

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Ottenhofen Mitte

Planung

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

Bearbeitung:

Vachev

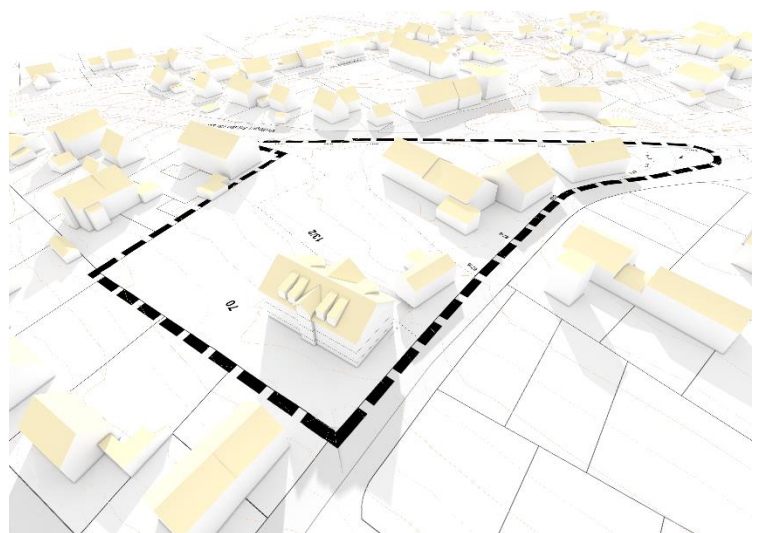
QS: goe

Aktenzeichen:

OTH 2-36

Plandatum

14.11.2023 (Endfassung)
25.07.2023 (1. Entwurf)
07.03.2023 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Topographie	5
2.3	Nutzungen	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Emissionen / Immissionsschutz	7
2.7	Flora/ Fauna	7
2.8	Boden	8
2.9	Denkmäler	9
2.10	Wasser	10
2.11	Sonstiges	12
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm	12
3.2	Regionalplan	17
3.3	Flächennutzungsplan	18
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	19
3.5	Maßnahme der Innenentwicklung	20
3.6	Bodenschutz	21
3.7	Auslegungsfrist	23
4.	Planinhalte	24
4.1	Art der baulichen Nutzung	24
4.2	Maß der baulichen Nutzung	24
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	28
4.5	Bauliche Gestaltung	29
4.6	Verkehr und Erschließung	29
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	31
4.8	Einfriedungen	34
4.9	Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen	34
4.10	Immissionsschutz Schallimmissionen	35
4.11	Immissionsschutz Lichtimmissionen	39
4.12	Brandschutz	40
4.13	Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	40
4.14	Flächenbilanz	42
5.	Anlagen	42

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der gegenständlichen Bauleitplanung sind Planungen, die über das Potenzial verfügen, das Gebiet erheblich umzuformen. Ein erstes umgesetztes Vorhaben veranlasste den Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen sich intensiver mit dem Gebiet, das dem ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, auseinander zu setzen. Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich die Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen, der weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum in der Region München ist auch in der Gemeinde Ottenhofen zu spüren. Im Plangebiet soll in den nächsten Jahren bezahlbarer Wohnraum, d.h. insbesondere kleinere Wohnungsgrößen verwirklicht werden. Es wird beabsichtigt, eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie im südlichen Bereich verträgliches Gewerbe zu ermöglichen. Wichtig ist es jedoch im Plangebiet, welches sich in zentraler Lage des Ortskerns an der Erdinger Straße befindet, für eine verträgliche Mischung zwischen Nachverdichtung und notwendigen Grünflächen sowie ausreichender Aufenthaltsqualität zu sorgen. An die Freiflächen sind hier hohe Anforderungen zu stellen. In der direkten Umgebung werden in den nächsten Jahren erhebliche bauliche Veränderungen umgesetzt, die sämtlich Nachverdichtungsprojekte sind. In jedem dieser Nachverdichtungsprojekte muss daher auf eine angemessene Versorgung mit für die Bewohner leicht zugänglichen Frei- und Grünflächen in ausreichender Qualität geachtet werden. Wesentlich sind auch hohe Qualitätsanforderungen an die bauliche Gestaltung und die städtebauliche Integration der Gebäude in die nähere Umgebung.

Ottenhofen verfügte 2020 über 1.919 Einwohner, die Prognose für 2031 liegt bei 1.970 Einwohner. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 51 Einwohnern. Ziel ist es, durch die Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen den Bedarf der Gemeinde Ottenhofen in den nächsten Jahren zu bedienen und den Wachstum zu stärken. Die zunehmende Verdichtung der örtlichen Bebauung steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Ottenhofen. Die städtebauliche Anordnung der baulich genutzten Flächen bei gleichzeitiger Bewahrung der Eigenart der näheren Umgebung sollen bei der Planung berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der Grünflächen und -soweit möglich- des bestehenden Baumbestands, sichert die Einbindung in das dörfliche, ländlich geprägte sowie locker bebaute Orts- und Landschaftsbild.

Mit Gemeinderatsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Ottenhofen vom 20.10.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Ottenhofen Mitte“ gefasst.

2. Plangebiet

2.1 Lage

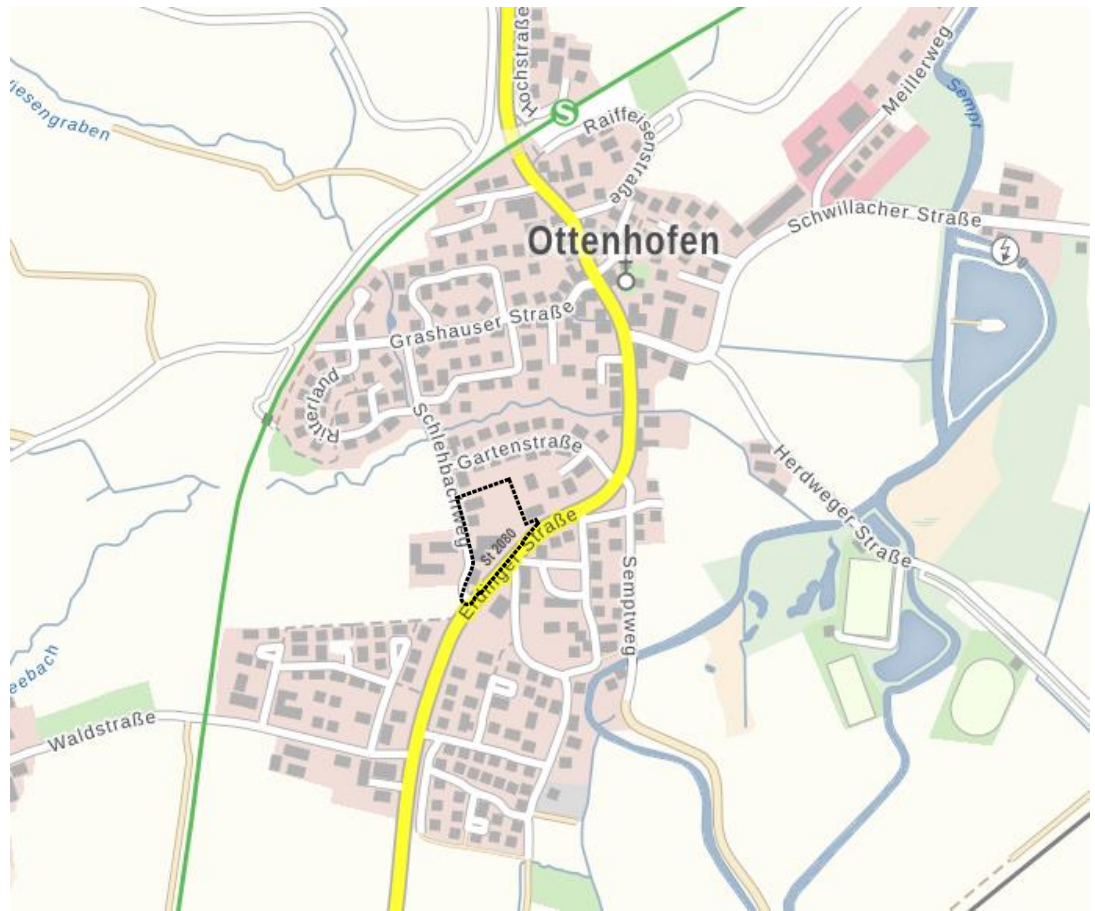


Abb. 1 Topografische Karte mit Markierung des Geltungsbereiches, Quelle: © Bayernatlas, Stand 11/2022

Das gegenständliche Plangebiet liegt in der Mitte von Ottenhofen, eingerahmt von der Erdinger Straße (südlich) und dem Schleibachweg (westlich), nördlich und östlich schließt sich das Baugebiet der Gartenstraße bzw. die Bebauung an der Erdinger Straße an. Im Plangebiet befindet sich eine mischgenutzte Fläche auf der die geplante Wohnnutzung entstehen soll.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke, sämtlich in der Gemarkung Ottenhofen: 13/2; 14; 14/1; 21/13; 21/15 (teilweise); 70; 87 Schleibachweg (teilweise). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 8.819 m² auf.

Westlich schließt sich das Baugebiet Am Schleibach an, dessen Erschließung bereits hergestellt ist und in der Endausbaustufe über 70 Baugrundstücke ermöglichen wird.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayernatlas 11/2022

2.2 Topographie

Die Topographie im Plangebiet fällt von der Erdinger Straße nach Norden Richtung Schlehbach. Im Nordwesten des Plangebiets weist das Gelände eine Höhe von ca. 497,4 Meter über Normalhöhen-Null (m ü NHN) auf. Der niedrigste Punkt liegt im äußersten Nordosten bei ca. 496,8 m ü NHN. Im Südosten weist das Gelände eine Höhe von ca. 499,6 m ü NHN auf. Im Südwesten, an der Erdinger Straße liegt der höchste Punkt auf einer Höhe von ca. 502,2 m ü NHN, das entspricht 5,4 m Höhenunterschied zum tiefsten Punkt.



Abb. 3 Visualisierung Plangebiet, Ansicht Nord-West, ohne Maßstab, 11/2022

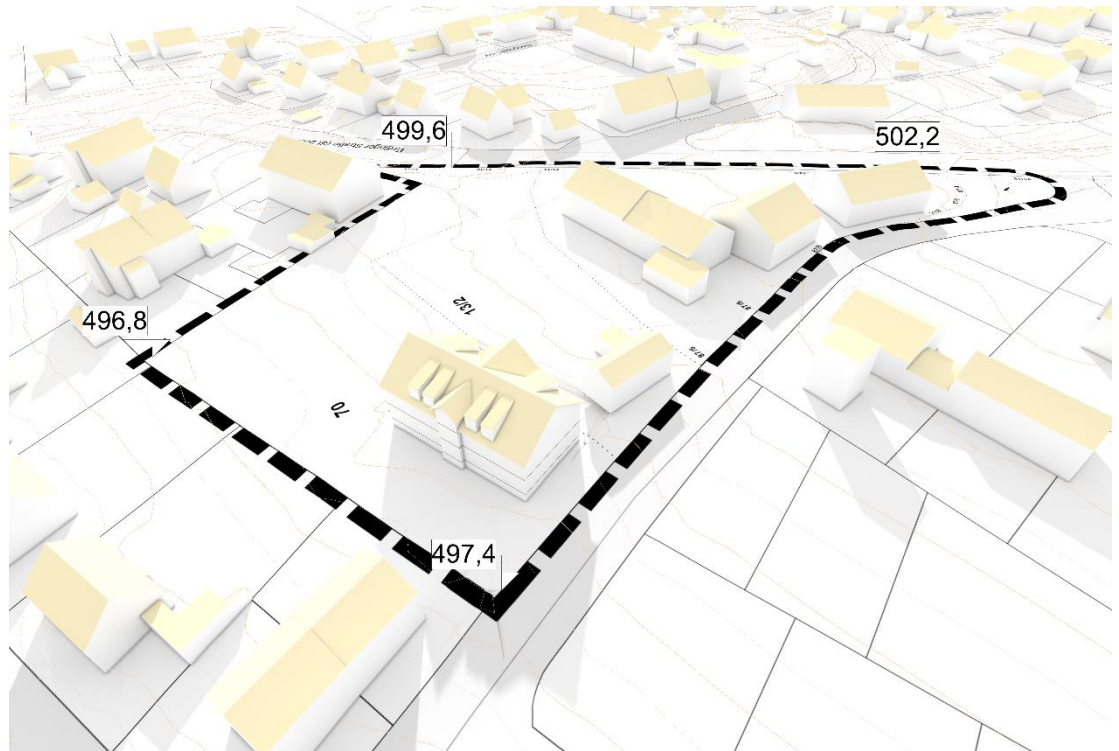


Abb. 4 Visualisierung Plangebiet, Ansicht Süd, ohne Maßstab, Stand 11/2022

2.3 Nutzungen

Im Süden des Plangebiet auf dem Fl.Nr. 14 befindet sich ein Wohnhaus (dabei handelt es sich um das Wohnhaus des früheren landwirtschaftlichen Betriebes), weitere Nutzungen sind ein Autohaus, eine Werkstatt, ein Automuseum, sowie mehrere Nebengebäude zur Unterstützung der gewerblichen Nutzungen. Das Grundstück verfügt über größere befestigte Betriebs- oder Hofflächen. Im Nordwesten des Plangebietes, befindet sich der Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen wohnbauliche Nutzungen an. Westlich und südlich sind weitere Wohn- und Mischnutzungen geplant.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Nur die im Plangebiet enthaltenen Verkehrsflächen liegen in öffentlicher Hand.

2.5 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Schleibachweg und die Staatstraße Erdinger Str. verkehrlich und technisch erschlossen. Die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die entsprechenden Leitungen werden bei Bedarf in das Baugebiet verlängert. Von einer ausreichenden Kapazität ist auszugehen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 507 mit der Haltestellen Ottenhofen, Feuerwehrhaus und dem S-Bahnhof Ottenhofen (S2), jeweils in rd. 220 m bzw. 660 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.6 Emissionen / Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der südlich verlaufenden Erdinger Straße (St 2080) sowie der S-Bahnstrecke 5601 München- Erding. Zudem sind die Schallemissionen des Kfz-Betriebes Fa. Bauer im südlichen Bereich (Mischgebiet) des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist die immissionsschutzfachliche Situation in Bezug auf die einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräusche anhand der einschlägigen Regelwerke zu beurteilen. Für das Plangebiet Ottenhofen Mitte wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) durchgeführt. Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro Greiner erstellt (Bericht Nr. 221117 / 2, Mai 2022).

Die Ergebnisse der Untersuchung werden unter Punkt 4.10 (Immissionsschutz) beschrieben.

2.7 Flora/ Fauna

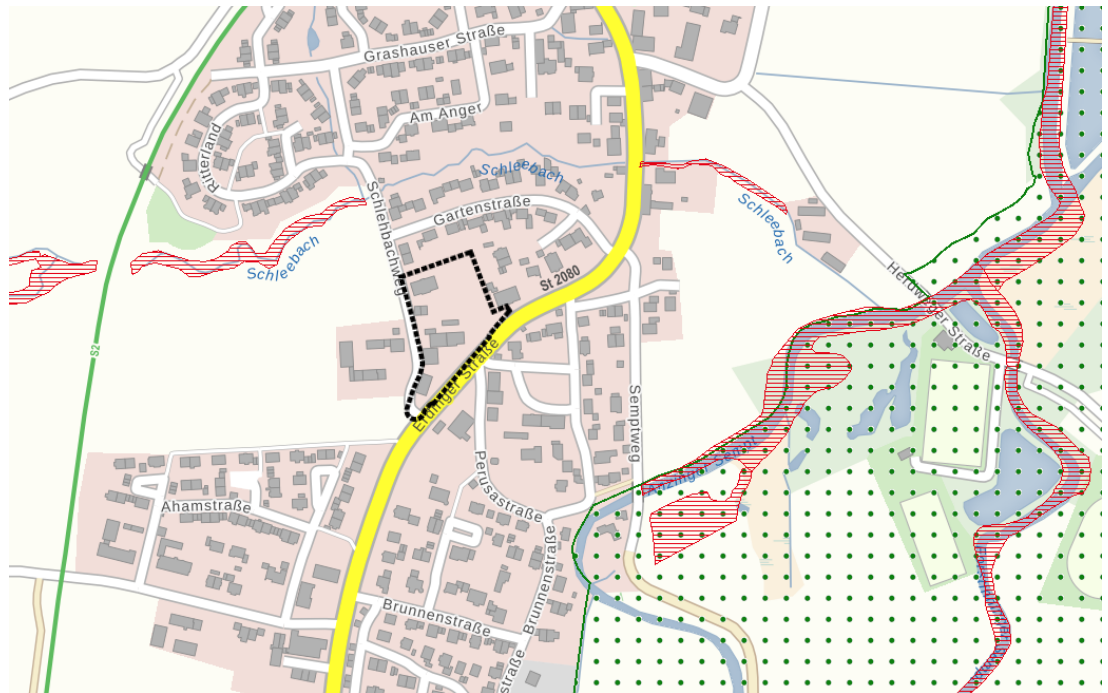


Abb. 5 Biotopkartierung (rotschraffiert), Landschaftsschutzgebiet (grüngepunktet), ohne Maßstab, Quelle: © Bayernatlas, Stand 11.2022

Westlich des Ortes Ottenhofens bzw. des Plangebietes befindet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Die Landschaft (süd-) 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“.

Im Norden fließt der Schleibach (ca. 65 m Entfernung zum Geltungsbereich). Dort sind bedeutende Vegetationsstrukturen vorhanden. Es handelt sich um biotopkartierte Ufervegetation (Biotop Nr. 7737-1016, Teilfläche Nr. 002: „Auwälder am Schleibach sowie Feldgehölz westlich Ottenhofen“). Erheblich negative Auswirkungen auf das Biotop werden durch die gegenständliche Planung nicht erwartet, da keine direkte ursächliche Wirkkette zu erkennen ist.

Mittig im unbebauten Bereich des Plangebietes auf Fl. Nr. 13/2 bestehen mehrere Obstbäume mittleren Alters. Durch die stets intensive Nutzung des Grundstückes sind hier keine besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten, da die Vorbelastung als hoch einzustufen ist.

2.8 Boden

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die wesentliche Aussagen zum Bodenaufbau, zur Gründung, zur Sicherung von Baugruben und zur Niederschlagswasserversickerung trifft. Das Gutachten wurde vom Ingenieurbüro für Geotechnik Schibert + Bauer GmbH durchgeführt (Projekt Nr.: 21465G-ab/ks aus Juni 2022.)

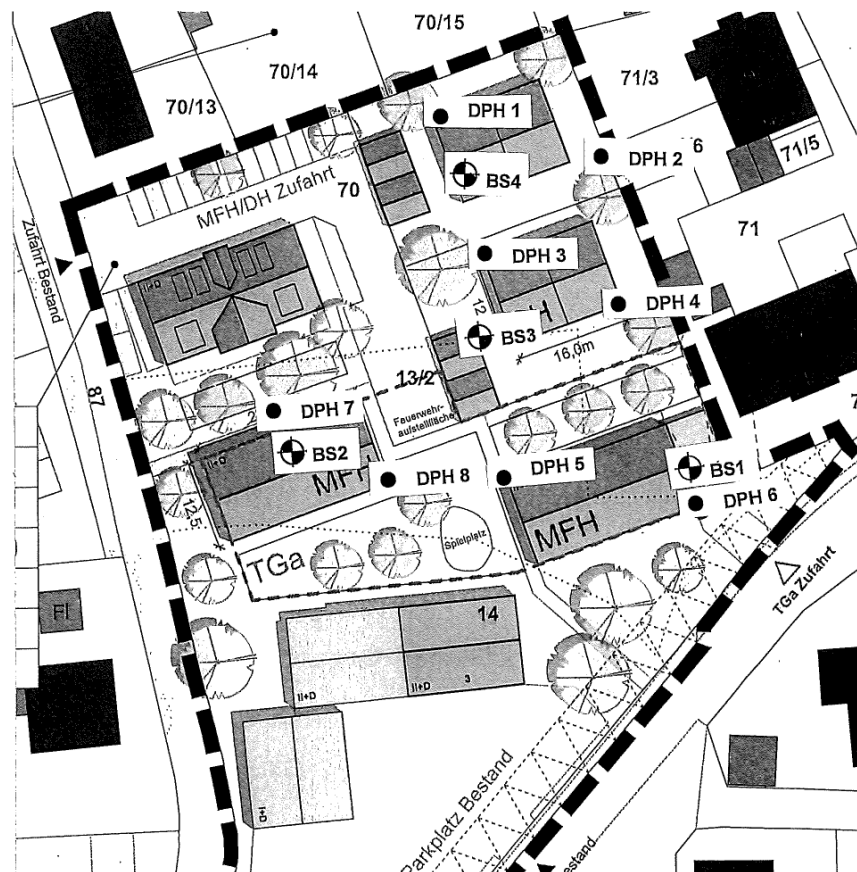


Abb. 6 Bohransatzpunkte der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik Schibert + Bauer GmbH, aus 06.2022

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen wiedergegeben.

2.8.1 Eignung des Baugrunds

Die anstehenden Moräneböden können bei überwiegend steifer Konsistenz als brauchbarer Baugrund für unterkellerte Gebäude angesehen werden. Die Untergrundverhältnisse sind insgesamt heterogen, der Baugrund ist bei Vorlage konkreter Bauvorhaben im Detail zu untersuchen.

2.8.2 *Versickerungsfähigkeit*

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

Wegen geringer Durchlässigkeit der anstehenden Böden und möglicher Schichtwasservorkommen sind Keller gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18 533-1 abzudichten. Lichtschächte sind auftriebssicher und wasserdicht an Keller anzubinden. Eindringendes Regenwasser ist mittels entsprechender Leitungen zu fassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Vom Bauherrn ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten.

2.8.3 *Böschungen und Verbau*

Bei erforderlichen Baugrubentiefen von ca. 3,5 m sollte insbesondere wegen der geringen Scherfestigkeit der oberflächennahen Schichten die Baugrube nicht steiler als 45° geböschet werden. Auflasten auf der Böschungsschulter sind zu vermeiden.

2.8.4 *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 bei der zuständigen Stelle im Landratsamt Erding zu melden.

2.9 **Denkmäler**

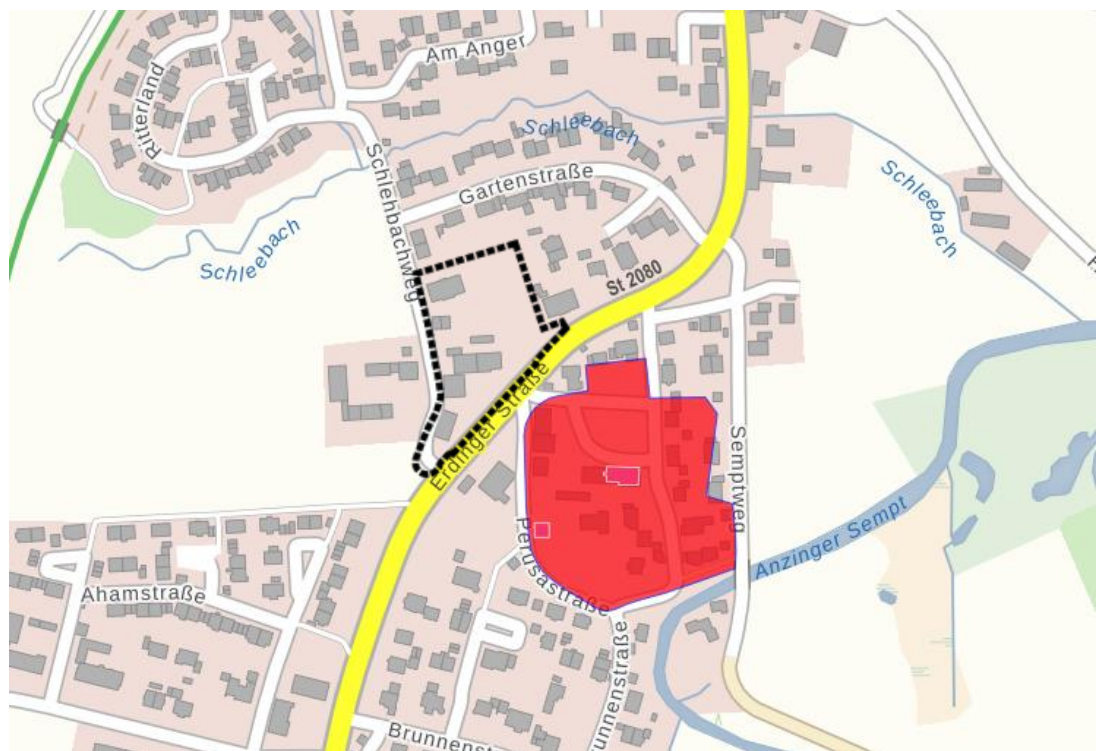


Abb. 7 *Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 11.2022*

Gemäß dem Bayerischen Denkmaltatlas liegt das Bodendenkmal Nr. D-1-7737-0226 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Ottenhofen und seiner Vorgängerbauten mit Ökonomiegebäuden und barocken Gartenanlagen) in südlicher Richtung in wenigen Metern zum Geltungsbereich entfernt.

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 den vorgenannten Baudenkmalen bestehen aufgrund der Lage und Topographie teilweise Sichtbeziehungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus historischen Plänen (bayerisches Urkataster) der zu den Ökonomiegebäuden des Schlosses gehörige „Maierhof“ bekannt. Zudem sind im Umfeld des Schlosses und des „Maierhofes“ Siedlungsspuren des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu erwarten. Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmäler des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

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

2.10 Wasser

2.10.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand November 2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand basieren auf den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros für Geotechnik Schubert + Bauer GmbH aus dem Juni 2022.

Bei den Bohrungen wurden in unterschiedlichen Tiefen mutmaßlich gering ergiebige Schichtwasservorkommen festgestellt. Insofern ist im Rahmen von Aushubarbeiten mit dem Erfordernis entsprechender Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel dürfte aber erst in größerer Tiefe zu erwarten sein.

Wegen der zumindest bereichsweise angetroffenen Schichtwasservorkommen empfiehlt es sich, die Baugrube mittels einer umlaufenden Dränageschicht zu entwässern.

2.10.2 Hochwasserschutz

Entlang der Sempt (südöstlich des Plangebietes mit 200 m Entfernung) besteht ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Entlang des Schlehbachs, (nördlich des Plangebiets mit 75 m Entfernung) ist ein „wassersensibler Bereich“

nachrichtlich angezeigt.

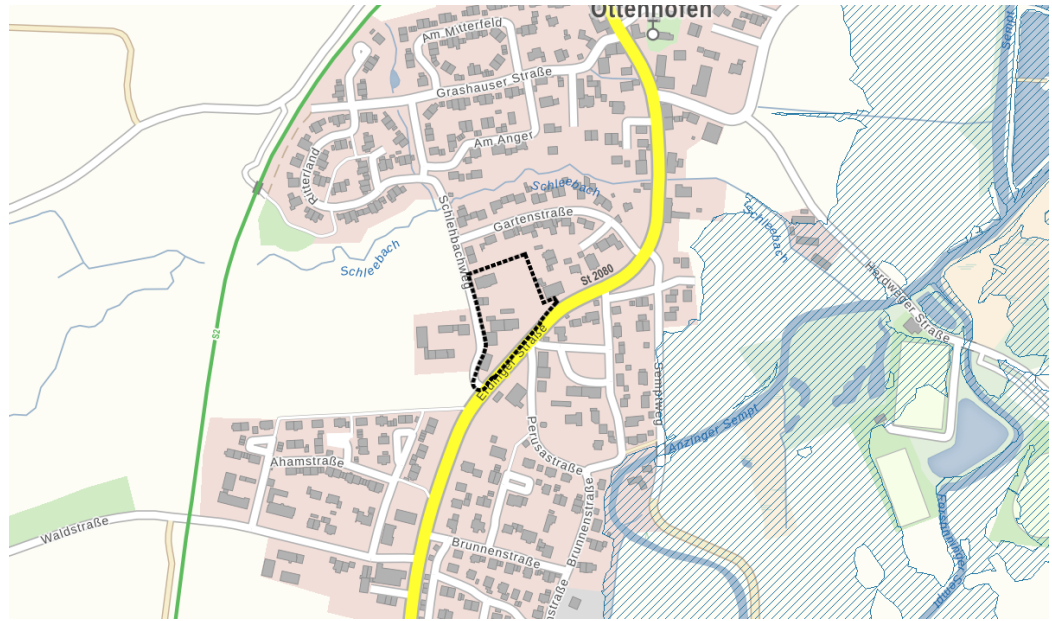


Abb. 8 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, Quelle: © Bayernatlas, Stand 11.2022



Abb. 9 Ausschnitt: Interkommunales Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept (HQ 100) Lageplan 5 Bestand Ottenhofen, Quelle: Sehlhoff GmbH 2015

Das Plangebiet befindet sich in einem „nicht überschwemmungsgefährdeten Bereich“. Diese Gebiete liegen außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und

auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". Der tiefste Punkt im Geltungsbereich des Baugebiets liegt bei 4,5 m über dem Schleebach. Es ist nicht mit einer Gefährdung durch Hochwasser aus den vorgenannten Fließgewässern zu rechnen. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen ist hingegen aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht vollständig auszuschließen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu beachten, ggf. sind entsprechende Sicherungen bauseitig notwendig.

2.10.3 Wasserschutzgebiete

Südlich des Plangebiets befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet (Gebietsnr. 2210773700370). Aufgrund der ausreichenden Entfernung und der Grundwasserfließrichtung im Plangebiet Richtung Nordosten werden negative Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet durch die gegenständliche Planung nicht erwartet.

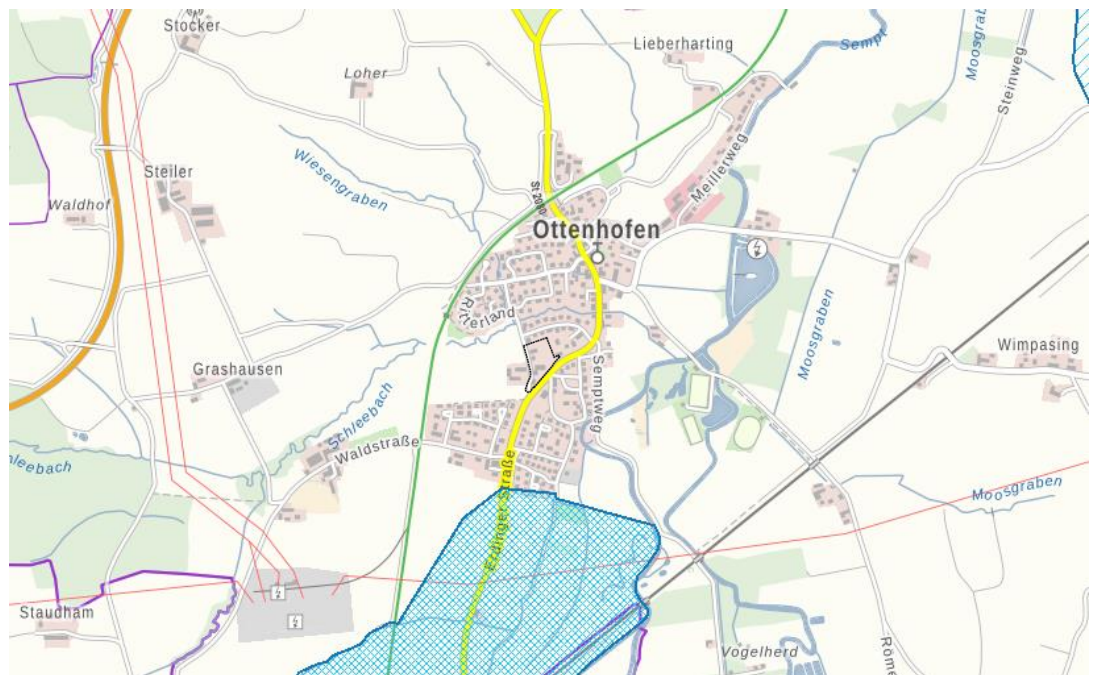


Abb. 10 © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 11.2022

2.11 Sonstiges

Entlang der Erdinger Straße ist eine Bauverbotszone an klassifizierten Straßen von 8 m Breite zu berücksichtigen. Der festgelegte Abstand zur Erdinger Str. darf durch bauliche Anlagen nicht unterschritten werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Ottenhofen grenzt nördlich an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum bezeichneten Markt Markt Schwaben. Die Gemeinde liegt ca. 17 Kilometer südlich des Oberzentrums Erding. Ottenhofen liegt im

Verdichtungsraum, welcher die bayerischen Landeshauptstadt München umgibt und gehört zur Region München (14). Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ist in der Region München ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (+11,5%) von 2018 anhaltend bis zum Jahr 2038 zu erwarten.

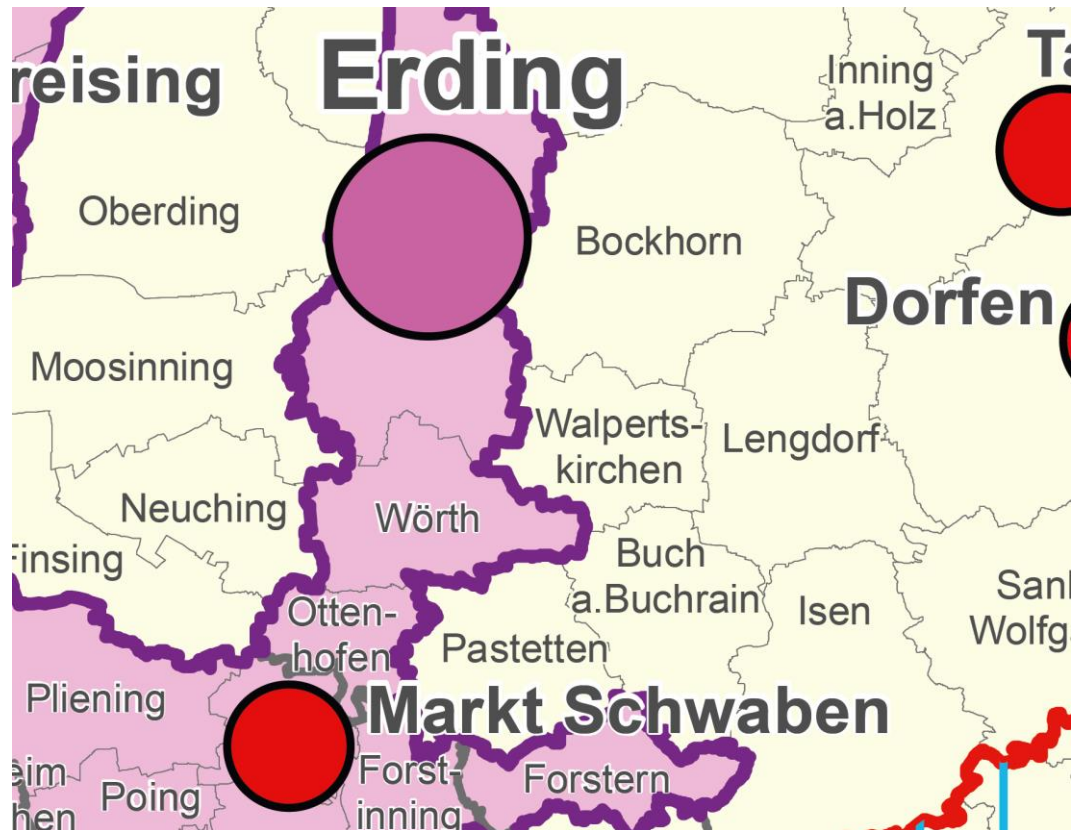


Abb. 11 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Anhang 2 Ausschnitt Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 11/2022)

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.

3.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP)

Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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

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

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum, stärkt somit den Teilraum Ottenhofen im weiteren Umfeld des Mittelzentrums Markt Schwaben. Mehrgenerationenhäuser werden durch größtmögliche Baufenster ermöglicht. Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, werden keine neuen Flächen im Außenbereich herangezogen. Es handelt sich somit um eine nachhaltige Fortentwicklung des Innenbereichs.

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.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Ertüchtigung und Ergänzung der Siedlungsstruktur wird ermöglicht, wobei die bestehende Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen ausgenutzt werden.

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.*

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

Die Planung findet im bebauten Siedlungsbereich statt. Sie stärkt die funktionalen und raumstrukturellen Rahmenbedingungen des Verdichtungsraums durch die Bereitstellung weiteren Wohnraums. Durch die Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe wird eine verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht.

Mit den S - Bahnhaltstellen in Ottenhofen (ca. 500 m Luftlinienentfernung) ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in zumutbarer Entfernung 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 – Anbindegebot

(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.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung umfasst einen vorhandenen teilweise bebauten Innenbereich und sichert dessen weitere Entwicklung. Eine Außenentwicklung wird nicht betrieben. Das Plangebiet ist von vorhandenen Siedlungsflächen umgeben. Lediglich im West wird mit dem Baugebiet „Am Schlebach“ eine weitere bedeutende planerische Entwicklung in Bearbeitung. Diese betrifft das gegenständliche Plangebiet nicht

planungsrechtlich.

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird erhalten und weiter genutzt. Zusätzliche Straßenverbindungen sind nicht erforderlich.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

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

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

8.4 Kultur

8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Planung steht einer Nutzung regenerativer Energien nicht im Wege und empfiehlt deren Einsatz. Die Nutzung sozialer Einrichtungen in fußläufiger Entfernung ist möglich. Baudenkmäler (Schloss und Pavillon) werden in ihrer Wirkung nicht

beeinträchtigt. Die betriebliche Mischnutzung wird auch weiterhin ermöglicht.

3.2 Regionalplan

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.

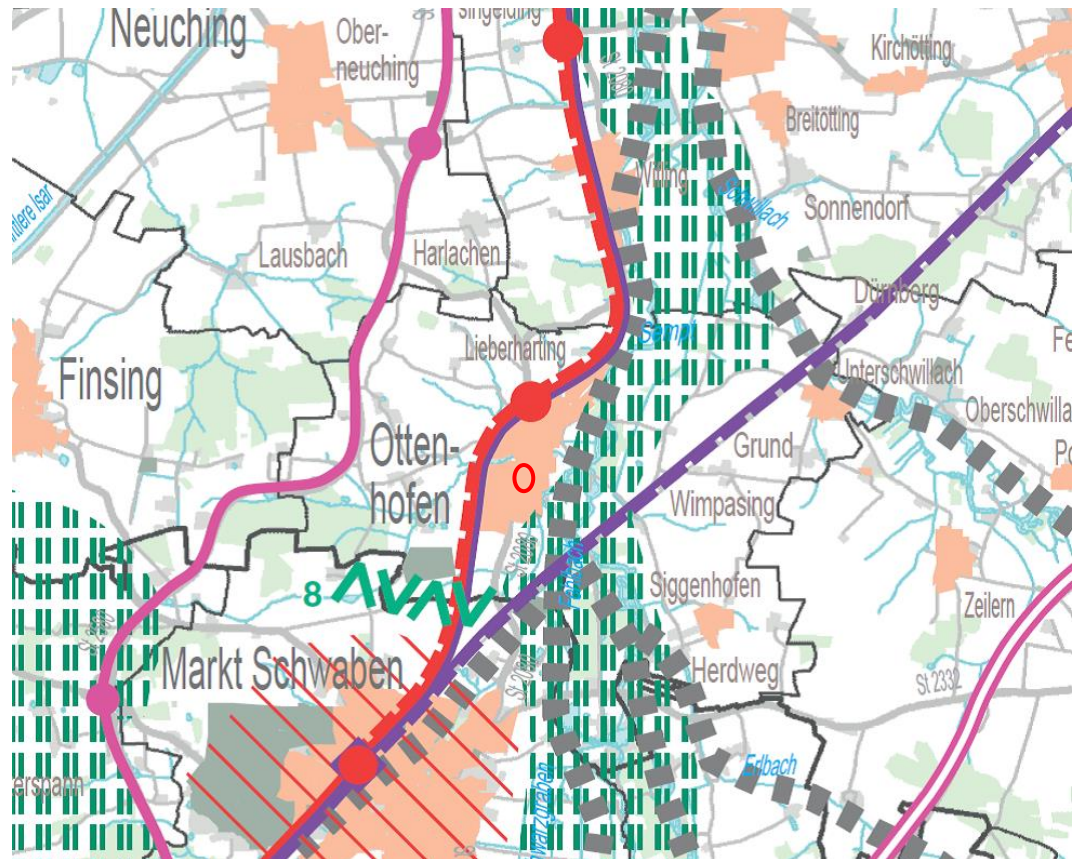


Abb. 12 Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans (Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019)

Die Siedlungsgebietsfläche Ottenhofen grenzt im Osten an ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem, an ein Landschaftsschutzgebiet und an einen regionalen Grünzug (Karte 3). Eine Beeinträchtigung durch die gegenständliche Planung ist nicht zu erwarten. Die Gemeinde verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt. Der Bahnhof befindet sich ca. 700 m nördlich des Plangebiets.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Im Plangebiet liegen keine Einschränkungen wie Lage im Schutzgebiet, Vorbehaltsgebiet, Vorranggebiet für Wasserversorgung oder Bodenschätze vor.

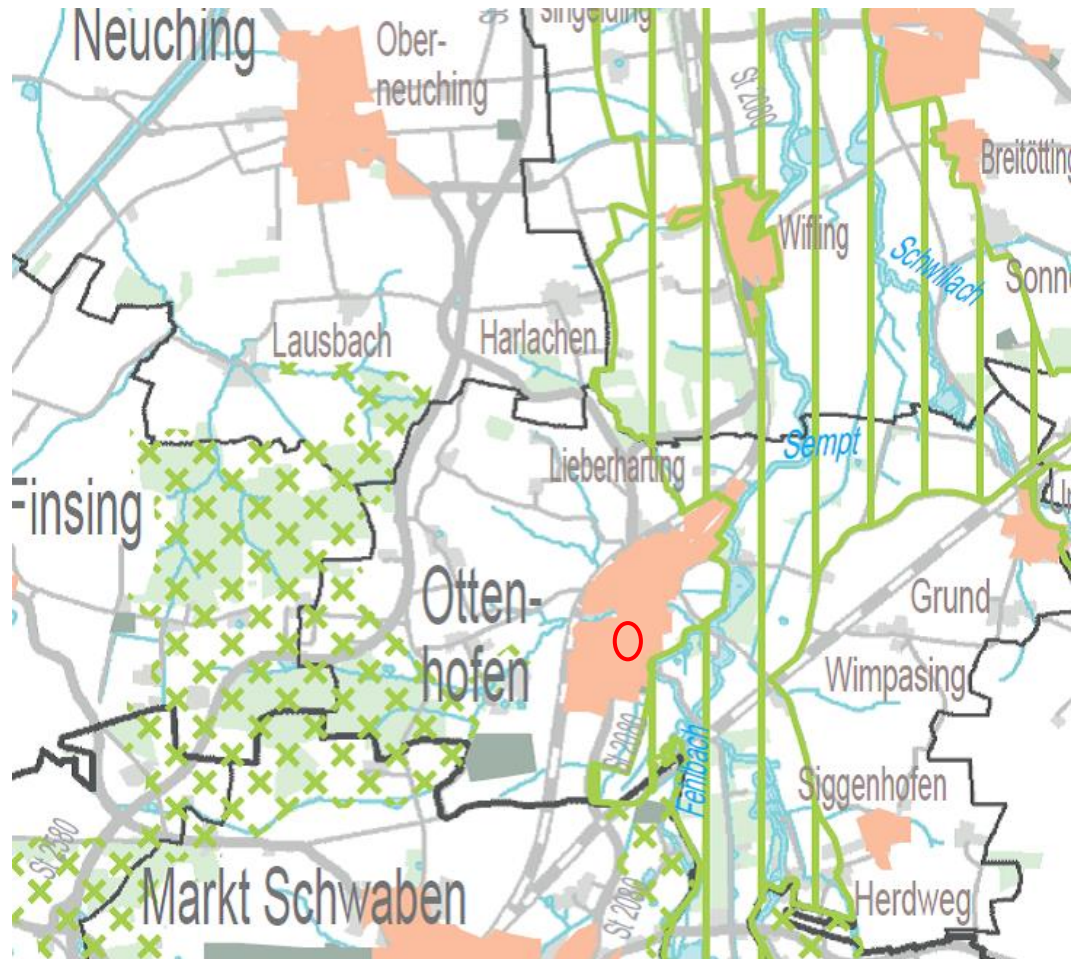


Abb. 13 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans ((Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019)

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenhofen ist das Plangebiet zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Norden und Südosten sind Reine Wohngebiete (WR) dargestellt. Im Süden und Westen befinden sich weitere Allgemeine Wohngebiete (WA).

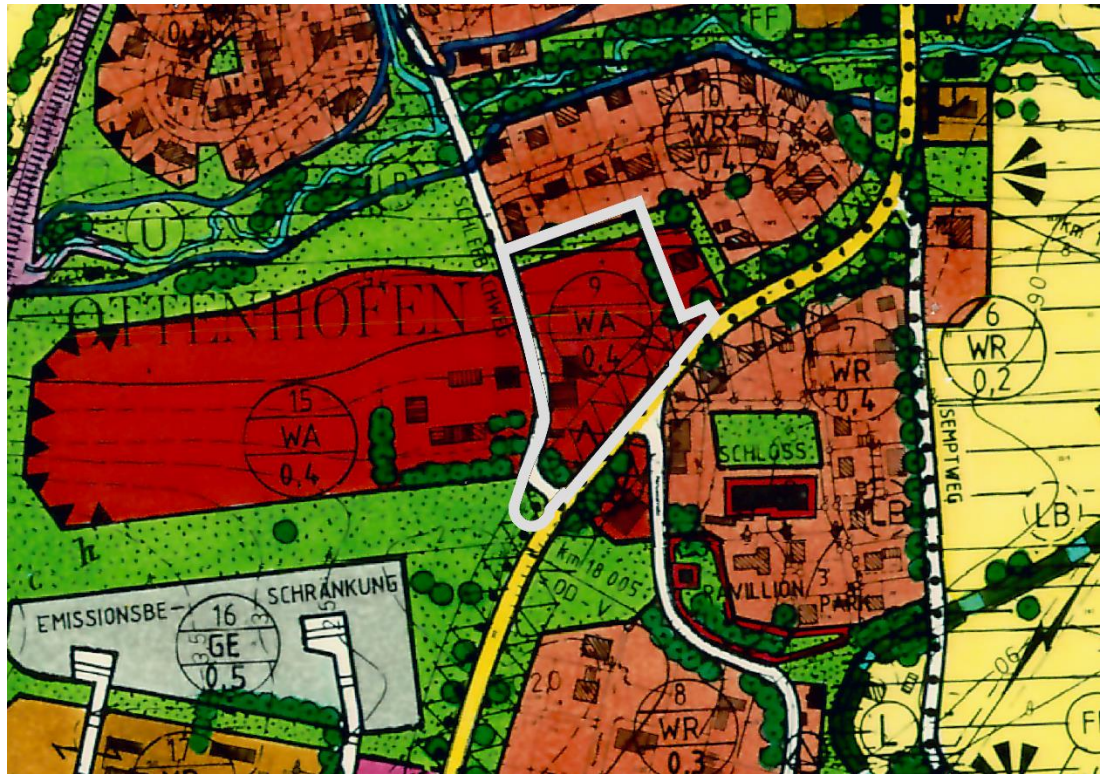


Abb. 14 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan sieht einen Grünzug zwischen der Ufervegetation im Nordwesten (Schlehbach), entlang der Erdinger Str. bis zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten. Östlich des Plangebiets, in ca. 240 m Luftlinienentfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Sempt- und Schwillachtal".

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

3.4.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne für das Plangebiet bestehen nicht. Es ist als unbeplanter Innenbereich zu bezeichnen, indem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen sowie die Satzung über Spielplätze „Spielplatzsatzung“ finden im Plangebiet Anwendung.

3.4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der direkten Umgebung

Nördlich, südlich und westlich grenzen rechtsverbindliche Bebauungspläne an - Bebauungsplan „Gartenstraße“ von 09.07.1957; Bebauungsplan „Ottenhofen Süd 3. Änderung“ von 21.07.2020; und der Bebauungsplan „Am Schlehbach“ von 18.05.2021. Der Bebauungsplan „Schlossgelände Ottenhofen, 2. Änderung“ im Süd-Osten befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Das Plangebiet kann als erschlossen gelten, da auf den Flurstücken bereits Gebäude für wirtschaftliche und Wohnzwecke bestehen und ein Anschluss an die Staatstraße „Erdinger Straße“ sowie den Schlehbachweg vorliegt. Von einer ausreichenden Kapazität der technischen Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich auszugehen.



Abb. 15 Geltungsbereiche Bebauungspläne in der Umgebung, ohne Maßstab, Stand 11.2022

3.5 Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden mischgenutzten Gebiet, welches teilweise zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewandelt werden soll. Es wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

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

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit etwa 2.580 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

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

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann

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

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 definiert, die nach ihrer Einschätzung als Baulücken einzustufen sind und für Flurstücke, die ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden. Die gegenständlichen Flurstücke, Fl. Nr. 14, 13/2 und 70 entsprechen diesen Vorgaben und sind für das gemeindliche Ziel des Bodenschutzes durch Maßnahmen der Nachverdichtung gut geeignet.

Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 22.01.20 wurde den Gemeinden eine „Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung“ überreicht. Da es sich vorliegend um ein unbeplantes Gebiet im Innenbereich und nicht um eine Neuausweisung am Ortsrand handelt, war nur Kap. II der Checkliste zu prüfen. Diese Überprüfung der Inneren Gestaltung des Gebietes ergibt folgendes Ergebnis:

1. Ist die Frage von Mindestfestsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche anhand der städtebaulichen Verhältnisse vor Ort hinreichend geprüft?

Ja, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB wird gesteuert und geordnet um der Lage an wichtiger städtebaulicher Stelle im Siedlungsbereich gerecht zu werden.

Auflistung möglicher Mindestfestsetzungen:

1.a Geschossigkeit (drei Geschosse auch am Ortsrand denkbar, wenn keine Bedenken wegen der Fernwirkung bestehen, ggf. optische Abmilderung durch geeignete Bepflanzung, auf Dachform und Ausrichtung der Gebäude zum Ortsrand achten)

Ja, 3 Geschosse sind überwiegend möglich

1.c maximale Grund- und Geschossfläche nach BauNVO (Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO stets prüfen)

Ja, sie liegt an der oberen Grenze für WA, MI

1.d zwingende Garagenüberbauung/ Überbauung von Gewerbegebäuden im GE/MI
Ja, TGa zur unterirdischen Unterbringung von Stellplätzen, Nutzung von Flächen oberhalb der TGa für die Wohnbebauung

1.e zwingende Tiefgaragenbebauung oder am besten ebenfalls überbaute Sammelgaragen, Mehrfachnutzungen für Stellplätze

Ja, optionale, keine Baupflicht für TGa, diese ist aber notwendig, wenn zulässiges

Bauvolumen in Anspruch genommen werden möchte.

1.f Stichwort: flächenschonendes Einfamilienhaus (z.B. zwingende Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung)

Ja, kein EFH vorgesehen, ausschließlich Mehrfamilienhäuser geplant

1.g Unterschreitungsmöglichkeit der Abstandsflächen durch B-Plan-Festsetzung stets prüfen

Ja, Prüfung erfolgt aber aufgrund geplanter dichter Bebauung mit MFH ist ein Mindestabstandsmaß notwendig. Ohnehin geringe Abstandsflächentiefen gemäß BayBO möglich, eine weitere Unterschreitung erscheint nicht zielführend, da ansonsten Flächen für Besucherstellplätze, Zufahrten und begrünte, unbebaute Flächen fehlen.

1.h Maximalgrundstücksgröße

Nein, da bereits vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers

1.i Ermöglichung einer Wohnnutzung im KG durch entsprechende Festsetzungen eines (nachträglichen) Bebauungsplanes für Bestandsgebiete (Rettungswege, Lichtschächte beachten)

Nein, Die Nutzung im KG eines vorhandenen Bestandsgebäudes im Plangebiet erscheint städtebaulich nicht ausreichend qualitativ gelöst, um eine derartige Nutzung zu befördern. Die erforderlichen Lichtschächte nehmen im Übrigen große Flächenanteile in Anspruch die für Grünflächen, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden.

1.j zwingende Baugebote im städtebaulichen Vertrag

Nein, angesichts hoher Baukosten und Darlehenskosten erscheint ein Baugebot derzeit nicht zielführend, da sich dieses auf die Mieten auswirken würde. Ziel ist es, eine breite Mischung an Wohnungsgrößen zu ermöglichen, die für breite Bevölkerungsschichten zugänglich werden.

1.k Anzahl der Wohneinheiten als zwingende Festsetzung direkt so nicht möglich, diese regelt sich indirekt über Mindestmaße für das Baukörpervolumen

Ja, wird berücksichtigt

2. Sind Ausgleichsflächen intelligent in die Plankonzeption integriert? (Dachgärten, Wandbegrünungen, Blühwiese, Spielplatz)?

Ja, da Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind keine Ausgleichsflächen erforderlich. Eine Mindestbegrünung zur Beachtung des Minimierungsgebots und aus städtebaulichen Gründen wird sichergestellt. Eine zentrale Spielplatzfläche wird räumlich festgelegt.

3. Hat die Gemeinde Ökokontoflächen, die den Ausgleichsbedarf abdecken?

Ja, Inanspruchnahme aber nicht notwendig, siehe Punkt 2

4. Gibt es außerhalb des Gebiets - gegebenenfalls auch in anderen Gemeinden – Flächen, die mit einem größtmöglichen Nutzen für Mensch und Natur, naturschutzfachlich aufwertbar sind?

Ja, Inanspruchnahme aber nicht notwendig, siehe Punkt 2

5. Wurden städtebauliche Verträge mit Baupflicht, ggfs. in Verbindung mit der Pflicht zur Errichtung von Sozialwohnungen – abgeschlossen? Nein, im gegenständlichen Fall wurde davon abgesehen, da die Schaffung von Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächengröße ohnehin zu erwarten ist.

6. Hat der „Folgekostenrechner“ bestätigt, dass der Gemeinde kein Verlustgeschäft wg. der Folgekosten (Erschließung, gemeindliche Einrichtungen) droht?

Ja, es handelt sich um ein verkehrlich und technisch erschlossenes Baugebiet in zentraler Lage im Siedlungsbereich mit bestehendem Baurecht, welches gesteuert und geordnet wird. Mit der Ausnutzung des Baurechtes war ohnehin zu rechnen. Die entsprechenden Folgen für gemeindliche Einrichtungen waren daher zu erwarten. Zusätzliche Kosten bei der verkehrlichen oder technischen Erschließung durch die Planung entstehen der Gemeinde nicht.

7. Ist die Flächeninanspruchnahme in der Gesamtschau hinreichend konkret begründet (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB)?

Ja, es besteht ein Baurecht nach § 34 BauGB. Dieses wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan gesteuert und geordnet. Dies erscheint aufgrund des hohen Baurechts und der zentralen Lage im Siedlungsbereich geboten.

3.7 Auslegungsfrist

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

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

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in 2 Teilbereiche unterteilt die den zwei beabsichtigten Nutzungsarten entsprechen. Im nördlichen und östlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Süden ein Mischgebiet (MI) mit einer Mischung zwischen Wohnen und verträglichem Gewerbe vorgesehen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten. Der Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen wären für das gegenständliche Plangebiet unverhältnismäßig hoch und damit unverträglich.

Je Baugebiet sind bestimmte Wohnungszahlen zulässig. Im bereits bestehenden Mehrfamilienhaus (WA 1) sind nach Baugenehmigung 11 Wohnungen vorhanden. Für die Mehrfamilienhäuser WA 3 und WA 5 sieht der Bebauungsplan maximal 9 Wohneinheiten vor. Für die Mehrfamilienhäuser WA 2 und WA 4 sind entsprechend max. 4 und 6 Wohnungen festgesetzt. Im Mischgebiet (MI 1) dürfen maximal 18 Wohnungen errichtet werden.

Es entsteht eine Durchmischung von unterschiedlich großen Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohneinheiten, die den geänderten Anforderungen und der aktuellen Nachfrage entsprechen. Die Begrenzung der Wohneinheiten begründet sich insbesondere auf der begrenzten Möglichkeit der Unterbringung der notwendigen Stellplätze je Grundstück und den notwendigen Erhalt des ländlichen und noch gut durchgrüntem Charakters der Gemeinde Ottenhofen. Die Unterbringung weiterer Stellplätze in einer noch größeren Fläche für Tiefgarage wurde verworfen, da in diesem Fall erhebliche Flächen unterirdisch bebaut werden müssten, in diesem Fall nahezu das vollständige Plangebiet. Dann wäre eine Versickerung von Niederschlagswasser von vornherein vollkommen ausgeschlossen. Ferner ist eine Bepflanzung mit größeren Bäumen erheblich beeinträchtigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Ermittlung des Baurechts durchgeführt, welches nach § 34 BauGB im und in der näheren Umgebung des Plangebiets festzustellen ist. Als die für die Beurteilung des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB maßgebliche Umgebung wurden die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich (vor allem das neu errichtete Mehrfamilienhaus „Schlehbachweg 6“), die bestehenden Bauten im näheren Umfeld und der Bebauungsplan „Schlehbach“ westlich vom Plangebiet, der 2021 als Satzung beschlossen wurde, berücksichtigt. Diese Ermittlung dient in der gemeindlichen Abwägung bei gegenständlicher Planung als Grundlage für die Festlegung der zukünftig maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude.

Die Staatstraße „Erdinger Straße“ dient als räumliche und funktionelle Abtrennung zwischen den Geltungsbereichen des jetzigen Plangebiet „Ottenhofen Mitte“ und zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ottenhofen Süd“, südlich davon. Die Höhenentwicklung und Flächenversiegelung sind im BP „Ottenhofen Süd“ für die jetzige Planung als ungeeignet und nicht maßgebend zu betrachten.

Das prägendste Objekt in der näheren Umgebung ist das im Jahr 2020 neu errichtete Mehrfamilienhaus „Schlehbachweg 6“. Zur Ermittlung des theoretisch bestehenden Baurechts wurde dieses Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs unter

Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) multipliziert (s. Abb. 16). Damit sollte – unter Mißachtung städtebaulicher Belange wie der angemessenen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Grün- und Freifläche- eine theoretischer Wert ermittelt werden, mit dem die Gemeinde bemessen kann, ob der gegenständliche Bebauungsplan das Baurecht im Plangebiet erhöht, erhält oder mindert.

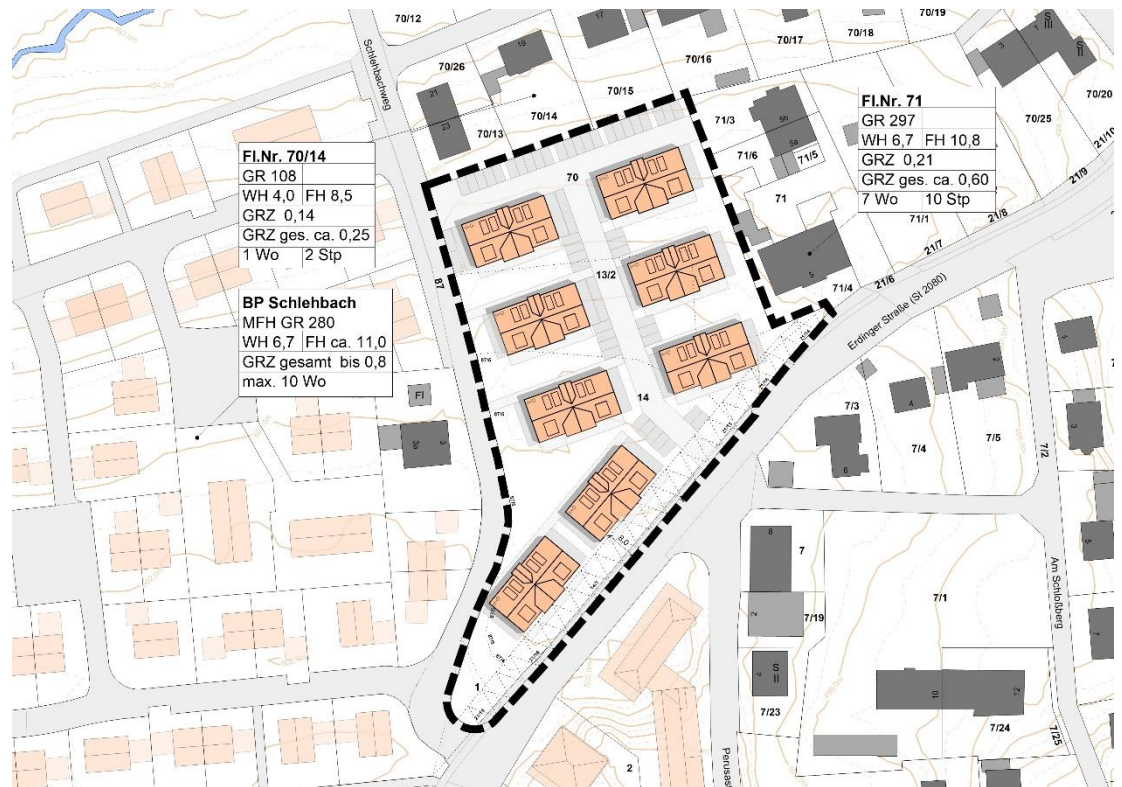


Abb. 16 Baurechtsuntersuchung – maximale Versiegelung, Stand 01.2021

In dieser Maximalvariante ergibt sich eine Grundfläche (GR) von 2.320 m², eine Grundflächenzahl von 0,28 und eine Kubatur von ca. 20.550 m³. Wegen der dichten Anordnung bleibt wenig Platz für oberirdisches Parken. Öffentliche Grünflächen oder private Gärten, Gemeinschaftsflächen und Spielplätze sind nicht möglich. Die Gesamt-Grundflächenzahl inklusiv Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (wie Tiefgaragen) liegt bei einem Wert von ca. 0,95. Diese Variante muss daher aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden. Sie zeigt auf, dass ein Erfordernis für die gegenständliche Bauleitplanung besteht, um grundlegende öffentliche Belange zu sichern. Es besteht ein Erfordernis die Entwicklung zu steuern und die räumliche Anordnung der verschiedenen Nutzungen zu ordnen.

Diese Überprüfung dient ausschließlich der Ermittlung einer theoretischen Obergrenze des bestehenden Baurechts. Der Bebauungsplan ist in Kenntnis dieses theoretischen Wertes zu entwickeln und muss die weiteren Belange und Gegebenheiten vor Ort berücksichtigen.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt daher je Baufenster eine höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern fest. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind grundsätzlich zwei Gebäudestrukturen zu erkennen – drei große Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 290 oder 360 m² und zwei kleinere Mehrfamilienhäuser mit einer GR von 200 m². Die größeren Baufenster sind entlang der Verkehrsflächen der Erdinger Straße und des Schlehbachwegs angeordnet. Im zentralen Bereich (Nord-

Osten) des Geltungsbereichs sind die Mehrfamilienhäuser kleiner und erzeugen dadurch einen ortsbildnerisch verträglichen Übergang zu der Einfamilien- und Doppelhausbebauung des näheren Umfelds (insbesondere die südliche Bebauung an der Gartenstraße). Hier ist besonders darauf zu achten, da die angrenzende Bebauung schon aus topografischen Gründen tiefer liegt und daher nicht von der südlich geplanten Bebauung gestalterisch erdrückt werden soll.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Flächen für Außentreppen, Balkone und Terrassen zu berücksichtigen. Dabei wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der höchstzulässigen Grundfläche pro Baugrundstück zugewiesen. Im Mischgebiet (MI) kann hiervon abweichend diese zusätzliche Grundfläche von 20 % für eine gewerbliche Nutzung hinzugerechnet werden, d.h. wenn eine gewerbliche Nutzung stattfindet kann die zusätzliche Grundfläche von 20 % für Außentreppen, Balkone und Terrassen der Grundfläche des Hauptgewerbes zugerechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine gewerbliche Nutzung keine Balkone und Terrassen benötigt. Sollte dies doch der Fall sein, muss entsprechend angepasst geplant werden. Dadurch werden Erweiterungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen berücksichtigt.

Sofern sehr weit auskragende Dachüberstände (mehr als 0,8 m) hergestellt werden, sind diese bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen. Lichtschächte und die dafür notwendigen Böschungen sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Mit der neu geplanten Bebauung kommt es zu Unterschieden bei der Grundflächenzahl und Kubatur für das Gesamtgrundstück im Vergleich zum Ist-Zustand. Die neue Bebauung erhöht die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,16 auf 0,29. Die Kubatur verdoppelt sich von ca. 8.400 m³ auf ca. 17.900 m³. Zum Vergleich weisen benachbarte Grundstücke Fl. Nr. 71 und Fl. Nr. 70/14 eine GRZ von entsprechend 0,21 und ca. 0,14 auf. Die durchschnittlichen Grundflächenzahl-Werte in der näheren Umgebung liegen unter 0,25 (s. Abb. 17).

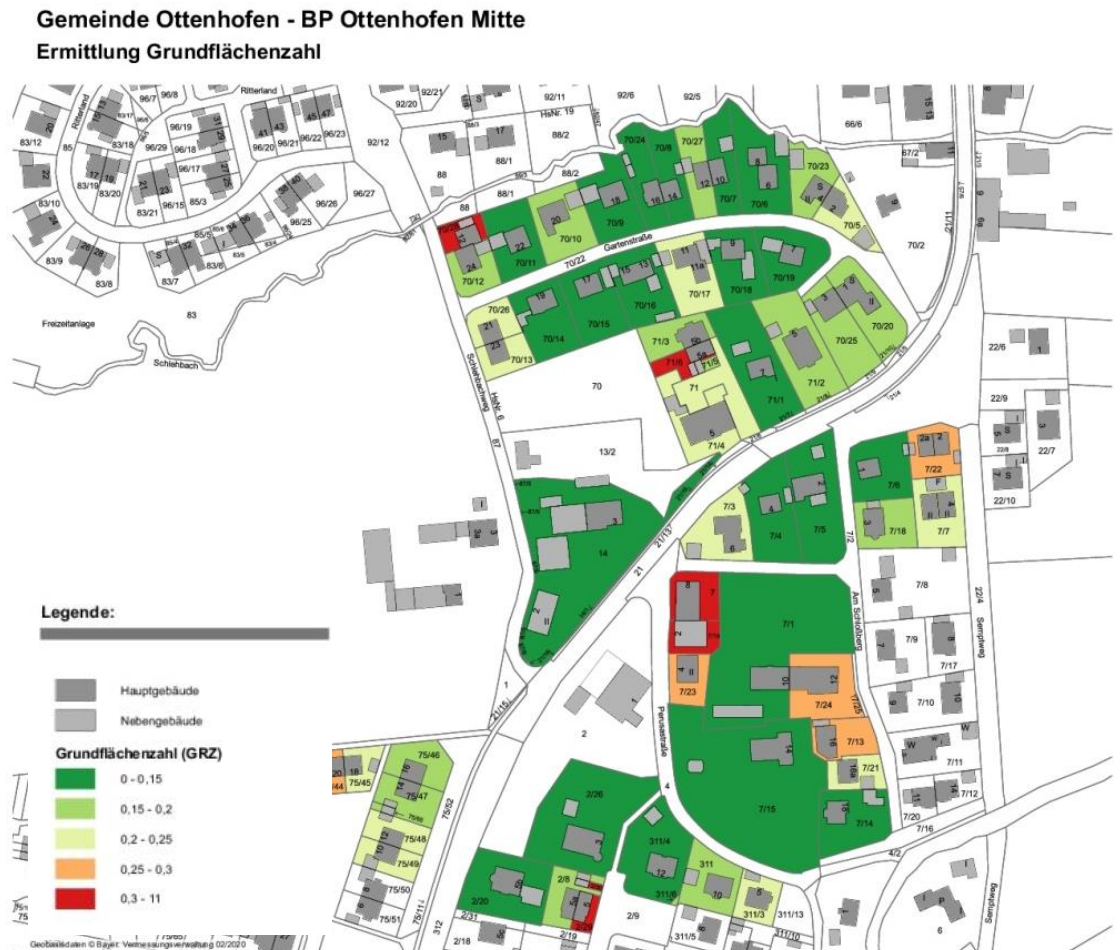


Abb. 17 GRZ Ermittlung Nachbarbebauung, Stand 01.2021

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen und Kinderspielflächen) eine Gesamt-GRZ von 0,8 nicht überschreiten. Hierdurch soll gesichert werden, dass ein Mindestanteil der Grundstücke für die Durchgrünung des Gebiets erhalten bleibt.

Es werden höchstzulässige Wand- und Firsthöhen in Meter festgesetzt. Die Wand- und Firsthöhen werden gemessen von der Fertigfußbodenhöhe der Erschließungsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Mehrfamilienhäuser WA 1, WA 3, WA 5 und im Mischgebiet MI 1 wird eine höchstzulässige Wandhöhe von 6,7 m und eine Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Diese einheitliche Höhenentwicklung orientiert sich an dem höchsten Gebäude im näheren Umfeld - WA 1 (Schleibachweg 6). Bei WA 4 betragen die Wandhöhe 6,2 m und Firsthöhe 10,5 m. Bei WA 2 liegen diese Werte bei 4,2 m (WH) und 8,5 m (FH). Die Wand- und Firsthöhen fallen graduell Richtung Nord-Osten etwas ab. In Verbindung mit den schmaleren Baufenstern wird einen einheitlichen Übergang zu der Bebauung entlang der Gartenstraße im Norden geschaffen. Zum Vergleich weisen die gegenüberliegenden Grundstücke Fl.Nr. 71 und Fl.Nr. 70/14 eine Wandhöhe von entsprechend ca. 4,0 m und 6,7 m auf. Die Firsthöhen liegen entsprechend bei ca. 8,5 m und 10,8 m.

Da das Gelände große Höhenunterschiede aufweist, wird je Gebäude in Abhängigkeit zu der Höhenlage der bestehenden Gelände eine höchstzulässige Fertigfußbodenhöhe (FFB-Höhe) der Erschließungsebene des Gebäudes in Metern

(m) über Normalhöhen-Null (NHN), z.B. 498,5 m über NHN festgesetzt. Die FFB-Höhe liegt an der höchsten Stelle mit 25 cm über dem bestehenden Gelände. Bei der Ermittlung der Geländehöhen ist die Vermessung des Ingenieurbüros Eisgruber (Projekt Nr.: 1657) vom 07.06.2022 zugrunde gelegt worden. Die Bestandsvermessung wurde im Höhensystem Normalhöhen-Null (NHN), DHHN16 erstellt, daher findet sie auch in den Festsetzungen Anwendung.

Die Gemeinde erkennt an, dass zwischen den Höhen der Erschließungsstraßen und den Höhen der privaten Grundstücke Höhenunterschiede entstehen können. Ausnahmsweise sind deswegen auf Antrag Abweichungen von bis zu 0,5 m von den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen 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 möglichst geringe 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.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dadurch kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen. Im Bebauungsplan sind Bereiche für oberirdische Stellplätze, Besucherstellplätze und für Tiefgaragen und ihre Zufahrten per Planzeichen festgesetzt. Die Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind bereits genehmigt und hergestellt. Für die weitere Entwicklung des Plangebietes ist eine Tiefgarage vorgesehen, die einen Großteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen wird. Um die Anzahl der oberirdischen Stellplätze zu reduzieren sind für die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienwohnhäuser WA 3, WA 4, WA 5 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Ein Anteil oberirdischer Stellplätze ist dennoch notwendig für Besucher- und Anwohnerstellplätze um das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Bei der Errichtung von neuen Wohnungen im Mischgebiet (MI 1) ist der ruhende Verkehr ebenfalls unterirdisch unterzubringen. Die festgesetzten Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone sind bereits genehmigt.

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt zu berücksichtigen. Ebenso gehört die Errichtung von Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität zu den Grundsätzen des Regionalplans München (G 3.5). Die Gemeinde Ottenhofen

verfolgt daher das Ziel, die Voraussetzungen für eine verstärkte Nutzung von Elektromobilität zu schaffen und somit CO₂-Emissionen zu verringern. Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass eine Mindestanzahl an Ladestationen bereits zu Beginn des Bauprojekts zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist je angefangenen 10 hergestellten Stellplätzen mindestens eine Ladestation für Elektroautos zu errichten. Da die offenen Stellplätze im Norden des Geltungsbereichs einen günstigen Zuschnitt aufweisen und kompakt nebeneinander hergestellt werden können, ist alternativ zur Errichtung der Ladestationen in der Tiefgarage auch eine oberirdische Errichtung im Bereich der Besucherstellplätze zulässig. Die Anzahl der insgesamt zu errichtenden Ladestationen bleibt von der räumlichen Anordnung unberührt. Die Anzahl der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze erhöht sich ebenfalls nicht.

Alle Ladestationen als Energieanlagen sind so zu errichten, dass die technische Sicherheit gewährleistet ist. Dabei sind vorbehaltlich sonstiger Rechtsvorschriften die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (vgl. § 49 Energiewirtschaftsgesetz – EnGW). Auf die Anforderungen des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) wird hingewiesen.

Die Grundfläche der Nebenanlagen pro Baugrundstück ist auf maximal 50 m² begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass ausreichende Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Fahrradabstellräume gegeben sind. Es gilt eine maximale Wandhöhe von 3,0 m für Nebenanlagen. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 ist dabei zu beachten. Hierdurch soll gesichert werden, dass ausreichend Versickerungsflächen bestehen bleiben und auch ausreichend Raum für die Durchgrünung des Gebiets vorhanden ist.

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

4.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist ausschließlich Satteldach zulässig um das typische Ortsbild zu erhalten. 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.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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 max. 6,5 m nicht gegeben.

Die gekennzeichnete Ein- und Ausfahrt vom Schleibachweg ist zulässig bis zur Anzeige der Nutzungsaufnahme des Gebäudes im WA 3. Damit soll gewährleistet

werden, dass die derzeitige Nutzung bis zur Umgestaltung der Planung, die sicherlich in Bauabschnitten umgesetzt wird, keinen erheblichen Nachteil erlebt. Wenn jedoch die Wohnnutzung aufgenommen wird, soll die verkehrliche Belastung des Schlehbachwegs reduziert werden. Dieser Weg ist aufgrund des geringen Querschnitts und der Bedeutung als Schulweg von unnötiger Verkehrsbelastung zu entlasten. Die Zufahrten von der Erdinger Straße werden als ausreichend bewertet, zumal eine Zufahrt vom Schlehbachweg ohnehin bestehen bleibt.

4.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung findet über den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos entlang des Schlehbachwegs statt. Es handelt sich um ein Mischsystem, wo die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zulässig sind.

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

4.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Eine vollständige Versickerung ist aber gemäß Baugrundgutachten Nr.: 21465G-ab/ks aus Juni 2022 des Ingenieurbüros für Geotechnik Schibert + Bauer GmbH im Grundstück nicht möglich.

Da ausreichende Flächen für die vollständige Versickerung im Plangebiet vermutlich nicht vorhanden sind bzw. diese keinen ausreichenden Versickerungskoeffizienten aufweisen, ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos einzuleiten. Das notwendige Rückhaltevolumen und die erforderliche Drosselungsrate ist mittels Wasserbauingenieurgutachten zu ermitteln. Mit Bauantragstellung ist ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Für die Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

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

Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Aus diesem Grund ist die Mindest-Höhe des Fertigfußbodens auf 25 cm über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes

Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

4.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

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

4.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt über die kommunale Restmüllentsorgung.

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

4.7.1 *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 „Ottenhofen Mitte“ und trägt den landschaftspflegerischen und naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung. Die prägenden, teils mit Obstbäumen 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 Siedlungsbereichs widerspiegelt als derart hochwertig und bedeutend ein, dass ein ungesteuerter Eingriff erheblich negative Folgen auslösen würde.

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

Zur Einbindung des Vorhabens in den örtlichen Charakter wurde eine Randbegrünung entlang der nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese Fläche ist mit Einzelbäumen und Sträucher standortgerechter, heimischer Arten zu bepflanzen. Die Art der zu pflanzenden Bäume wird entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. 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 zumindest teilweise erhalten. Die Begrünung entlang der Erdinger Straße (St 2080) bietet zusätzlich eine visuelle Trennung zum Verkehrsraum. Die Festsetzung als privater Grünfläche erfolgt um sicherzustellen, dass die gewählten Standorte auf jeden Fall begrünt werden. Dies erscheint von Bedeutung da durch die Planung eine erhebliche Veränderung inmitten des Ortes erfolgen wird. Die Veränderung ist insbesondere deswegen erheblich, weil eine bisherige unbebaute und mit Obstbäumen bewachsene Fläche zukünftig dicht bebaut sein wird. Die Gemeinde bewertet es als unbedingt erforderlich, dass mittig eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und randlich zu den angrenzenden wohnbaulichen

Flächen sowie im Bereich der Straßenverbindung zum Schlehbachweg eine abgrenzende Grünfläche erhalten bleibt. Diese Flächen sollen einen begrünten Übergang zur benachbarten Bebauung erhalten und die Folgen der erheblichen baulichen Dichte abmildern. Die randliche Lage ist auch damit zu begründen, dass nur so die Einbindung öffentlich wahrnehmbar bleibt. Entlang der Erdinger Straße finden sich weitere Grünfläche, z.B. am Standort des Maibaums und des Kriegerdenkmals, die dann im Plangebiet eine Fortsetzung finden.

Diese Grünflächen an der zentralen Gemeindestraße übernehmen wesentliche städtebauliche und ortsplanerische Aufgaben. Die festgesetzten Grünflächen sind quasi Restflächen, die von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen werden. Da sie gleichzeitig an einem entscheidenden Ort entlang der Hauptverkehrsstraße mitten in Ottenhofen liegen, ist es von entscheidender Bedeutung, dass diese Grünflächen baldmöglichst, d.h. im Laufe der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bepflanzt werden.

Bäume und Sträucher sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Qualität insbesondere des gegenständlichen Plangebiets. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von aufwachsenden Grünbereichen, dem Schutz vor Lärm und der Verbesserung der Luftqualität, sowie der Förderung des Orts- und Straßenbilds bei. Hinzu tritt eine Funktion als Schattenspender und einen Beitrag zur Luftkühlung durch Verdunstung. Diesen Funktionen kommt im gegenständlichen Fall noch mehr Bedeutung zu, da es sich bei dem Plangebiet um die prominente Lage zwischen 3 weiteren Plangebiet (südwestliche Ecke des Geltungsbereichs zwischen „Ottenhofen Mitte“, „Ottenhofen Süd“ und „Schlehbach“ – s. Abb. 15) handelt. Im näheren Umfeld findet eine erhebliche Veränderung des Ortsbildes statt, die mit einer starken Nachverdichtung und Bebauung einhergeht. Aber auch im Bezug auf das Plangebiet selbst, nimmt eine Eingrünung zur stark befahrenen Erdinger Straße eine wichtige Funktion für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes ein. Qualitativ hochwertige Grünflächen sind ansonsten nicht in unmittelbarer räumlichen Nähe vorhanden. Die Gemeinde Ottenhofen legt großen Wert darauf, dass jedes neue Baugebiet bzw. Flächen die einer Nachverdichtung unterliegen eine ausreichende Eigenversorgung mit hochwertigen Grünflächen vorweisen können. Dies erfolgt im benachbarten neuen Baugebiet Schlehbach z.B. durch eine großzügige randliche Eingrünung mit öffentlichen Grünflächen. Wichtig ist der Gemeinde, dass die Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld liegen, damit Bewohner von Mehrfamilienhäusern ohne eigenen Garten zumindest visuell mit Grünflächen versorgt sind.

Dies begründet dann auch die Notwendigkeit der zeitnahen, alsbaldigen Verwirklichung der Anpflanzung mit einer dafür geeigneten Mindest-Pflanzqualität. Deshalb wird die Gemeinde die Herstellung der Bepflanzung innerhalb der oben genannten, aus Sicht der Gemeinde angemessenen Frist gemäß § 178 BauGB durch Bescheid herbeiführen. Dies betrifft nur die Grünflächen entlang der Erdinger Straße, da diese die vorgenannten Funktionen vordringlich erfüllen muss.

Die zentrale private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz soll die wichtige Aufgabe der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Spielplatzflächen übernehmen. Angesichts der großen Anzahl möglicher neuer Wohnungen ist ein Spielplatz ohnehin gerechtfertigt. Die Gemeinde Ottenhofen verfügt über eine Spielplatzsatzung in der Fassung vom 13. Oktober 2021, in der Aussagen unter anderem über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Spielplätze getroffen werden. Die zentrale Lage im Plangebiet wird festgelegt, um die

unmittelbare Zugänglichkeit aller Bewohner zu ermöglichen und eine Einsehbarkeit und damit soziale Sicherung zu gewährleisten.

Angesichts des möglichen hohen Versiegelungsgrades und aufgrund des bewegten Geländes im Plangebiet ist im Rahmen der Bauanträge ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200, mit Darstellung der bestehenden und geplanten Geländehöhen, der geplanten Geländeoberflächen (Art der Begrünung oder Befestigung), Darstellung der Pflanzung und Angaben zur Pflege, sowie Darstellung evtl. erforderlicher Maßnahmen zum Artenschutz einzureichen.

4.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen oder dem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sind in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht auszugleichen, bzw. gelten als bereits zulässig.

4.7.3 *Spezieller Artenschutz*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Das Gebiet ist durch den bestehenden gewerblichen Betrieb sowie eine Neubebauung im nördlichen Bereich bereits einer intensiven menschlichen Nutzung unterworfen, es ist daher von einer erheblichen Störungsintensität auszugehen. Im östlichen Bereich bestehen Obstbäume mittleren Alters. Eine Nutzung durch höhlenbrütende Vögel wurde bisher nicht festgestellt. Da auch im übrigen Plangebiet keine ausreichend alten Bäume vorhanden sind, sind auch keine geeigneten Bruthabitate zu vermuten. Bäume können erst bei einer ausreichenden Stammdicke nutzbare Baumhöhlen anbieten. Die Abstände zu den Straßen, vor allem zur Staatsstraße sind für bodenbrütende Vögel zu gering.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG noch Biotope der amtlichen Biotopkartierung betroffen.

Allerdings ist zu beachten, dass dies eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Planaufstellung und während der Ortseinsichtnahme ist.

Die Obstbäume als auch die Gebäude können Lebenshabitate für Vogelarten als auch andere besonders geschützte Tierarten wie z.B. Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien darstellen. Artenschutzrechtliche Belange bzw. der Eintritt von Verbotstatbeständen könnte daher im Rahmen der Bebauung betroffen sein. Um dies auszuschließen, werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Die Inanspruchnahme durch die geplante Nutzung löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von

einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die bauliche Anlagen erfolgt, durch die Nachpflanzung von Vegetationsstrukturen an der öffentlichen Straße, die zumindest langfristig einen Ersatz darstellen, sowie dem vorhandenen Baumbestand in der weiteren Umgebung besteht auch bei Verlust einzelner Baumexemplare in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitats für Fledermäuse geeignet.

Vollständig ausgeschlossen werden kann die Betroffenheit von Vorkommen z.B. von Brutvögeln und Fledermäusen zumindest während der Bauphase allerdings nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor Abriss von Bestandsgebäuden Erhebungen im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen (es können Sommer- und Winterquartiere betroffen sein) und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln sind. Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Gegebenenfalls muss bei zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt des Baubeginns gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Erding abzustimmen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen, die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen. Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

4.8 Einfriedungen

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

4.9 Gelände, Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Gelände weist wie unter Kap. 4.1 beschrieben größere Höhenunterschiede auf. Es sind Höhenunterschiede zwischen dem tiefsten und dem höchsten Punkt von bis zu 5,0 m festzustellen. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet zu regeln, wird für jedes Baugrundstück eine maximal zulässige Oberkante FFB-Höhe festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Vermessung der Ingenieurbüro Eisgruber vom 07.06.2022 (Projektnummer 1657) und liegen 25 cm über den höchsten Punkt des vermessenen Geländes der jeweiligen Baugrundstücke. Eine Abweichung in der

Höhe ist um bis zu 0,50 m nach oben und unten ausnahmsweise zulässig, um die unterschiedlichen Gegebenheiten der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Angesichts des bewegten Geländes sind Aufschüttungen bis maximal 1,5 m gegenüber dem Bestand erlaubt.

Für eine verträgliche Gestaltung der Freiflächen und Geländehöhenunterschiede mit Stützmauern sind Begrenzungen zu Stützmauern festgesetzt: Stützmauern zur Geländegestaltung sind bis max. 1,0 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 der bereits genehmigten Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zu den nördlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nr. 70/13 und 70/14 sowie deren Zufahrten. Dort orientiert sich die maximal zulässige Höhe der Stützmauer an den Höhenbezugspunkten HBA-A und HBA-B.

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. Das Gelände ist an der Grundstücksgrenze an die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

4.10 Immissionsschutz Schallimmissionen

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 221117 / 3) vom 25.05.2023 wurden Immissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes ermittelt und nach Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Das geplante WA- und MI-Gebiet liegt im Einwirkungsbereich der südlich verlaufenden Erdinger Straße und der Bahnstrecke 5601. Zudem sind die Schallemissionen des Kfz-Betriebes Fa. Bauer im südlichen Bereich des Plangebietes (MI-Gebiet) zu berücksichtigen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren ist die immissionsschutztechnische Situation in Bezug auf die einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräusche anhand der einschlägigen Regelwerke zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

4.10.1 Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

WA-Gebiet

An den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. An den abgeschirmten Hausfassaden ergeben sich im wesentlichen Beurteilungspegel unter 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an den schallzugewandten Fassaden im WA-Gebiet tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts), welche als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen gelten, werden im WA-Gebiet um bis zu 5 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts an den schallzugewandten Fassaden überschritten.

MI-Gebiet

Im MI-Gebiet (Betriebsgelände der Fa. Bauer) betragen die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) bis zu 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) werden tags eingehalten und nachts punktuell und bis zu 2 dB(A) überschritten.

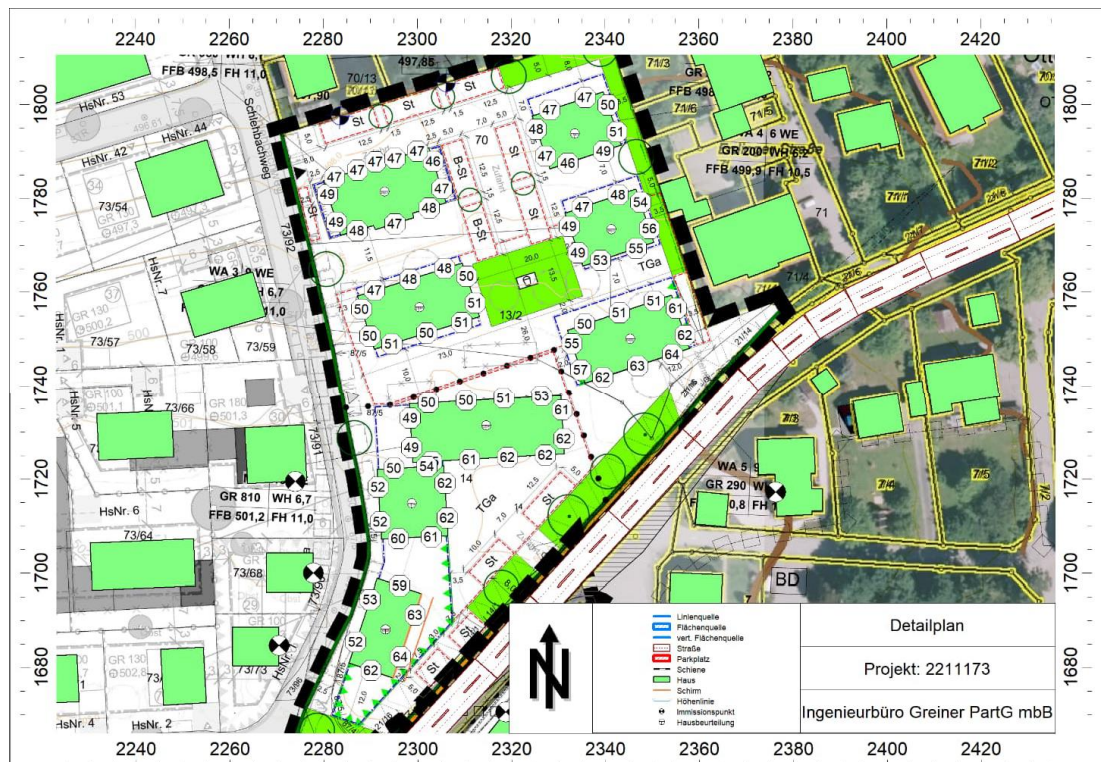


Abb. 18 Gebäudelärmkarte Verkehrsgeräusche Tageszeit, höchste Beurteilungspegel in dB(A), Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221117 / 3, Stand 05.2023

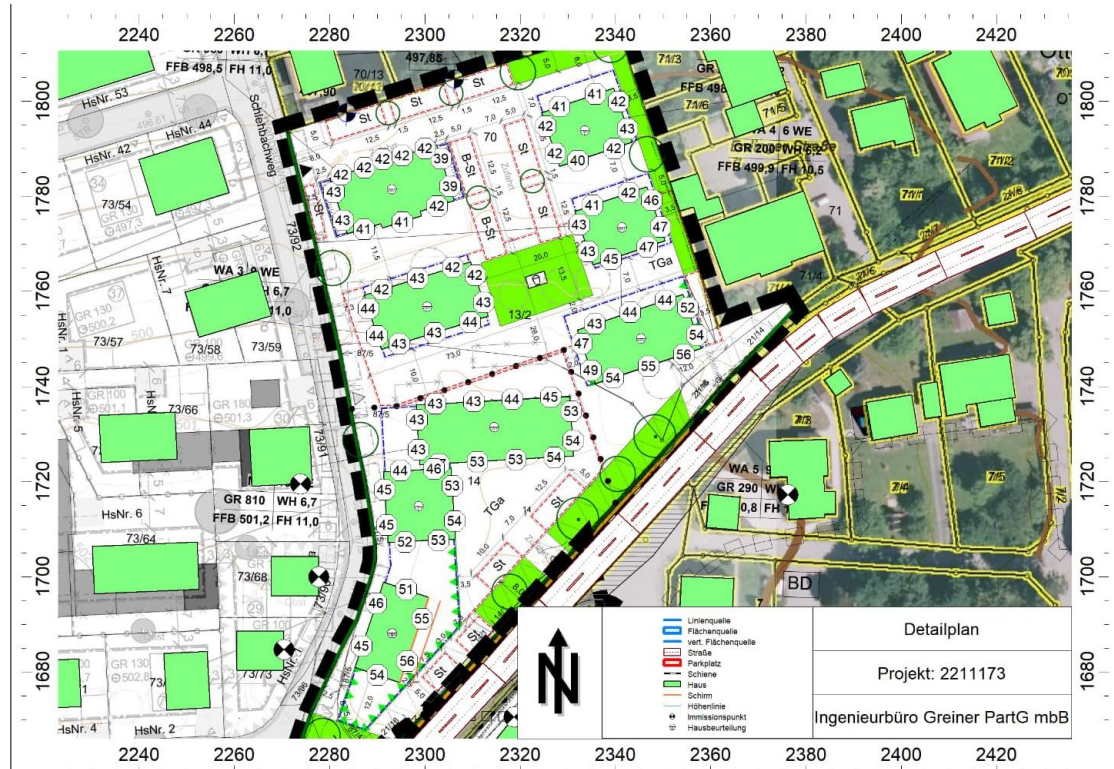


Abb. 19 Gebäudelärmkarte Verkehrsgläusche Nachtzeit, höchste Beurteilungspegel in dB(A), Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221117 / 3, Stand 05.2023

4.10.2 Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Innerhalb des Bebauungsplangebietes zeigen die Berechnungen folgende Ergebnisse:

WA-Gebiet

An den schallzugewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 47 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

MI-Gebiet

Innerhalb des MI-Gebietes (Betriebsgelände der Fa. Bauer) berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) an den Fassaden bzw. Fenstern mit bestehenden Wohnnutzungen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird hier um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Lediglich im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Waschplatzes können Werte von bis zu 65 dB(A) erreicht werden. Hier befinden sich jedoch im Bestand keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen. Ohnehin liegen an der Bebauung auf dem Betriebsgelände sog. Eigenimmissionen vor.

Außerhalb des Plangebietes kommt es an der umliegenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln von höchstens 55 dB(A) während der Tageszeit. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm kann eingehalten bzw. unterschritten werden.

An der Nordwestfassade des Gebäudes auf Fl.Nr. 2 innerhalb des Bebauungsplanes „Ottenhofen Süd“ (WA-Gebiet) berechnet sich der Beurteilungspegel zu 60 dB(A) während der Tageszeit. In diesem Bebauungsplan ist an der betroffenen Fassade bereits eine Grundrissorientierung festgesetzt, weshalb keine weiteren Maßnahmen

notwendig sind.

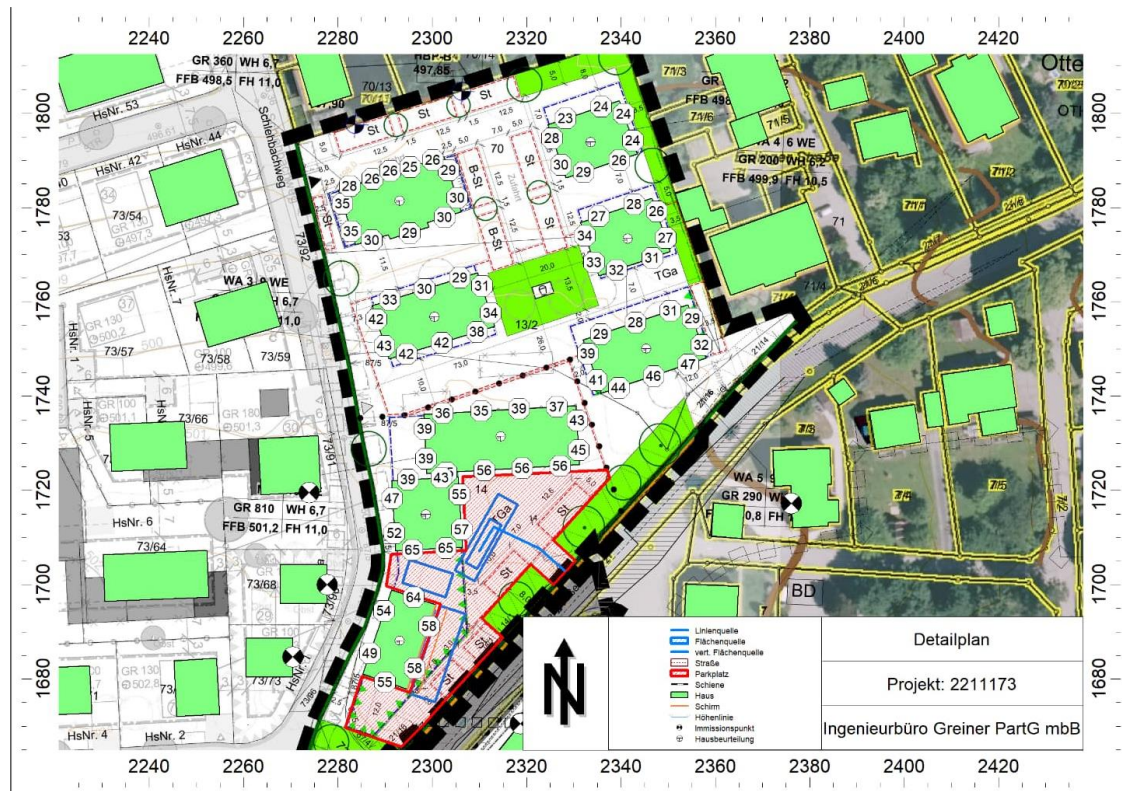


Abb. 20 Gebäudelärmkarte Gewerbegeräusche Tageszeit, höchste Beurteilungspegel in dB(A), Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221117 / 3, Stand 05.2023

4.10.3 Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich in den Bauräumen WA 5 und MI 1 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Die Hinweise in der Satzung unter Punkt 20 Immissionsschutz sind zu beachten.

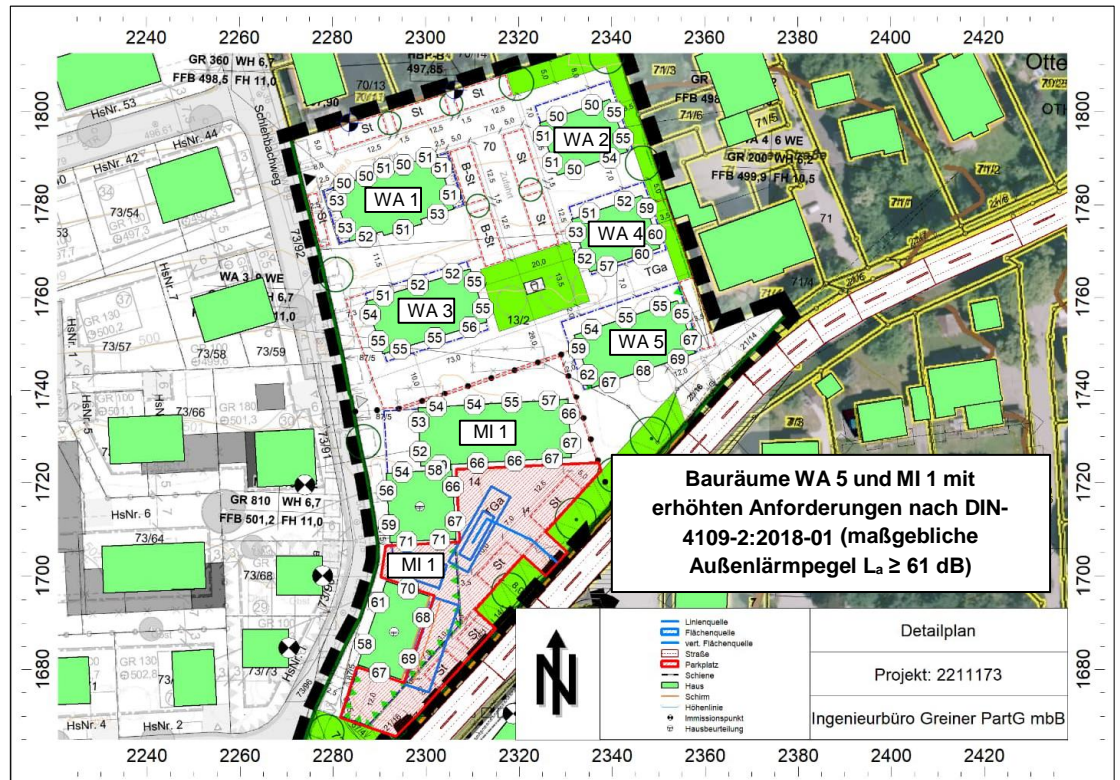


Abb. 21 Verkehrs- und Gewerbegeräusche: maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB gemäß DIN 4109-2:2018-01, Bericht Nr. 221117 / 3, Stand 05.2023

4.11 Immissionsschutz Lichtimmissionen

Im Bestand entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine 50 cm hohe Stützmauer errichtet worden. Die angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 70 und 70/14 liegen damit mit der Oberkante des natürlichen Geländes 50 cm tiefer als das geplante Gebiet des BP-Entwurfs. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu den oben erwähnten Grundstücken sind 15 Stellplätze als Querparker im Bestand genehmigt worden.

Dies bedeutet, dass die parkenden Autos häufig durch Lichtimmissionen die Fassaden und Fenster der Nachbargebäude belasten. Da die parkenden Autos wegen der Stützmauer auf einer höheren Ebene liegen, ist zu erwarten, dass Sie die Nachbarbebauung durch ihre Scheinwerfer noch stärker belichten werden.

Die angesprochene Belästigung durch die Autoscheinwerfer kann als privater Belang nachvollzogen werden, insbesondere da diese erstmalig mit der Bebauung des Plangebietes auftritt. Durch den Höhenunterschied trifft der Lichtkegel auch zentraler auf das benachbarte Gebäude.

Aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz ergibt sich ein Rücksichtnahmegebot, demnach Anlagen (die Lichtimmissionen auslösen) so zu errichten sind, dass eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft vermieden wird. Es erscheint zweifelhaft ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft über das ortsübliche Maß hinaus durch die Scheinwerfer ausgelöst wird.

Dennoch erachtet die Gemeinde es als geboten auf die privaten Belange in einem zumutbaren Umfang einzugehen. Dies begründet sich auch in der Tatsache, dass der gegenständliche Bebauungsplan eine Ausweitung der Zufahrt und der Anzahl der Stellplätze ermöglichen soll, somit die Blendwirkung erhöht wird. Die

Baugenehmigung des neu gebauten Wohngebäudes im Plangebiet sieht eine Hecke zur nördlichen Grundstücksgrenze vor. Diese trägt zumindest zu einer Minimierung der Blendwirkung bei. An dieser Hecke wird daher mittels Festsetzung festgehalten.

4.12 Brandschutz



Abb. 21 Feuerwehrrangierflächen innerhalb der geplanten Zufahrten

Ein Abstand von ca. 51 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Schlehbachweg) und Baugrenze des WA 2 kann grundsätzlich eingehalten werden, wenn die Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen an der nächstgelegenen Baugrenze platziert werden. Nach Ansicht der Gemeinde ist die Überschreitung damit ausreichend geringfügig. Zusätzlich wurde geprüft, ob ein Bemessungsfahrzeug (3-achsig) in die Zufahrt einfahren kann und im Plangebiet wenden kann. Es erscheint möglich, dass das Fahrzeug im Bereich der Besucherstellplätze durch ein einmaliges Rückstoßen vor WA 2 wenden kann und vorwärts ausfährt. Alternativ kann auch der Zufahrtsbereich am Schlehbachweg als Aufstellfläche genutzt werden und das Feuerwehrfahrzeug nach dem Einsatz direkt auf den Schlehbachweg zurückstoßen. Damit ist die Lauflänge zum WA 2 ebenfalls wirksam reduziert.

4.13 Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. 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 in der Nähe des klimatisch ausgleichend wirkenden Schlehbach
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

4.14 Flächenbilanz

	ca. Größe in m ²	Verhältnis (GRZ)
Geltungsbereich	8.821	
Baugrundstücksfläche	7.470	
Private Grünfläche	1.197	
zulässige Grundfläche	2.150	0,29
Zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen (20 %)	430	
Zulässige Grundfläche incl. Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	2.580	0,35
Zulässige Gesamt-Grundfläche (GR 2)	5.846	0,80

5. Anlagen

- Bestandskartierung und Vermessung, Projekt Nr.: 1657 von Ingenieurbüro Eisgruber, Stand 07.06.2022
- Baugrunduntersuchung, Projekt Nr.: 21465G-ab/ks von Ingenieurbüro für Geotechnik Schibert + Bauer GmbH, Stand: 10.06.2022.
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche), Bericht Nr.: 221117 / 3 von Ingenieurbüro Greiner mbB, Stand 25.05.2023

Gemeinde

Ottenhofen, den

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley