (Jahr 2018) gesunken ist und die Wohnflächenausstattung in qm/EW auf 50 qm (Jahr 2018) gestiegen, sind allein für den prognostizierten Einwohnerzuwachs mind. 61 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) stark gesunken ist. Dem kann nicht nur mit der verstärkten Schaffung von kleineren Wohnungen begegnet werden, dennoch spielen diese im Konzept zur Erhöhung dieser Zahl eine wichtige Rolle.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Berechnungen PV

Aus: Gemeinde Ottenhofen, Landkreis Erding, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2018

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

Die Gemeinde Ottenhofen ist an der Schaffung von Baurecht interessiert und bemüht sich dort, wo es mit den übrigen zu berücksichtigenden Belangen vereinbar ist, dieses zu entwickeln. Die zunehmende Verdichtung der örtlichen Bebauung ist jedoch in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu bringen. Die Flächen sind städtebaulich zu ordnen und die Eigenart des Baugebietes ist zu bewahren. Die Gemeinde Ottenhofen beabsichtigt im Plangebiet eine moderate Nachverdichtung zuzulassen. Diese soll durch planungsrechtliche Festsetzungen gesteuert werden, auch im Hinblick auf die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur.

Die prägenden, teils mit Großbäumen bestandenen Grünflächen der gegenständlichen Grundstücke sind ein wertvoller Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gemeinde Ottenhofen erachtet das Orts- und Landschaftsbild, das die Ursprünge des dörflichen, ländlich geprägten und locker gebauten Siedlungsbereichs widerspiegelt als derart hochwertig und bedeutend ein, dass ein ungesteuerter Eingriff erheblich negative Folgen auslösen würde.

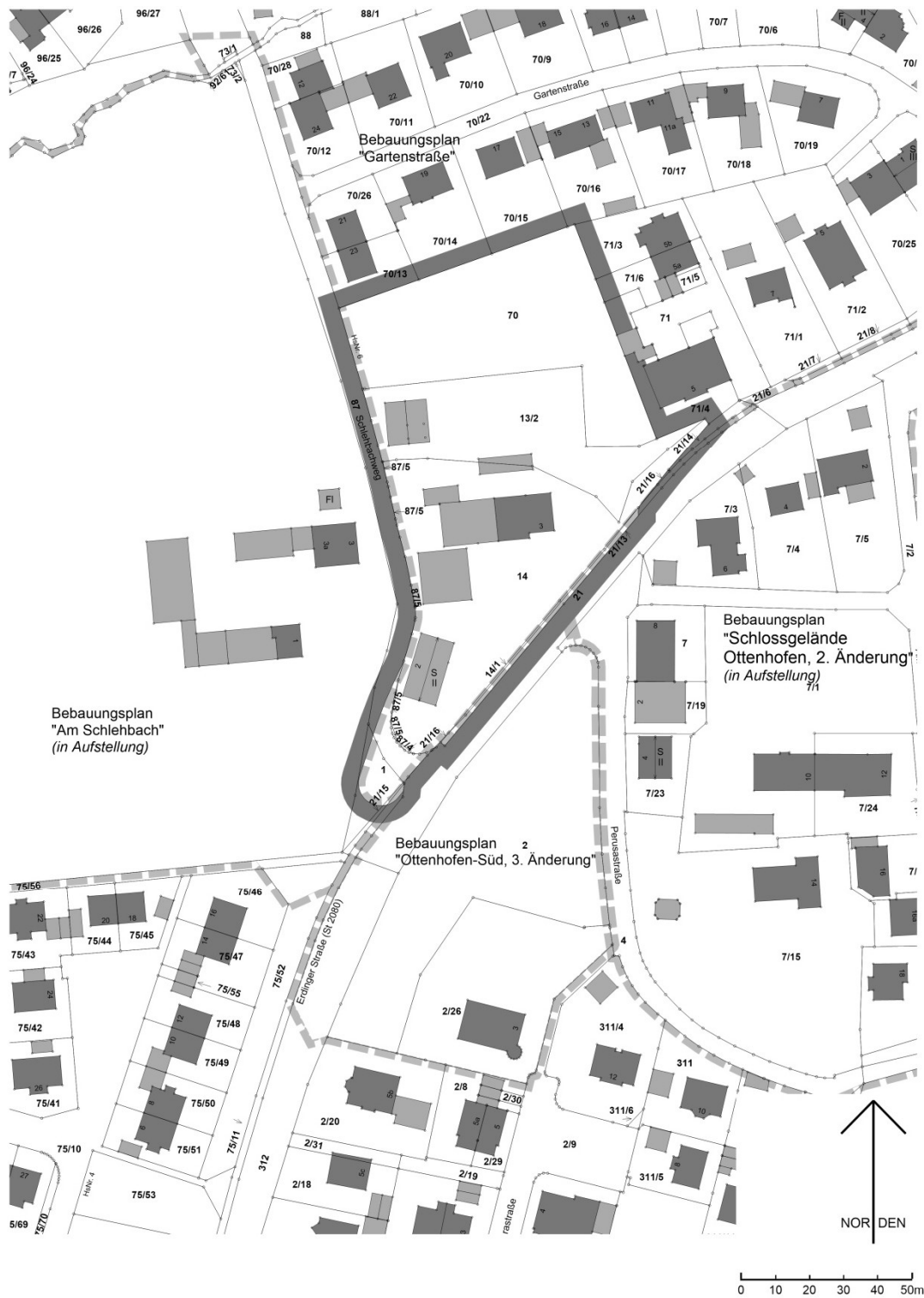
Für das Baugebiet ist bereits eine Anfrage bzgl. einer möglichen Bebauung bei der Gemeinde eingegangen. Eine Baugenehmigung für eine Teilbebauung liegt bereits vor. Die Bebauung wird zu einer deutlichen Verdichtung und einem hohen Bedarf an Stellplätzen führen. Der Schlehbachweg wird durch das geplante Baugebiet „Am Schlehbach“ in den kommenden Jahren bereits erheblich stärker belastet als bisher. Die Entwicklung entlang dieser Straße muss demnach gesteuert werden, um einer Überlastung der Infrastruktur vorzubeugen. Ein konkreter Handlungsbedarf im Hinblick auf die oben aufgeführten städtebaulichen Ziele besteht somit.

Die städtebauliche Ordnung soll unter Wahrung der Eigenart des Baugebietes, im Hinblick auf die im Geviert vorhandene Bebauung mit den teilweise deutlich unterschiedlichen Abständen zur öffentlichen Straße, den noch vorhandenen Freiräumen in den rückwärtigen Bereichen und einer Gleichberechtigung der betroffenen Grundstücke die weitere Entwicklung verträglich integrieren.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Erhaltung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Schlehbachweg und Erdinger Straße aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Größe von ca. 8.819 m² umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1 (teilweise), 13/2, 14, 14/1, 21/13, 21/15 (teilweise), 21/16, 70, 75/11 (teilweise), 87/4 und 87/5, alle Gemarkung Ottenhofen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans (grau umrandet) - nicht maßstabsgerecht:



Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2020

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und beschließt zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans „Ottenhofen Mitte“ den Erlass der vorliegenden Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Plangebiet zwischen Schlehbachweg und Erdinger Straße.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	10