

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Ottenhofen-Süd, 4. Änderung

Planung

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

Bearbeitung

Specht

QS: Goetz

Aktenzeichen

OTH 2-37

Plandatum

16.01.2024 (Satzungsbeschluss)
12.09.2023 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Flora/ Fauna.....	6
2.6	Boden.....	6
2.7	Denkmäler.....	7
2.8	Wasser.....	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
3.4	Bodenschutz	12
4.	Planinhalte	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.5	Bauliche Gestaltung	14
4.6	Verkehr und Erschließung	14
4.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	16
4.8	Klimaschutz, Klimaanpassung Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
4.9	Flächenbilanz.....	18
5.	Verwirklichung der Planung	18
5.1	Hinweise zur Umsetzung.....	18
6.	Anlagen	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 (öffentlicher Bekanntmachung vom 04.09.1978) vor. Das südliche Baugebiet ist inzwischen nahezu vollständig bebaut. Hierfür wurden bisher zwei Änderungen (1. Änderung, 1997 und 2. Änderung in der Fassung vom 30.11.2004, in Kraft getreten am 4.2.2005) vollzogen. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans befinden sich südlich des gegenständlichen Geltungsbereichs. Für das nördliche Gebiet wurde die 3. Änderung in der Fassung vom 21.07.2020 vollzogen.

Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.06.2023, die 4. Änderung des Bebauungsplans Ottenhofen-Süd beschlossen. Anlass war die Planung des Eigentümers des Flurstück Nr. 2/26 auf seinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus und zwei Einzel-/ bzw. Doppelhäuser zu errichten. Damit soll mehr Baurecht geschaffen werden gegenüber dem bereits zulässigen aber noch nicht ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung.

Durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde eine graphische 3D-Darstellung von der zukünftigen Planung erstellt. Der Gemeinderat hat die Planung beraten. Die folgende 4. Bebauungsplanänderung wird auf dieser Basis erarbeitet.

In dem Gebiet soll Wohnbebauung entstehen. Für die neue Bebauung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung wird erhöht. Die Gemeinde bezweckt damit im Ortskern von Ottenhofen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans befinden sich südlich des gegenständlichen Geltungsbereichs.

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a BauGB kann Anwendung finden, da die 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vorbereitet.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich umfasst den südöstlichen Teil des Umgriffs der 3. Bebauungsplanänderung. Das Gebiet ist im Westen durch die vier Bauparzellen (FINr. 2/33 bis 2/36 Gemarkung Ottenhofen), die an der Erdinger Straße (St 2080) liegen und im Osten durch die Perusastraße und das Flurstück Nr. 2/9 Gemarkung Ottenhofen begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung Riverastraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans Ottenhofen-Süd, 2. Änderung).

Das Gelände weist Höhenunterschiede von bis zu 4 Metern auf. Die Erdinger Straße, westlich des Geltungsbereichs liegt auf einer Höhe von ca. 502 m ü. NHN. Die nordöstliche Ecke an der Perusastraße des Geltungsbereichs liegt auf einer Höhe von ca. 497 m ü. NHN. Die südöstlichste Ecke des Geltungsbereichs mit der Anbindung an

die Riverastraße befindet sich auf ca. 500,5 m ü. NHN.

Die deutlichen topografischen Höhenstufen sind bei der Planung, der Erschließung und der Höhenentwicklung der Bebauung zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück, 2/26, in der Gemarkung Ottenhofen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.07.23



Abb. 2 Bebauungspläne in der Umgebung, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.07.23

Östlich der Perusastraße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossgelände Ottenhofen“. Auf der gegenüberliegenden Seite der Erdinger Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schlehbach“.

2.2 Nutzungen

Westlich und nördlich des Geltungsbereichs entsteht Wohnbebauung auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Östlich des gegenständlichen Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Schlossareal der Gemeinde Ottenhofen. Von der ursprünglichen U-förmigen Anlage sind noch der Südflügel des Gebäudes, der Gartenpavillon und einige Strukturen der Grünflächen erhalten. Ein Großteil des Gebiets steht unter Boden- und Baudenkmal-schutz. Das Gebiet ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf Grundstück Flur Nr. 7 und 7/19 Gemarkung Ottenhofen (Perusastraße) befindet sich ein Gewerbebetrieb (Kfz-Technik und Service). Im denkmalgeschützten Schlossgebäude sowie im westlichen Anbau sind Wohnungen untergebracht. Die gesamte Bebauung ist mit Gartenflächen und Bäumen durchsetzt.

Im Süden ist die Umgebung durch Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Erdinger Straße liegt ein Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt, Flur Nr. 14 Gemarkung Ottenhofen), ein Geldautomat sowie ein Nahversorger. Westlich davon befindet sich eine Ackerfläche mit Hofstelle. Diese Fläche ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schlehbach“ umfasst. Dort entsteht derzeit ein Wohngebiet mit einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäusern.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 2/26 ist im Privateigentum.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann von Nordosten über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Perusastraße) sowie von Südosten über die Riverastraße verkehrlich und technisch erschlossen werden. Geplant ist eine Tiefgaragenzufahrt von Nordosten für die gesamte Bebauung. Die Wasserversorgung, die Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die entsprechenden Leitungen können in das Baugebiet verlängert werden.

Ottenhofen verfügt über eine S-Bahnhaltestelle. Diese liegt ca. 10 Gehminuten nördlich des gegenständlichen Plangebiets. Von dort aus verkehrt die S 2 München – Erding im 20 bis 40 Minutentakt. Zudem befindet sich an der Erdinger Straße (Feuerwehrhaus) eine Bushaltestelle. Hier verkehrt die Buslinie 507 (Erding – Markt Schwaben) morgens, mittags und abends (ca. 8 x täglich).

2.5 Flora/ Fauna

Weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung befinden sich Naturschutz- Vogel- schutz-, oder FFH-Gebiete.



Abb. 3 Biotopkartierung (rosa) LSG (grün gepunktet), ohne Maßstab, Quelle: Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.07.23

Entlang des Schlebachs, ca. 190 m entfernt nordwestlich, sind bedeutende Vegetationsstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich um biotopkartierte Ufervegetation (Biotop Nr. 7737-1016, Teilfläche Nr. 002: „Auwälder am Schlebach sowie Feldgehölz westlich Ottenhofen“).

An der Sempt, ca. 100 m südöstlich des Plangebiets, befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Sempt- und Schwillachtal (grün gepunktet) und eine biotopkartierte Fläche (rosa).

Eine Beeinträchtigung ist aufgrund des Abstandes zum Plangebiet nicht zu erwarten.

2.6 Boden

2.6.1 Bodenaufbau

In geologischer Hinsicht liegt das Baufeld im Bereich der Beckenablagerungen der Würm-Eiszeit im Übergangsbereich zu glazialen Ablagerungen der Riß-Eiszeit. Die würmeiszeitlichen Böden weisen zum Teil Anmoore und Torf auf, welche mit Lößlehm und feinkörnigen Beckenablagerungen im Wechsel stehen. Die glaziären Moränenböden der Riß-Eiszeit sind aus Kiesen, Sanden, Mergel und Lehm aufgebaut und gehören zur „Niederer“ Altmoräne.

2.6.2 Versickerungsfähigkeit

Es liegt ein Geotechnisches Gutachten –Voruntersuchung- der Baugrundlabor München GmbH, Projekt Nr. P20503, vom 23.11.2020 für das nördlich angrenzende Grundstück Flurnummer 2, Gemarkung Ottenhofen vor (Anlage 1). Ein Bodengutachten für das gegenständlich Plangebiet liegt bislang nicht vor.

Die angetroffenen Böden auf FI Nr. 2 sind überwiegend schwach bis sehr schwach durchlässig und deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

2.6.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.7 Denkmäler

Östlich an das Plangebiet angrenzend, auf der gegenüberliegenden Seite der Perusastraße, befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler.

2.7.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmal D-1-7737-0226

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schloss Ottenhofen und seiner Vorgängerbauten mit abgegangenen Ökonomiegebäuden und barocken Gartenanlagen.

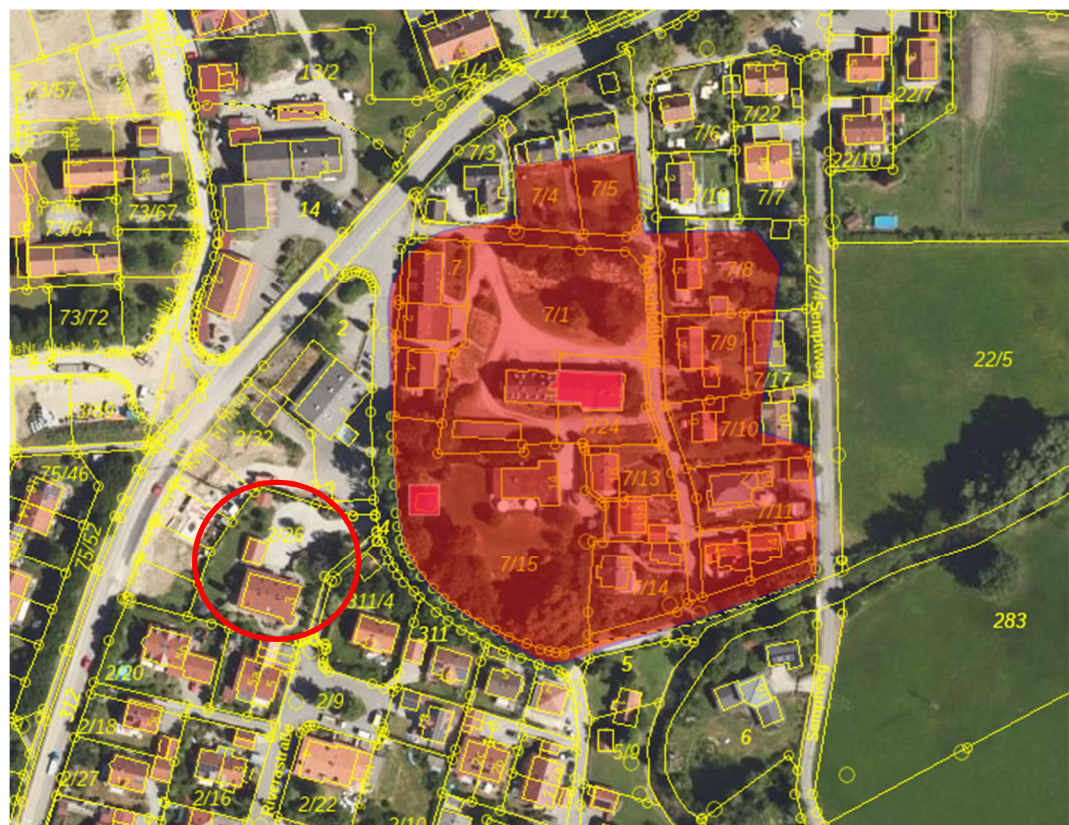


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 05.07.2023

Von der ursprünglichen U-förmigen Gebäudeanlage ist nur noch der Südflügel erhalten. Der Südflügel besteht aus zwei Teilen:

Der östliche Teil des Südflügels steht unter Baudenkmalschutz. Der westliche Teil des Südflügels ist in den 1960er Jahren abgerissen und neu angebaut worden. Der Dachreiterturm mit Zwiebelhaube, das als Wahrzeichen des Gebäudes galt, wurde zuvor abgetragen und auf dem Neubau wieder aufgesetzt.

Baudenkmal D-1-77-134-2

Südflügel des ehem. Hofmarkschlosses Ottenhofen, ehem. Wohntrakt, zweigeschossiger Satteldachbau mit Dachreiter, im Kern wohl 16. Jh., Umbau und Dacherneuerung 1691/92 (dendro.dat.).

Südlich des Südflügels auf Flur Nr. 7/15 befindet sich als weiteres Baudenkmal ein denkmalgeschützter Gartenpavillon.

Baudenkmal D-1-77-134-3, Am Schloßberg 14

Gartenpavillon im ehem. Schlossgarten, zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach im Stil des späten Barock, 1760

Jede bauliche Tätigkeit im Bereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

Im Zuge der archäologischen Grabungen bzw. Untersuchungen kann es zu sehr hohen Kosten kommen.

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

Die im Urbebauungsplan festgesetzte Grünfläche diene als Sichtachse auf den denkmalgeschützten Pavillon. Aufgrund des Wunsches der Gemeinde eine Bebauung der Grünfläche zu ermöglichen fand 2012 ein Ortstermin mit dem Landratsamt Erding (Untere Denkmalschutzbehörde) statt.

Es wurde vor Ort festgestellt, dass der Gartenpavillon aufgrund einer hohen und dichten Bepflanzung des ehem. Schlossgartens von außen kaum wahrnehmbar ist. Die ursprünglich im Bebauungsplan von 1978 vorgesehene Grünfläche wurde zwischenzeitlich durch eine Bebauung auf Flur Nr. 2/26 eingeengt. Seitens des Landratsamtes wurde im Jahr 2012 bestätigt, dass die Sichtachse nicht mehr existiert und es keine Einwände gegen eine Bebauung der Grünfläche gibt (Fax vom 03.02.2012, von: Frau A.K., Landratsamt Erding; an: pr-teambau.de, Betreff: Ottenhofen – Denkmal Nähefall Gartenpavillon).

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 05.07.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Regionalplan innerhalb einer Siedlungsgebietsfläche. 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 Meter nördlich des Plangebiets.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

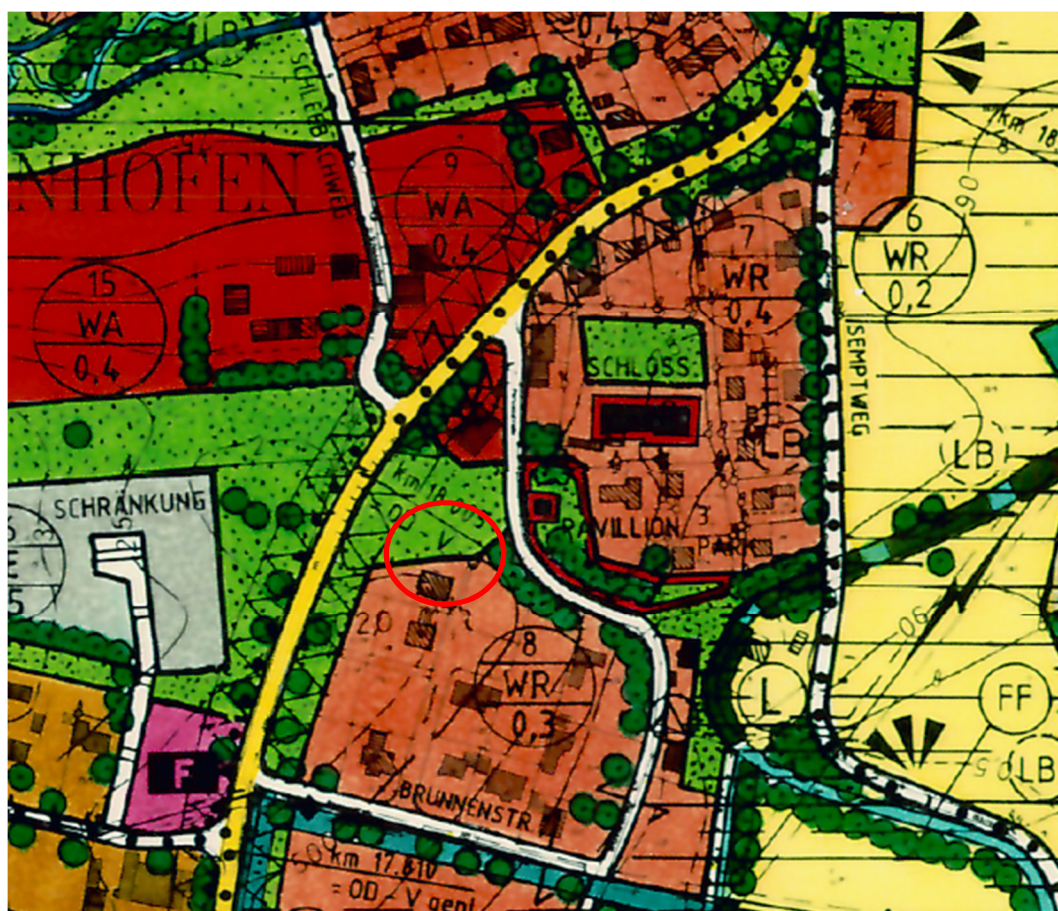


Abb. 6 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 1996 mit Lage der 4. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans (rote Ellipse), ohne Maßstab

Die Gemeinde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1996. In diesem FNP der Gemeinde Ottenhofen ist das Plangebiet im nördlichen Teil als eine Grünfläche und im südlichen Bereich als eine Wohnbaufläche (WR) dargestellt.

Da der gegenständliche Bebauungsplan unter Anwendung der Verfahrensvereinfachungen des § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von den Darstellungen abgewichen werden und diese im Rahmen einer nachfolgenden Berichtigung angepasst werden.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

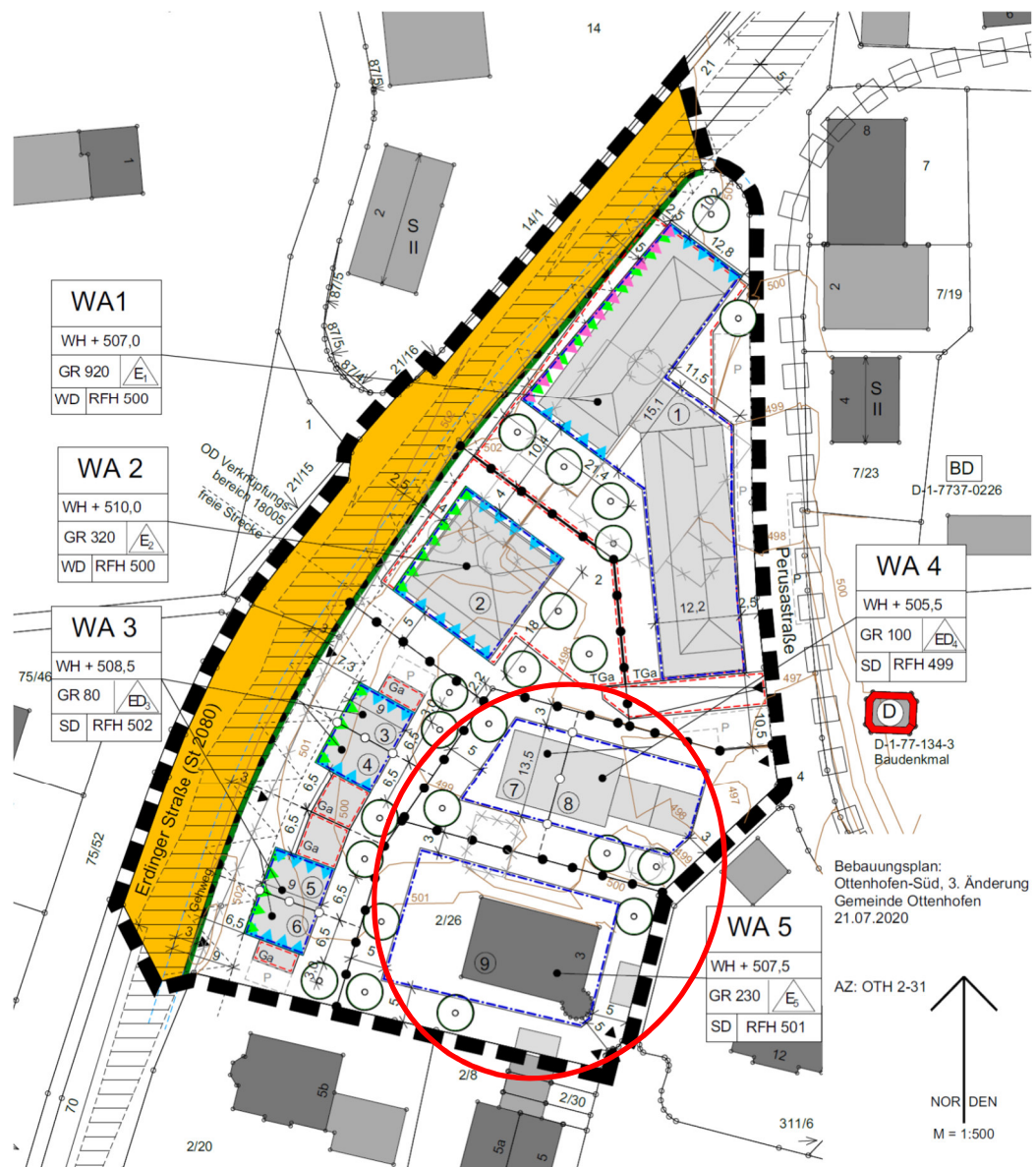


Abb. 7 Bebauungsplan „Ottenhofen Süd“ 3. Änderung, in der Fassung vom 21.07.2020, Planzeichnung, ohne Maßstab

Für das Plangebiet wurde im Jahr 1978 ein Bebauungsplan aufgestellt. Das südliche Baugebiet ist inzwischen nahezu vollständig bebaut. Hierfür wurden bisher zwei Änderungen (1. Änderung, 1997 und 2. Änderung in der Fassung vom 30.11.2004, in Kraft getreten am 4.2.2005) vollzogen. Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans befinden sich südlich des gegenständlichen Geltungsbereichs. Für das nördliche Gebiet wurde die 3. Änderung in der Fassung vom 21.07.2020) vollzogen. Ziel war es auf dem Grundstück auf dem ein ehemaliges Autohaus betrieben wurde, sowie die südlich angrenzende Grünfläche zu überplanen. In dem Gebiet sollte überwiegend Wohnbebauung entstehen.

3.4 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. Das gegenständlichen Flurstück, Fl. Nr. 2/26 Gemarkung Ottenhofen entspricht diesen Vorgaben und ist 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

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im WA nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Gartenbaubetriebe. Diese Betriebe ließen sich städtebaulich nicht einfügen, hierfür liegen geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vor. Ausnahmsweise können jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Ziele der Gemeinde sind die Linderung des Wohnraummangels, ein flächensparendes Bauen, die Erhaltung der örtlichen Eigenart, eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und die Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten Standort (Siedlungsschwerpunkt). Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf vorhanden ist, soll diesem gerade in dem ohnehin schon verdichteten Ortskern Rechnung getragen und für diesen eine entsprechend große Grundfläche ausgewiesen werden. In dieser Nachverdichtungsmaßnahme sieht die Gemeinde zugleich eine positive Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns.

Daher wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bisherigen 3. Änderung des Bebauungsplans erhöht.

Im WA 4 ist ein Mehrfamilienhaus mit einer GR von 325 m² zulässig (zuvor war ein

Doppelhaus mit einer GR von 200 m² zulässig). Die Rohfußbodenhöhe wird gegenüber der 3. Änderung um 0,5 m auf 499,5 angehoben um eine leichtere Anpassung an das Gelände zu ermöglichen. Die Wandhöhe ebenso (506,5 m ü NHN). Es ist ein Staffelgeschoss zulässig.

Im WA 5 sind zwei Einzel- oder Doppelhäuser mit einer GR von jeweils 130 m² zulässig (zuvor war ein Einzelhaus mit einer GR von 230 m² zulässig). Die Wand- und Rohfußbodenhöhen sind gleich geblieben.

Für Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche im WA 4 von 35 m² und im WA 5 von 25 m² je Bauraum festgesetzt. Eine flexible Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wird eingeräumt. Gegenwärtigen Anforderungen einer Wohnbebauung wird somit entsprochen.

Es wird je Bauraum eine höchstzulässige Grundfläche (GR) in m² festgesetzt. Um ausreichend Flächen für die Tiefgarage, Zufahrten, Weg und Besucherstellplätze vorzusehen, kann die festgesetzte Grundfläche im WA 4 und WA 5 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von 0,7 überschritten werden

Baugebietsnummer	Baugrundstück Nr.	Grundstück qm	Gebäude qm	Terrassen qm	Haustyp	GR qm	GRZ 1	Ge-schosse	GR 2	GRZ 2
WA 4	7	896,2	325	35	MFH	360	0,40	II+T	640	0,71
WA 5	8	555,1	130	25	ED	155	0,28	II	275	0,50
WA 5	9	515,5	130	25	ED	155	0,30	II	365	0,71

Abkürzungen Tabelle: WA: Allgemeines Wohngebiet, GR: Grundfläche, GRZ Grundflächenzahl, MFH: Mehrfamilienhaus, ED: Einzel- oder Doppelhaus

Städtebauliches Ziel ist es, die Stellplätze des Baugebiets unterirdisch nachzuweisen. Nur die erforderlichen Besucherstellplätze sind oberirdisch zulässig. Dies dient auch der Sicherung ausreichender Freibereiche auf den Baugrundstücken, die ansonsten von Stellplätzen belegt werden müssten. Dies löst positive Auswirkungen auf das Ortsbild aus und dient den Geboten der Innenverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude werden Festsetzungen zur Wandhöhe getroffen. Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe in Metern ü NHN festgesetzt. Eine Überschreitung der Wandhöhe im Bereich von Zwerchgiebeln und Widerkehren ist zulässig. Die Wandhöhen des Staffelgeschosses samt Treppenhaus im WA 4 dürfen die maximal zulässigen Wandhöhen um 2,5 Meter überschreiten.

Da das Gelände große Höhenunterschiede aufweist, wird je Gebäude in Abhängigkeit zu der Höhenlage des Geländes und der Straße eine höchstzulässige Rohfußbodenhöhe der Erschließungsebene des Gebäudes in m über NHN, z.B. 500 m über NHN festgesetzt.

Je Haustyp wird eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt um eine städtebauliche und sozial verträgliche Dichte zu sichern.

Die erforderlichen Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen, derzeit vorliegend in der Fassung vom 24.06.1994, nachgewiesen werden.

Die Besucherstellplätze für das Mehrfamilienhaus sind im Einfahrtsbereich der Tiefgarage vorzusehen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ein städtebauliches Einfügen der Gebäude in die Umgebung wird mittels der Festsetzung einer offenen Bauweise, der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Begrenzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude gewährleistet.

Zur Ermöglichung untergeordneter baulicher Anlagen wurden mit „T“ gekennzeichnete Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser Flächen sind nur Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Balkone zulässig.

Um Außentreppen und Vordächer außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen und Vordächer um bis zu 1,5 Meter überschritten werden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen findet Anwendung.

Zur Unterbringung der gesamten Stellplätze sind Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Tiefgaragen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch der mit T gekennzeichneten Baugrenzen) zulässig. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Nordosten über die Perusastraße.

Zur Ermöglichung von Gartenhäusern, Müll- und Fahrradschuppen sind Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe wird auf 40 m² im WA 4 und 20 m² im WA 5 je vorgeschlagenem Baugrundstück begrenzt. Die festgesetzte max. Gesamt-GRZ nach A 3.2 ist zu beachten.

4.5 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet erkennbare Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Es werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Stützmauern, Einfriedungen und Nutzung von Solarenergie getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Die Festsetzungen bzgl. Doppelhäuser dienen einem einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbild.

4.6 Verkehr und Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt wie bereits beschrieben über die Zufahrt der Tiefgarage. Das WA 5 wird zudem über die Riverastraße erschlossen. Von hier aus kann eine Anlieferung stattfinden und die Gebäude werden oberirdisch fußläufig erschlossen. Die Parkplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage unterzubringen. Zur Erschließung des WA 5 ist innerhalb der Fläche für Tiefgaragen eine Treppe von der Tiefgarage auf die Geländeebene zulässig.

Für den Fall, dass die Baugrundstücke Nr. 8 und Nr. 9 real geteilt werden sollten, wird für das Baugrundstück Nr. 8 ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Lasten des Baugrundstücks Nr. 9 gesichert. Die Standortfestlegung erfolgt, da aufgrund der Tiefgaragenzufahrt im Norden und der Topographie sonst keine Alternative besteht.

4.6.1 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

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

4.6.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Das Baugebiet liegt im Systembereich "A" des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos, d. h., in die Mischwasserkanäle darf sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist jedoch bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzonen zu versickern. Des Weiteren ist zu prüfen, ob eine Rückhaltung und eine Versickerung über Rigolen oder Schächte möglich sind. Aufgrund des hohen Anteils überbauter Grundstücksfläche im WA 4 und WA 5 (Tiefgaragen) und der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dies voraussichtlich nicht möglich. Ist dies nachweislich nicht möglich, darf das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Das DWA M 153 ist in Teilen durch das DWA M 102 ersetzt worden.

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

4.6.3 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur kann über die bestehende Infrastruktur an der Riverastraße und an der Perusastraße erfolgen.

4.6.4 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt über die kommunale Restmüllentsorgung. Die Zufahrtsstraßen sind in ausreichender Größe und Breite dimensioniert. Es gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Erding. Abfallbehälter sind zu den Leerungen so bereitzustellen, dass sie von den Leerungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten erreicht werden können. Dies bedeutet hier Bereitstellung an der Perusastraße oder an der Wendeanlage in der Riverastraße.

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

4.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind Baumpflanzungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße mit entsprechender Pflanzqualität vorzunehmen. Zudem soll die Versiegelungsrate durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten vermindert werden. Einfriedungen sind nur mit einer Höhe von max. 1 m zulässig. Zäune sind sockellos herzustellen, dies sichert die Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

4.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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.

Die Abstände zu den Straßen, vor allem zur Staatsstraße sind für bodenbrütende Vögel zu gering. Da keine ausreichend hohen Bäume vorhanden sind, sind auch keine geeigneten Bruthabitate zu vermuten.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten und liegen seitens der Gemeinde nicht vor.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen,
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle sowie einer S-Bahnhaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, 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, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

4.9 Flächenbilanz

- Geltungsbereich 1.967 m²
- Baufläche/ private Baugrundstücksfläche 1.967 m²

5. Verwirklichung der Planung

5.1 Hinweise zur Umsetzung

5.1.1 bestehende Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

6. Anlagen

Geotechnisches Gutachten –Voruntersuchung- der Baugrundlabor München GmbH, Projekt Nr. P20503, vom 23.11.2020 für die Flurnummer 2, Gemarkung Ottenhofen

Gemeinde

Ottenhofen, den

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley