Gemeinde	Ottenhofen Lkr. Erding
Bebauungsplan	Herdweg – südlich der Isener Straße
Grünordnung	Breinl Landschaftsarchitektur und Stadtplanung Industriestraße 1, 94419 Reisbach/Obermünchsdorf Tel. +49 (0)8734 - 93 91 396 info@breinl-planung.de *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
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	Goetz QS:
Aktenzeichen	OTH 2-34
Plandatum	02.07.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Städtebauliches Konzept 3

3. Verfahren 4

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
4.1 Landes- und Regionalplan 4
4.2 Flächennutzungsplan 12
4.3 Bebauungspläne und Satzungen 14
4.4 Städtebauliche Rahmenpläne 14
4.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 15
4.6 Bodenschutz 17
4.7 Auslegungsfrist 18

5. Plangebiet 19
5.1 Lage 19
5.2 Nutzungen 20
5.3 Eigentumsverhältnisse 20
5.4 Erschließung 20
5.5 Emissionen 21
5.6 Flora/ Fauna 21
5.7 Boden 22
5.8 Denkmäler 23
5.9 Wasser 24

6. Planinhalte 25
6.1 Art der baulichen Nutzung 25
6.2 Maß der baulichen Nutzung 25
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 26
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 26
6.5 Bauliche Gestaltung 27
6.6 Verkehr und Erschließung 27
6.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 28
6.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 32
6.9 Immissionsschutz 33
6.10 Flächenbilanz 34

7. Alternativen 34

8. Verwirklichung der Planung 34
8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen 34
8.2 Hinweise zur Umsetzung 34

9. Anlagen 35

1. Anlass und Ziel der Planung

Am 15.12.2015 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplans „Herdweg – nördlich der Isener Straße“. Am 02.07.2019 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes beraten und gebilligt. Am 23.07.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss mit konkretisierten Planungszielen bestätigt und erneut gefasst.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Gemeindegebiet Ottenhofens. Es umfasst einen bebauten Teilbereich von Herdweg. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Bebauung südlich der Isener Straße.

Nachdem das Landratsamt Erding festgestellt hat, dass sich im Bereich des Ortsteils Herdweg eine Innenbereichslage nach § 34 BauGB entwickelt hat, beabsichtigt die Gemeinde Ottenhofen einen Bebauungsplan aufzustellen, um die weitere Entwicklung geordnet sicher stellen zu können.

Aufgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es, die verkehrliche und technische Erschließung zu sichern und die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsdienste und Feuerwehr zu ermöglichen. Ferne muss die zunehmende Verdichtung der Bebauung in Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde gebracht werden. Die Höhenentwicklung und die Grundflächen der Gebäude im ortsbildnerisch sensiblen Bereich des bebauten Bereichs von Herdweg sind städtebaulich zu ordnen und die Gestaltungsqualität ist zu gewährleisten. Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet eine moderate Nachverdichtung zu zulassen und diese durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zu steuern.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

2. Städtebauliches Konzept

Zur Überprüfung und zur Planung des erforderlichen Umfangs wurde bereits eine Ingenieurplanung beauftragt. Zur Überprüfung und zur Planung des erforderlichen Umfangs wurde bereits eine Ingenieurplanung beauftragt. Der derzeitige Planungstand sieht die Ertüchtigung der zentralen Fichtenstraße auf die notwendige (planerische) Mindestbreite von 5,0 m vor. Diese ist notwendig um für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge einen Zugang zu gewährleisten sowie den Begegnungsverkehr von Pkw mit Pkw aufnehmen zu können. In sehr beengten Verhältnissen, wie z.B. im Moos- und Quellenweg muss streckenweise auf 4,1 m Fahrbahnbreite verengt werden, dies ist Gegenstand der weiteren Planungen. Es sind Wendeanlagen mit einem Durchmesser von mind. 19,0 m (18,0 m mit Freihaltezone), notwendig als Aufstell- und Wendefläche für ein 4-achsiges Müllfahrzeug sowie Feuerwehrfahrzeuge (als Bemessungsfahrzeug kann ein 3 achsiges Müllfahrzeug herangezogen werden, da das eingesetzte Fahrzeug über Lenkachsen verfügt). Für die Herstellung dieser Verkehrsflächen ist die Beanspruchung von Teilflächen privater Grundstücke unumgänglich.

Die Planung soll die schützenswerten, bisher unbebauten Grundstücksflächen sichern und die Baugrenzen derart festsetzen, dass signifikante, prägende Freiflächen einen möglichst zusammenhängenden Eindruck vermitteln. Der landschaftsbetonte Charakter des Plangebietes soll dadurch erhalten bleiben. Wo

möglich wird die bauliche Entwicklung mit Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung versehen. Die Abwägung zwischen den Erweiterungsmöglichkeiten und dem Wunsch die landschaftliche Prägung im Plangebiet zu erhalten, wird im weiteren Verfahren fortgeführt und –sofern notwendig- konkretisiert.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird begrenzt, um die ortsbildnerische Prägung des Bestandes zu sichern und ggf. behutsam weiterzuentwickeln. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird festgesetzt, um die Eigenart des Baugebietes zu wahren und Stellplatzprobleme zu vermeiden. Die Sicherung von Grünflächen bzw. noch unbebauter, begrünter Teilflächen (auch privater Grundstücke) dient dazu ortsbildprägende Vegetationsbestände zu ermitteln und zu erhalten.

Die gestalterischen Festsetzungen zielen darauf ab, für das Plangebiet geeignete Dachformen und – neigungen zu definieren sowie die Größe und Anzahl der Dachaufbauten zu regeln, um eine ruhige, harmonische Dachlandschaft zu ermöglichen. Die Gestaltung der Garagen (Dachform, -neigung und Höhe, sowie Gestaltung von Grenzgaragen) dient der Sicherung eines verträglichen Ortsbildes und der Integration dieser häufig prägnant wahrnehmbaren baulichen Anlagen.

Die besondere Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung des Plangebietes und die Gestaltung des Übergangs des Siedlungsbereiches in die freie, naturnahe Landschaft sollen durch textliche und zeichnerische Festsetzungen gewährleistet werden. Die Sicherung von Flächen für die Wasserwirtschaft ist notwendig, um den schadlosen Abfluss und die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und das Grundwasser zu schützen. Diese werden bei fortschreitender Fachplanung (Entwässerungskonzept, Verkehrsplanung) bei Bedarf planerisch ausgewiesen oder verbleiben ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen.

3. Verfahren

Nach Feststellung durch das Landratsamt (LRA) Erding liegt für die Flächen eine Innenbereichslage vor, dem folgt die Gemeinde Ottenhofen. Mit gegenständlichem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden bei gleichzeitiger Bewahrung der landschaftlichen Prägung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als qualifizierter Bebauungsplan im sog. "Regelverfahren“ gemäß BauGB aufgestellt werden. Es wird eine Umweltprüfung und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),** das am 01.09.2013 in Kraft getreten ist (und am 01.03.2018 geändert wurde), 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.

Die Gemeinde Ottenhofen grenzt nördlich an die im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum bezeichnete Gemeinde Markt Schwaben an. Ottenhofen liegt im Verdichtungsraum, welcher die bayerische Landeshauptstadt München

umgibt und gehört zur Region München (14). Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung ist in der Region München ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (+10,3%) anhaltend bis zum Jahr 2030 zu erwarten.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum, stärkt somit den Teilraum Ottenhofen im weiteren Umfeld des Mittelzentrums Markt Schwaben. Umbaumaßnahmen z.B. für Mehrgenerationenhäuser werden durch größtmögliche Baufenster ermöglicht. Gleichzeitig wird die Eigenart des Plangebietes berücksichtigt und wo notwendig Freiflächen gesichert. Da es sich um eine Weiterentwicklung eines Siedlungsansatzes handelt, werden keine neuen Flächen im Außenbereich herangezogen. Es handelt sich somit um eine nachhaltige Fortentwicklung bereits bebauter Siedlungsflächen.

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.

<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u>

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine leistungsfähige Infrastruktur für das Plangebiet gesichert.

1.3 Klimawandel

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

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

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Zur Ermittlung der Gefährdung von Naturgewalten insbesondere einer Hochwassergefährdung aus der nahen Sempt, wird eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Darüber hinaus liegt ein Baugrundgutachten vor. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

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
Es handelt sich vorliegend um die Entwicklung und Steuerung einer bestehenden Siedlungsfläche. Es wird nicht in den Außenbereich entwickelt. Die Planung stärkt die funktionalen und raumstrukturellen Rahmenbedingungen des ländlichen Raumes durch die Bereitstellung weiteren Wohnraumes. Mit den S - Bahnanschlüssen in Ottenhofen und Markt Schwaben ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung umfasst einen vorhandenen bebauten Bereich und sichert die weitere Entwicklung. Außenbereichsflächen werden nicht oder nur sehr geringfügig in Anspruch genommen.

4.2 Straßeninfrastruktur

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

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Durch den Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Flächen für die Wohnnutzung in Anspruch genommen.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

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

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Räume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und

- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

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

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan dient dazu, die bisher planerisch ungesteuerte Entwicklung zu ordnen und z.B. ein weiteres Ausdehnen in sensible Naturräume zu vermeiden. Dazu dient auch die Festsetzung von Flächen mit der Bindung zur Anpflanzung, um den Übergang zu Flächen, die Teil des Landschaftsschutzgebietes sind, zu gestalten und die negativen Auswirkungen zu vermindern. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die Umweltbelange ermittelt und in die Abwägung eingestellt, damit ist gesichert, dass ökologisch bedeutsame Flächen gesichert werden. Im Verfahren wird die Notwendigkeit von Kartierungen auf Artniveau geprüft.

7.2.5 Hochwasserschutz

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

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,

- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie

- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Im weiteren Aufstellungsverfahren werden die Belange des Hochwasserschutzes vertieft und berücksichtigt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass es Planungsziel ist, für die weitere Entwicklung nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung auszulösen. Darüber hinaus wird mittels des Bebauungsplans die Entsorgung von Niederschlagswasser vorbereitet und technische Lösungen ermittelt. Damit werden die Gefährdungen die von Starkregen- und Hochwasserereignissen verursacht werden, ermittelt und gedämpft.

Regionalplan Region 14, München

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

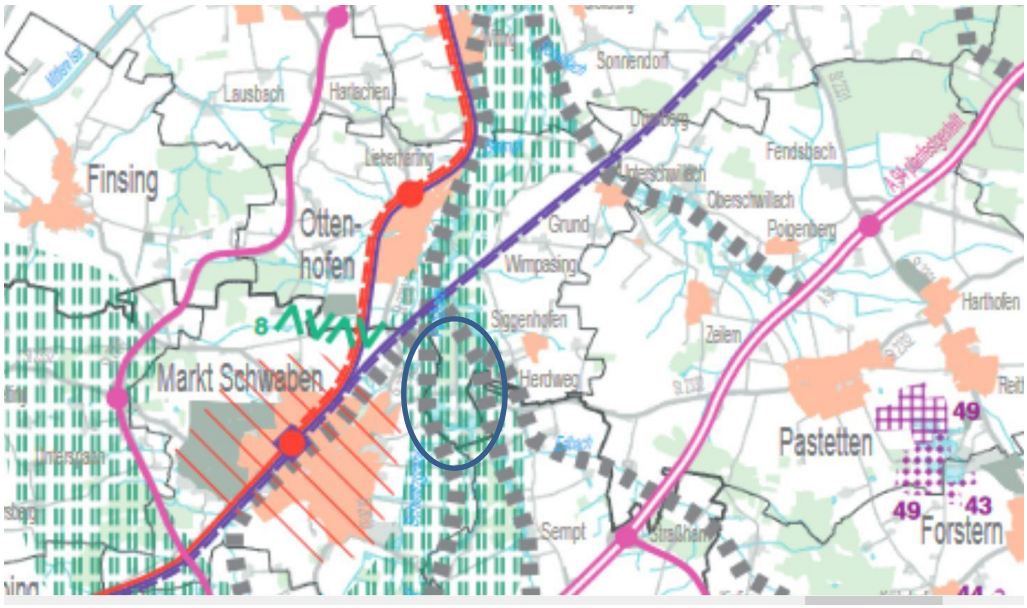

Abb. 1 Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, Lage des Plangebietes markiert (blau)
(Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019)

Die Siedlungsgebietsfläche Ottenhofen grenzt im Osten an ein überörtliches und regionales Biotopverbundsystem, an ein Landschaftsschutzgebiet und an einen regionalen Grünzug (Karte 3). Die Gemeinde verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt. Gemäß der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans liegt der Geltungsbereich inmitten eines regionalen Grünzugs. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet grenzt an die Gemeindegrenze mit Markt Schwaben an, ist aber räumlich nicht betroffen.

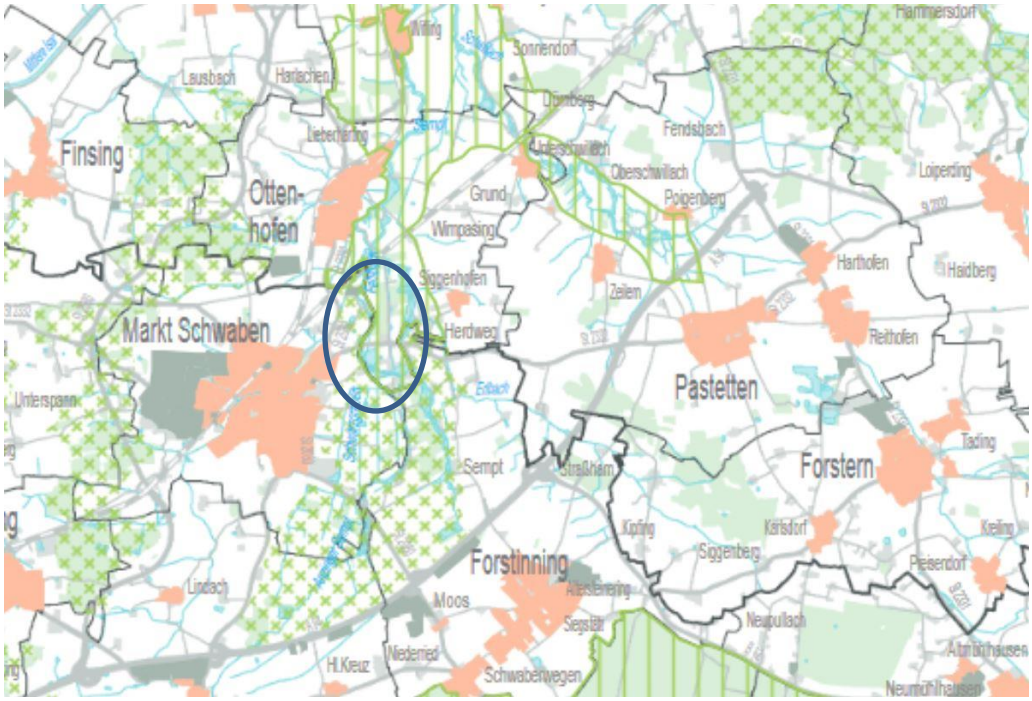

Abb. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans
(Quelle: Regionaler Planungsverband Region München 2019)

Grundsätze und Ziele des Regionalplans 2019 mit Bezug zum Bebauungsplan:

Teil B Natürliche Lebensgrundlagen

1 Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

Z 1.1.2 Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten.

G 1.1.3 Alleen und Kanalsysteme sowie überörtliche Sichtachsensysteme der historisch bedeutenden Sakralbauten und Schlossanlagen sollen erhalten und wo möglich wieder hergestellt werden.

G 1.1.4 Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

Lage und Umgriff der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 Landschaft und Erholung i. M. 1:100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

<u>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</u>

Der Wald, der sich unmittelbar an das Plangebiet anschließt, ist Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Somit ist das Plangebiet selbst nicht landschaftliches Vorbehaltsgebiet, das Vorhaben hat aber Auswirkungen durch die unmittelbare Nachbarschaft.

Dies wird berücksichtigt, indem ein Waldabstand im Bebauungsplan gesichert wird. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung tragen zu einer Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild bei. In Teilbereichen werden weitere bauliche Entwicklungen durch die Festsetzung privater Grünflächen unterbunden. Für eine ausreichende

Eingrünung und Begrünung (z.B. Fassaden- und Dachbegrünungen) wird Sorge getragen.

Im Rahmen des Bauleitplans werden die umweltfachlichen Belange ermittelt und berücksichtigt. Mögliche Minderungsmaßnahmen werden festgesetzt.

B II	***Siedlung und Freiraum***
1	***Leitbild***
G 1.1	*Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.*
G 1.2	*Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*
G 1.3	*Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.*
Z 1.4	*Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*
G 1.5	*Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*
G 1.6	*Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*
Z 1.7	*Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*
2	***Siedlungsentwicklung (allgemein)***
G 2.1	*Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M.1: 100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.*
Z 2.2	*Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).*
Z 2.3	*In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*
Z 2.4	*Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung, Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.*
3	***Siedlungsentwicklung und Mobilität***
Z 3.1	*Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung*
Z 3.2	*Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.*
G 3.3	*Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).*
4	***Siedlungs- und Freiraumstruktur***
Z 4.1	*Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*
Z 4.2	*Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.*
Z 4.3	*Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.*
Z 4.4	*Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.*
Z 4.5	*Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.*
Z 4.6	*Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im*

Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

Z 4.6.1 *Regionale Grünzüge dienen*

- *der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- *der Gliederung der Siedlungsräume*
- *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.*

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Als regionale Grünzüge werden festgelegt:

- *[…]*
- *Sempttal (16)*

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 16, dieser ist damit vom gegenständlichen Plangebiet betroffen.

Da die Bebauung im Ortsteil Herdweg bereits vor der Festlegung eines Regionalen Grünzugs vorhanden war, kann dies als Hinweise darauf gewertet werden, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs einer wohnbaulichen Nutzung nicht entgegenstehen, bzw. die Funktionen des Grünzugs auch mit Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet sind. Die gegenständliche Planung ist erforderlich geworden, nachdem das Landratsamt Erding die Innenbereichslage festgestellt hat. Mit der Planung soll eine ungesteuerte Entwicklung unterbunden werden und die Eigenart des landschaftsbetonten Ortsteils erhalten werden. Die Landschaftsprägenden Elemente des Plangebietes sollen erfasst und erhalten werden. Durch eine behutsame Entwicklung sollen Nachverdichtung und Baurechtsmehrungen ermöglicht werden unter Beachtung der sensiblen Landschaftsstrukturen entlang der Forstinninger und Anzinger Sempt.

Ein ÖPNV Anschluss besteht derzeit an der Isener Straße. Die Bedienungsqualität ist mangelhaft.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenhofen stellen derzeit landwirtschaftliche Flächen dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Für den südlichen Bereich von Herdweg wird der gegenständliche Bebauungsplan erarbeitet (Bebauungsplan „Herdweg-südlich der Isener Straße“). Dieser wird im sog. Regelverfahren aufgestellt, dafür wird ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Im Rahmen dieses Änderungsverfahren wird gleichzeitig die Darstellung für den Bereich Herdweg Nord als Wohnbaufläche geändert und somit einem freiwilligen formalen Änderungsverfahren unterworfen.

Abb. 3 Ausschnitt aus der Darstellung der 4. FNP Änderung, ohne Maßstab

Abb. 4 Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen FNP in der Fassung vom 10.07.1996, ohne Maßstab

4.3 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die außer Kraft tretende „Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für die Gemeinde Ottenhofen, Ortsteil Herdweg, Isener Straße (Außenbereichssatzung „Isener Straße“) in der Fassung vom 07.09.1995, in Kraft getreten am 22.09.1995. Es liegen außerdem die 1. und 2. Änderung der Satzung vor.

Die Außenbereichssatzung setzte als maximal zulässige Grundfläche 150 qm und als Geschossfläche maximal 210 qm fest. Als Wandhöhe über dem natürlichen Gelände waren 4,5 m möglich. Je Grundstück war ein Einzel- (oder Doppelhaus) mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Soweit eine Grundstücksteilung nach dem Inkrafttreten der Satzung vorgenommen wurde, war eine Bebauung von dann unbebauten oder nicht mit zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden bebauten Grundstücken nicht zulässig.

Die Bereiche "Herdweg-nördlich der Isener Straße" und "Herdweg-südlich der Isener Straße" haben sich mittlerweile in ihren bebauten Bereichen zum Innenbereich entwickelt. Dies wurde mit Schreiben des Landratsamtes Erding vom 10.04.2015 und 26.06.2019 festgestellt. Die noch bestehende Außenbereichssatzung für diese Bereiche hat ihre Funktion somit verloren. Damit wird das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, wenngleich das in der Außenbereichssatzung bestimmte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Wandhöhe) zur Orientierung herangezogen wurde.

Für das Plangebiet wurde eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen (Beschlussfassung in der Sitzung vom 02.07.2019, Bekanntmachung und Inkrafttreten erfolgte am 12.07.2019). Ferner wurde für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen (Beschlussfassung in der Sitzung vom 23.07.2019, Bekanntmachung und Inkrafttreten erfolgte am 09.08.2019).

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen findet im Plangebiet Anwendung.

4.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden städtebauliche Konzepte für die wohnbauliche Erweiterung am Moosweg ausgearbeitet. Der Gemeinderat entschied sich dafür, die abgebildete Variante als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu nutzen. Maßgabe war, dass eine Ausweichstelle für Pkws im Moosweg geschaffen wird und keine Doppelhäuser sondern nur Einfamilienhäuser möglich sein sollen. Der Entwurf dient zunächst der strukturellen Untersuchung im Sinne einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie.

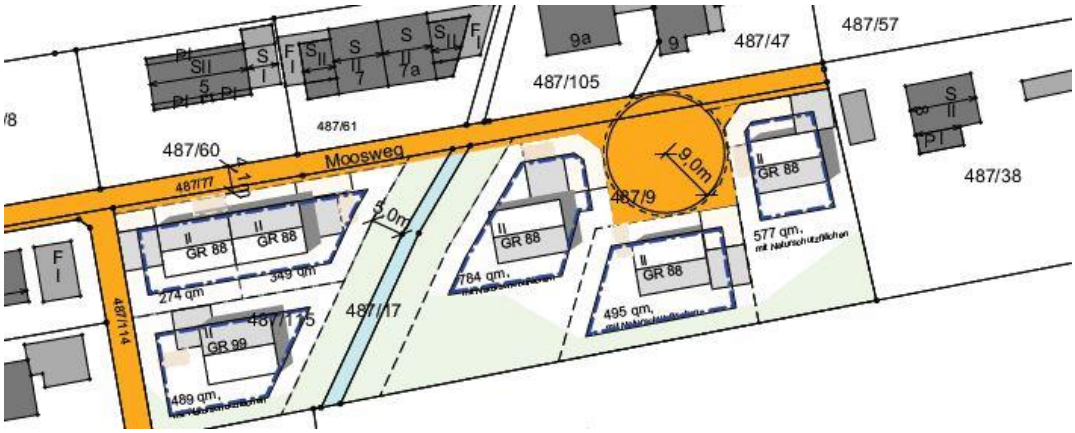

Abb. 5 Städtebaulicher Entwurf zur Untersuchung von Bebauungsvarianten entlang des Moosweges Flur Nr. 487/17 (PV, 2019)

4.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar angrenzend zum Geltungsbereich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“. Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Schreiben vom 25.01.2016 für die Bereiche „Herdweg- nördlich der Isener Straße“ und „Herdweg- südlich der Isener Straße“ die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sempt- und Schwillachtal“ beantragt. Dessen Grenzen sollen mit der Verordnung des Landkreises Erding zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ geändert werden. Damit sollen die Siedlungsbereiche von Herdweg aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. In seiner Sitzung am 06.02.2019 hat der Kreistag beschlossen, ein Verfahren zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ vom 10.11.1986 einzuleiten.

Abb. 6 LSG VO „Sempt- und Schwillachtal“ vom 10.11.1986 (bestehendes LSG in grün), Bereich, für den Herausnahme geprüft wird in rot

Die Abbildung ist dem Entwurf zur Änderung der Verordnung über die Verordnung des Landkreises Erding über das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ Bereich der Gemeinde Ottenhofen, Ortsteil Herdweg entnommen.

Derzeit ist die LSG Grenze noch nicht in die Planzeichnung übernommen worden, die Übernahme erfolgt nach Rechtskraft der Änderungsverordnung.

Am Fließgewässer der Sempt liegt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Bemessungshochwassers HQ_{100}. Dieses wurde jedoch erst nördlich des Durchlasses durch die Bahnstrecke Nr. 5600 München Ost Pbf–Simbach (Inn) ermittelt. Im Geltungsbereich liegt kein amtliches Überschwemmungsgebiet vor.

Gewässerentwicklungskonzepte

Gewässerentwicklungskonzepte (GEK, früher Gewässerentwicklungsplan: GEP) sind eine fachliche Grundlage für die Gewässerunterhaltung. Es soll aufzeigen, wie ein Gewässer wieder naturnah entwickelt werden kann.

Es liegt ein GEP von der Sempt (mit Unterlauf der Forstinninger Sempt ab Fkm 2,4 und dem Unterlauf der Schwillach ab Fkm 4,7) von 2006 Gewässerpflegeplan Große und Kleine Sempt (2004) vor. Ferner wurde ein Umsetzungskonzept (UK) „Hydromorphologische Maßnahmen“ nach EG-WRRL für den Flusswasserkörper „Sempt von Ottenhofen bis Mündung in den Mittlere-Isar-Kanal, Eittinger Fehlbach (Saubach); Kleine Sempt“(1_F423) vom WWA München ausgearbeitet.

In den vorgenannten Plänen werden für die Sempt und die kleine Sempt folgende Hauptdefizite formuliert:

- fehlende biologische Durchgängigkeit
- fehlende Strukturen
- Veränderungen im Strömungsbild (besonders durch Stauhaltung hervorgerufen)
- eingeschränkte Tiefen- und Breitenvariabilität
- Zahlreiche Uferverbauungen (auch in der freien Landschaft)
- begrenztes, verinseltes vorkommen von Arten- und Lebensgemeinschaften mit geringer Individuendichte
- begrenztes, verinseltes Vorkommen von Gewässer-, Auenlebensräumen sowie Gehölzsäumen

In das UK werden diejenigen Maßnahmenhinweise aus dem GEK übernommen, die dem Maßnahmenprogramm entsprechen und der Zielerreichung „Guter ökologischer Zustand“ dienen.

Die Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der hydromorphologischen Verhältnisse beziehen sich vor allem auf folgende Entwicklungsziele:

- Anlage von Umgehungsgerinnen oder Fischtreppen
- Förderung eines abwechslungsreich strukturierten Gewässerbettes (überwiegend außerhalb von Erding) z.B. durch Totholz, Buhnen, Anlandungen
- Förderung der Breiten-, Strömungs- und Tiefenvarianz
- Anlage von Uferstreifen (Pufferstreifen) entlang der Gewässer
- Anlage von Flutmulden, Altwässern und Altarmen
- Extensivierung der Aue im Überschwemmungsgebiet der Sempt
- Entnahme von Uferverbau (Beton/ Asphalt, Steinsatz/ Pflaster, Blockschüttung P) in der freien Landschaft
- Wiederherstellung/Zulassung der Eigendynamik des Gewässers
- Wiederherstellung Flusstypischer Lebensräume (z.B. Flachwasserbereiche als Juvenilstandorte, Kieslaichplätze)
- Förderung und Erhaltung naturnaher Fließgewässerabschnitte und der Auenbereiche
- Maßnahmen auf Flächen, überwiegend im Eigentum des WWA München

Diese Entwicklungsziele ergänzen sich gegenseitig und stehen in enger Beziehung zum eigendynamischen Gesamtkomplex Fließgewässer und Aue. Ein wichtiger Aspekt ist jedoch, dass die eigendynamische und natürliche Entwicklung der Sempt, wo dies möglich ist, im Vordergrund steht. Daher sind weitere Eingriffe auf das Nötigste zu beschränken.

Im gegenständlichen Bebauungsplan werden keine Fließgewässer überplant oder eingeengt. Die Zielsetzung des GEK an der Sempt wird nicht beeinträchtigt.

4.6 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im

Ortsteil Herdweg insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu die Flurstücke, die ein Nachverdichtungspotenzial bieten würden, mittels der städtebaulichen Konzepte überprüft.

Die Gemeinde Ottenhofen hat auf Gemeindeebene weitere Flächen untersucht, die für Wohnbebauung in Frage kommen. Sämtliche zur Verfügung stehenden Flächen werden, sofern sich diese städtebaulich anbieten und sich eine organische Siedlungsentwicklung abzeichnet, nach und nach realisiert. Dazu zählen Baulücken wie im Bereich des Bebauungsplanes Ottenhofen Süd und im Bereich des Ottenhofener Schloßgeländes ebenso, wie die derzeit größte bauliche Entwicklung im Baugebiet „Am Schlehbach“. Randbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herdweg – nördlich der Isener Straße“ werden ebenfalls in Anspruch genommen für eine wohnbauliche Nutzung.

Mit der gegenständlichen Bauleitplanung werden Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, genutzt. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4.7 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wurde beim Scopingtermin vom 29.10.2015 mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte beinhaltet, 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.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

5. Plangebiet

5.1 Lage

Der gegenständliche Geltungsbereich umfasst auf 5,6 ha Größe die Bebauung südlich der Isener Straße, westlich und östlich der Fichtenstraße und beidseitig des Moos- und Quellenweges. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 486 (teilweise), 487/3 (teilweise), 487/4 (teilweise), 487/8, 487/9, 487/13, 487/17 (teilweise), 487/18 (teilweise), 487/28 (teilweise), 487/29, 487/30 (teilweise), 487/33, 487/34 (teilweise), 487/35 (teilweise), 487/37, 487/38, 487/42 (teilweise), 487/43, 487/44, 487/45 (teilweise), 487/46, 487/47, 487/48, 487/49, 487/50, 487/51, 487/52, 487/53, 487/54, 487/55, 487/56, 487/57, 487/60, 487/61, 487/64, 487/65, 487/67, 487/68, 487/69, 487/70, 487/71, 487/72, 487/76, 487/77, 487/78 (teilweise), 487/79, 487/80, 487/81, 487/82 (teilweise), 487/83 (teilweise), 487/84, 487/85, 487/87(teilweise), 487/97, 487/98, 487/99, 487/100, 487/101, 487/102, 487/103, 487/104, 487/105, 487/106, 487/107, 487/108, 487/109, 487/111, 487/112, , 487/113, 487/114, 487/115, 487/116, 487/117, alle Gemarkung Ottenhofen.

Abb. 7 Luftbild des Geltungsbereich Quelle: BayernAtlas © Bay. Vermessungsverwaltung 2019

Der Geltungsbereich stellt sich als von geringen Höhenunterschieden geprägt dar. Er liegt am höchsten Punkt auf 497,7 m ü NN (Normalhöhennull) im südlichen Bereich. Der niedrigste Punkt liegt im Norden in der Nähe der Isener Straße auf ca. 494,4 m ü NN.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Ein Teilbereich befindet sich noch in landwirtschaftlicher Nutzung als Intensivgrünland. Die Bebauung ist mit Gartenflächen und Bäumen durchsetzt.

Im Plangebiet sind folgende gewerbliche Nutzungen angemeldet:

- Handel mit Freizeit- und Sportartikeln, Fahrrädern, Zelten, Kosmetikartikeln und Chemikalien
- Gärtnerei
- Tupperwarenberatung
- Hausmeisterdienste, Einbau von genormten Baufertigteilen, Holz- und Bautenschutzgewerbe, Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, Tapeziererei
- IT-Dienstleistungen (Programmierung von Software und teilweise Handel mit Hardware)
- Sämtliche Dienstleistungen für Digitale- und Print-Medien einschließlich der Herstellung/Bearbeitung sowie Vertrieb von Druckvorlagen und -erzeugnissen,
- Fotodesign, Tätigkeit von Versicherungsmaklerinnen und Maklern
- Glaserei
- Versandhandelsberatung und Unterstützung in jeder Form, Einzelhandel mit Textilien

5.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Flächenanteil befindet sich in Privateigentum. Die derzeitigen öffentlichen Verkehrsflächen und Flur Nr. 487/17, /9 und /115, Gemarkung Ottenhofen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

5.4 Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließung wird über die Isener Straße abgewickelt. Die innere Erschließung verläuft über die Fichtenstraße, den Quellen- und Moosweg. Private Zufahrten dienen der Erschließung von Hinterliegern. Die teils beengten Straßenquerschnitte und fehlenden Wendemöglichkeiten verhindern die Zufahrtsmöglichkeiten für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge (Mindestbreiten werden nicht erreicht, Wendemöglichkeiten nicht in ausreichendem Maß vorhanden) sowie die Bereitstellung ausreichender Flächen für Rettungsfahrzeuge.

An der Isener Straße befindet sich eine Ruftaxistation (Nr. 5050). Die Bedienungsqualität ist nicht leistungsfähig und bietet keine attraktive Alternative für den motorisierten Individualverkehr (MIV) an.

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien, sowie Wasser-, Strom- und Telekommunikationsanschlüsse) ist in der Isener Straße (St 2332) vorhanden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass je Sparte ausreichende Kapazitäten vorhanden sind oder diese ausgebaut werden können.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser muss aufgrund der höheren Anforderungen an die Erschließungsqualität von Baugebieten im planungsrechtlichen Innenbereich ausgebaut werden. Herdweg liegt hinsichtlich der Schmutzwasserkanalisation im Systembereich B 2. Es darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Kanäle liegen bereits in den vorhandenen Erschließungsstraßen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Im weiteren Verfahren wird das entsprechende Konzept ausgebaut.

5.5 Emissionen

Das Plangebiet ist bereits jetzt als Wohngebiet zu klassifizieren. Von einem entsprechenden Schutzanspruch ist auszugehen. Von externen Emittenten verursachte Immissionen sind ausschließlich von der Isener Straße als Verkehrslärm festzustellen. Von innergebietlichen Emittenten verursachte oder zumindest noch zulässige Immissionen bestehen in den vereinzelten gewerblichen Nutzungen. Die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen in Form von Lärm und Geruch sowie ein Staubbelastung sind im ländlichen Bereich hinzunehmen.

5.6 Flora/ Fauna

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sempt- und Schwillachtal“. Die Gemeinde Ottenhofen hat mit Schreiben vom 25.01.2016 für die Bereiche „Herdweg- nördlich der Isener Straße“ und „Herdweg - südlich der Isener Straße“ die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Im Plangebiet sind Grünstrukturen vorhanden. Dabei handelt es sich um Pflanzungen in Privatgärten. Auf Grundlage der Artenschutzkartierung kann festgestellt wer-den, dass im Änderungsbereich keine Funde anzutreffen sind. Im Bereich der Fließgewässer der Forstinninger und Anzinger Sempt ist dagegen eine signifikante Häufung von Artfunden vermerkt. Diese korrelieren mit den dort kartierten Biotopflächen. Ein Entwässerungsgraben kreuzt den Moosweg und ist als Biotop kartiert.

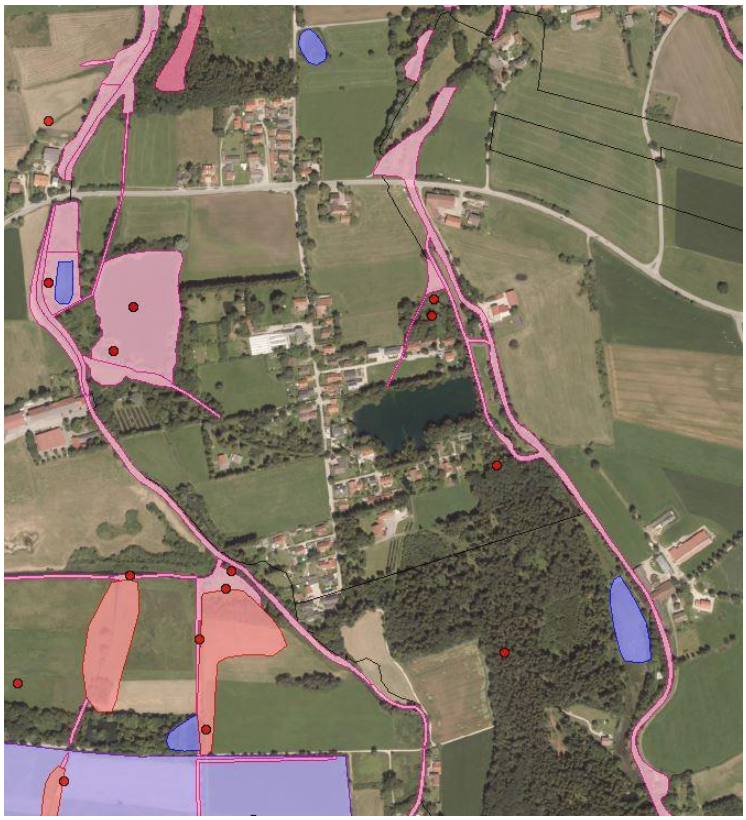

Abb. 8 Rote Punkte symbolisieren ASK Funde, Flächige Einfärbungen umfassen kartierte Biotope, im Südwesten sind Wiesenbrüterflächen markiert, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 08/2019

Das Plangebiet selbst wird (abgesehen von dem biotopkartierten Entwässerungsgraben im Moosweg) naturschutzfachlich als nicht besonders wertvoll eingestuft. Die umgebenden Strukturen, wie die Wald- und Freiflächen, insbesondere aber die Uferbegleitvegetation der Sempt und die Markt Schwabener Wiesenbrüterflächen sind dagegen von hoher Bedeutung.

5.7 Boden

Die Angaben zum Bodenaufbau, zur Versickerungsfähigkeit und zu Altlasten entstammen der Unterlage: „Geotechnisches Gutachten, Pr. Nr. P16371, 31.08.2016, Grundbaulabor München GmbH“. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.7.1 Bodenaufbau

Der Ortsteil Herdweg liegt auf dem nördlichen Ausläufer des Schwabener Mooses, im Übergangsbereich fluvioglazial abgelagerter Kiese der Wümeiszeit zu risszeitlichen Moräneablagerungen. Aus diesen Niederterrassenschottern besteht die sog. Münchner Schotterebene. Unter den Kiesen befinden sich bis in großer Tiefe feinkörnige Sedimente (Feinsand, Schluff, Ton) der Tertiärformation (sog. „Flinz“). Über den Niederterrassenschottern haben sich wegen oberflächigen Grundwasseraustritten in geologisch jüngerer Zeit (Holozän) Torfe und anmoorige Böden gebildet.

5.7.2 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund des Bodenaufbaus und des geringen Grundwasserabstandes ist eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenschicht im Plangebiet nicht ohne weiteres möglich. Deshalb müssen technische Maßnahmen wie Mulden gemäß DWA –A 138 in Betracht gezogen werden.

5.7.3 Altlasten

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

5.8 Denkmäler

5.8.1 Bodendenkmäler

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

5.8.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, sind keine **Baudenkmäler** vorhanden.

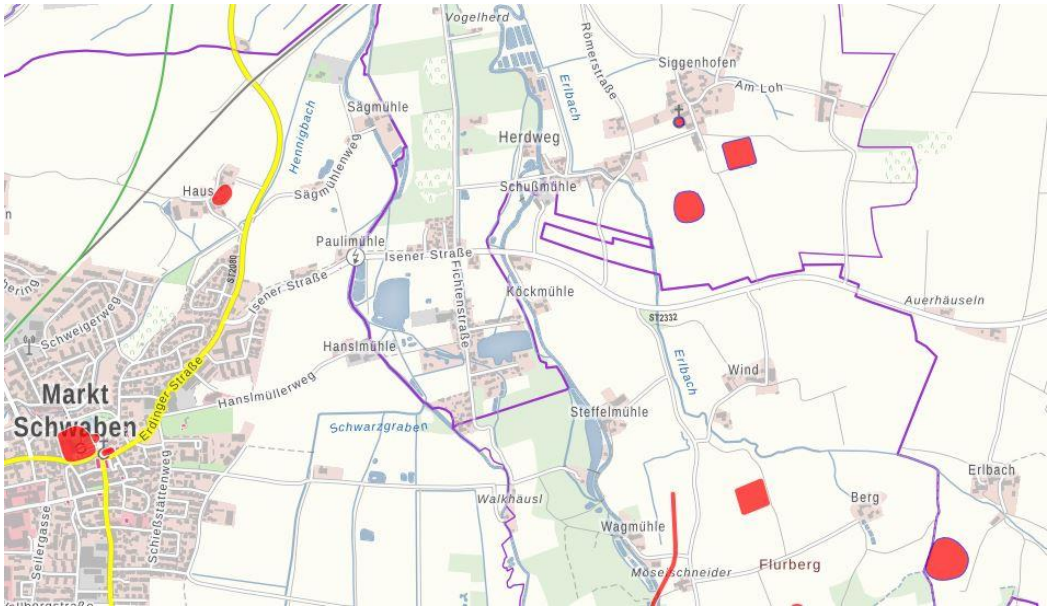

Abb. 9 Bau- und Bodendenkmäler (rot), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 03/2019

5.9 Wasser

Das Plangebiet ist durchzogen von künstlichen Entwässerungsgräben. Da sich diese über lange Zeiträume mehr oder weniger unverändert entwickeln konnten, sind diese zum Teil als kartierte Biotope von hohem naturschutzfachlichem Wert zu bewerten. Angrenzend an den Geltungsbereich liegen mehrere Tümpel und Weiher.

5.9.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in einem „Wassersensiblen Bereich“.

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

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

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

Das oben genannte Geotechnische Gutachten hat am 05.07.2016 Grundwasser in Tiefen zwischen 0,7 und 1,2 unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Es bestätigt, dass bei Hochwasserereignissen Grundwasser bis an die anstehende GOK treten kann.

5.9.2 Hochwasserschutz

Es ist mit hohen Grundwasserständen, oberflächig abfließendem Niederschlagswasser und Hochwasser aus der Forstinninger Anzinger Sempt die beidseitig am Plangebiet entlang verlaufen, zu rechnen.

Am Fließgewässer der Sempt liegt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Bemessungshochwassers HQ_{100}. Die Berechnugn ist Teil des Interkommunalen Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes der Gemeinden Buch am Buchrain, Forstern, Hohenlinden, Ottenhofen und Pastetten vom Dezember 2015, Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg. Dieses wurde jedoch erst nördlich des Durchlasses durch die Bahnstrecke Nr. 5600 München Ost Pbf–Simbach (Inn) ermittelt. Im Geltungsbereich liegt kein amtliches Überschwemmungsgebiet vor.

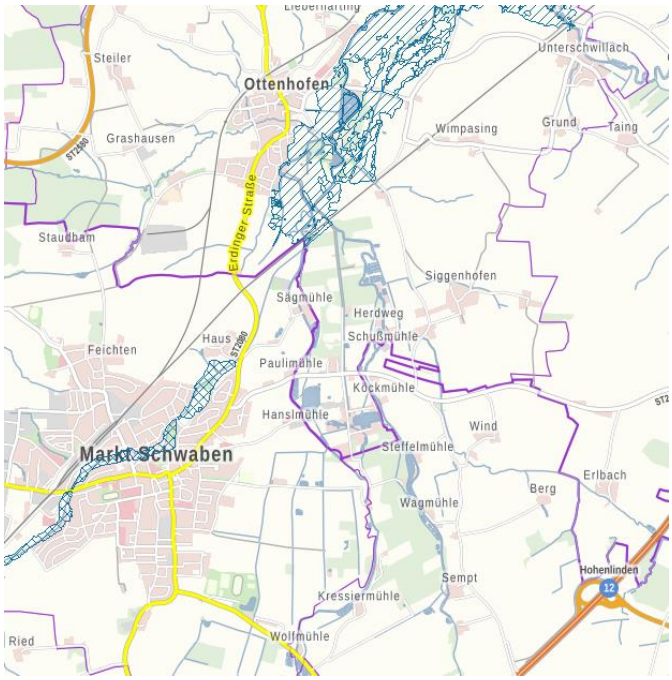

Abb. 10 vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet an der Sempt, Festgesetztes Überschwemmungsgebiet am Hennigbach, ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2019

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nur die folgenden, zusätzlichen Nutzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans: „Wohngebäude“ und „nicht störende Handwerksbetriebe". Nicht zulässig sind hingegen:

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hierfür liegen geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vor.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese können ohne Konflikte im Wohngebiet integriert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden baugrundstücksbezogene Grundflächen festgesetzt. Die jeweiligen Grundflächen orientieren sich im Sinne einer Leitlinie an einer GRZ von 0,22, sind aber grundstücksbezogen teilweise erheblich unterschiedlich. Dies liegt im Grundstückszuschnitt, den vorhandenen Grünstrukturen oder der Erschließungssituation begründet. Aufgrund der bereits vorhanden baulichen Nutzung bietet sich grundsätzlich eine Nachverdichtung an. Vorhandene Baugebiete und deren Infrastruktur soll effizient genutzt werden.

Die Bereiche "Herdweg - nördlich der Isener Straße" und "Herdweg - südlich der Isener Straße" haben sich mittlerweile in ihren bebauten Bereichen zum

Innenbereich entwickelt. Die noch bestehende Außenbereichssatzung für diese Bereiche hat ihre Funktion somit verloren. Damit wird das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, wenngleich das in der Außenbereichssatzung bestimmte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächen, Wandhöhe) zur Orientierung herangezogen wurde.

Die Nachverdichtung soll nicht primär nur über die Grundfläche, sondern auch über die beiden zulässigen Wandhöhen ermöglicht werden. Die Wandhöhen sind an Dachneigungen gekoppelt, um bei hohen Dachneigungen durch eine niedrigere Wandhöhe die städtebauliche Integration in den Bestand zu gewährleisten.

Mit 2 zulässigen Vollgeschossen werden übermäßig hoch wirkende Gebäude vermieden.

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Höhen der Erschließungsstraße geregelt. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Gebäude dem Geländeverlauf anpassen. Im Übrigen muss das neu herzustellende Gelände an diese Höhen angepasst werden.

Bei Anwendung einer aufgeständerten Bauweise, die ohne Keller hergestellt werden muss, kann eine höhere Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe in Anspruch werden. Die Bauweise wird aus Gründen des Hochwasserschutzes und des hoch anstehenden Grundwassers empfohlen.

Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten müssen die erforderlichen Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen, derzeit vorliegend in der Fassung vom 24.06.1994, nachgewiesen werden.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Damit wird eine effiziente Nutzung von Baugrundstücken im Innenbereich ermöglicht und dennoch ein wesentlicher Anteil für unversiegelte, begrünte Freiflächen erhalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die Abstandsflächen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO sind einzuhalten.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ottenhofen, derzeit vorliegend in der Fassung vom 24.06.1994, findet Anwendung. Die Lage auf dem Grundstück kann auch außerhalb der Baugrenzen gewählt werden, sofern die Vorgaben der Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Dachterrassen auf Garagen lösen Abstandsflächen nach BayBO aus. Auf Grenzgaragen sind diese schon auf dieser Gesetzesgrundlage ausgeschlossen. Zur Klarstellung wird dies festgesetzt.

6.5 Bauliche Gestaltung

Die zulässigen Dachformen orientieren sich am ortstypischen Erscheinungsbild. Moderne Dachformen für Wohngebäude wie Pultdächer sind möglich. Dachaufbauten ermöglichen die effiziente Ausnutzung der Baukubaturen.

Weitere Festsetzungen sichern die Einbindung der Gebäude in den Bestand und die Umgebung.

6.6 Verkehr und Erschließung

6.6.1 Verkehrserschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind derzeit zum Teil weiter als 50 m von der nächstgelegenen, mit Rettungsfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Deswegen wird mittels Bebauungsplan eine Mindestbreite von 5 m bei den beiden neu herzustellenden öffentlichen Stichstraßen festgesetzt.

Die westliche geplante Wendeanlage erfüllt die notwendigen Mindestmaße für das gefahrlose Wenden von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen. Ein 4 –achsiges Fahrzeug kommt zum Einsatz, zur Ermittlung der Schleppkurven und Wenderadien kann als Bemessungsfahrzeug dennoch ein 3 – achsiges Bemessungsfahrzeug zu Grunde gelegt werden, da das eingesetzte Fahrzeug über 3 Lenkachsen verfügt und sich somit wie ein 3 –achsiges verhält.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf maximal 6,5 m nicht gegeben. Besondere, weitergehende Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen. .

6.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

6.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

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. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann jedoch aufgrund der geringen Grundwasserabstände und der mangelhaften Versickerungsfähigkeit keine Anwendung finden. Es liegt eine erlaubnispflichtige Benutzung vor. Die Herstellung von Mulden ist zu prüfen.

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.

6.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

6.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen sichern, insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ, der Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Ein- und Begrünung, **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, wird die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Mindestpflanzqualitäten ermöglichen eine Wirkungsentfaltung der Baumpflanzungen, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff steht. Vorhandene Baum- und Strauchstrukturen sind, sofern diese wesentlich zur Gliederung und individuellen Prägung des Baugebietes beitragen zum **Erhalt festgesetzt**. Beim Erhalt ist nicht der individuelle Baum ausschlaggebend sondern die Tatsache, dass die Fläche weiterhin dicht mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen bewachsen ist.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.

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

Nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Durch den Bebauungsplan „Herdweg – südlich der Isener Straße“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gemäß § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003).

Durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Änderungsbereich finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme des Geltungsbereiches.

Abb. Luftbild des Geltungsbereiches mit Biotopkartierung (schwarze Schraffur), Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Beim Geltungsbereich handelt es sich um Flächen insgesamt relativ ähnlicher Ausprägung.

Bewertung der Eingriffsfläche:

Gesamter Änderungsbereich, 56.216 qm / ca. 5,6 ha:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	mittel (II)	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, degradierte bzw. stark beeinträchtigte Feuchtflächen, strukturreiche Gärten, Fließ- und Kleingewässer mit Uferverbauung, kartierte Biotopfläche kleinteilig vorhanden, kein Eingriff geplant,
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gärten)
Fläche	gering (I)	bereits in intensiver baulicher Nutzung, Nachverdichtung eines bestehenden Ortsteils
Wasser	hoch (III)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden, Retentionsbereiche in den Auen, Bereiche hoher Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung
Klima und Luft	mittel (II)	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel (II)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplanes :

- Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Gehölzstruktur
- Pflanzmaßnahmen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße
- Ortsrandeingrünung
- Sicherung von Abständen baulicher Anlagen zu Entwässerungsgräben
- Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen
- Sockellose Einfriedungen zur Sicherung der ökologischen Durchgängigkeit für Kleintiere

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Arten und Biotope, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Die geplante Nutzung im Sondergebiet entspricht einem niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35).

Bei niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der **Kompensationsfaktor** (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) **zwischen 0,2 und 0,5**.

Da es sich vorliegend um eine Nachverdichtung handelt, muss die bisher bereits vorliegende Versiegelung durch bauliche Anlagen inkl. Verkehrsflächen vom Eingriff abgezogen werden. Hierfür gibt der Leitfaden keine Vorgehensweise vor.

Hilfsweise wird im vorliegenden Fall der Kompensationsfaktor auf den niedrigsten Wert festgelegt. Dies ist auch vor dem Hintergrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gerechtfertigt. Ferner wurde ebenfalls als orientierende Bewertung die Grundfläche aller bestehenden Hauptgebäudegrundflächen ermittelt, diese beträgt 6.200 qm. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können etwa 11.370 qm für Hauptgebäude überbaut werden, dies bedeutet eine Mehrung von 5.170 qm.

Im Verhältnis zur Geltungsbereichsgröße von 56.216 qm hält sich die zusätzliche Versiegelung durch Hauptgebäude in Grenzen. Dabei wird die zusätzliche Versiegelung durch die Aufweitung der Verkehrsflächen und die Versiegelung durch Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen aus der Betrachtung ausgeklammert.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete mittlerer Bedeutung	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35	
Änderungsbereich Süd, Fläche**: 56.216 m²**	**Kompensationsfaktor: 0,2**	**11.243 m²**

Insgesamt ergibt sich ein **Kompensationsflächenbedarf von ca. 11.250 m².**

6.7.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleichsflächenbedarf soll überwiegend innerhalb des Umgriff mittels Ortsrandeingrünung, auf privaten Flächen und entlang dem Graben am Moosweg bereitgestellt werden. Im weiteren Verfahrensfortschritt werden weitere Minimierungsmaßnahmen gesucht und an der Reduktion des Ausgleichsbedarfs gearbeitet. Der derzeit ermittelte Kompensationsflächenbedarf dient als Orientierung für die Abwägung der naturschutzfachlichen Belange.

6.7.4 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen FFH Gebiet Nr. 7837-371 handelt es sich um das FFH Gebiet „Ebersberger und Großhaager Forst“. Dies liegt in mehr als ca. 4 km Luftlinien-Entfernung in südöstlicher Richtung und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

Zudem liegen der Gemeinde 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 aller Wahrscheinlichkeit nicht berührt sind. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Bekannt sind Artnachweise von Fledermäusen, Biber, Ringelnatter, Brutvögeln (Goldammer, Grünspecht, Dorngrasmücke, u.A.), Rebhuhn, Grünfröschen, Libellen und Schmetterlingen. Alle Artfunde verweisen auf Strukturen außerhalb des Plangebiets. Meist ist dies die Ufervegetation der Forstinninger und Anzinger Sempt. Diese Strukturen sind nicht durch das Planvorhaben betroffen. Zumal in der näheren Umgebung ähnliche Strukturen mit Feuchtwiesen und Gräben häufig anzutreffen sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird stattdessen eine weitere, ungesteuerte Entwicklung unterbunden. Weitergehende Informationen werden im Verfahrensverlauf gesammelt und berücksichtigt.

Auf der Wiesenbrüterfläche des Markt Schwabener Mooses südwestlich des Plangebietes sind Funde von Bekassine, Braunkehlchen, Grauammer, Großer Brachvogel, Kiebitz, Rotschenkel, Uferschnepfe, Wachtelkönig, Wiesenpieper, etc. bekannt. Eine unmittelbare Betroffenheit der Wiesenbrüterflächen ist nicht zu erkennen.

Festsetzungen zur Kontrolle der Gebäude auf artenschutzrechtlich geschützte Tierarten unmittelbar vor einem Abriss vermeiden das Eintreten von Verbotstatbeständen.

6.8 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 CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 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)	Ersatz- und Neubaumpflanzungen, 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 baulichen Anlagen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Sempttal
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)	Überwiegend kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung bzw. Verminderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, West-Ost-Ausrichtung der Gebäude möglich, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, 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,

6.9 Immissionsschutz

Über die in Kapitel 5.5 genannten Emissionen und Immissionen des Bestandes, werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Emittenten ermöglicht.

6.10 Flächenbilanz

Baugrundstücksfläche	**35.628 qm**	**76,9 %**
davon Flächen mit Pflanzbindung oder –erhalt:	7.920 qm	18,3 %
Grünflächen	**322 qm**	**0,6 %**
Wasserflächen	**638 qm**	**1,1 %**
Verkehrsfläche	**12.030 qm**	**21,4 %**
davon private Verkehrsflächen	311 qm	2,6 %
Geltungsbereich	**56.216 qm**	**100 %**

7. Alternativen

Da es sich vorrangig um die Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung im planungsrechtlichen Innenbereich handelt, kommen Standortalternativen für diesen Bereich nicht in Frage. Alternativen bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Dichte. In der Abwägung zwischen Erhalt möglichst großer privater Freiflächen musste auch das vorhandene Baurecht, das mit der Außenbereichssatzung zugestanden wurde, berücksichtigt werden. **In Anbetracht der großen Nachfrage nach Wohnraum wurde der Wohnraumschaffung der Vorzug gegeben**.

Für die neu hinzutretenden Flächen wurden mittels städtebaulicher Entwürfe (vgl. Kap. 5.5) gestalterische Alternativen untersucht.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Für die Verwirklichung der Planung sind v.a. im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die bodenrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Da es sich bei der ingenieurmäßigen Planung um die Herstellung der Minimalstandards hinsichtlich der Ausbaubreite handelt, müssen mindestens die dafür erforderlichen Grundstücksflächen erworben werden. Dies ist eine Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplans.

8.2 Hinweise zur Umsetzung

Von den privaten Bauherren sind vor und während der Bauplanung und –umsetzung v.a. folgende Belange zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen.

- Schutz bestehender Telekommunikationsanlagen
- Wasserrechtlicher Antrag vor Aufschluss von Grundwasser
- Innerhalb des Fallbereiches von Altbäumen des angrenzenden Waldes sind Gebäude (die zum Aufenthalt vom Menschen vorgesehen sind) konstruktiv gegen umzustürzende Bäume zu sichern.
- Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG

- Hinweis auf Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden

Mit Lärm, Geruchs- und Staubemissionen von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist dauerhaft zu rechnen.

9. Anlagen

1) Geotechnisches Gutachten, Pr. Nr. P16371, 31.08.2016, Grundbaulabor München GmbH

Gemeinde Ottenhofen, den .....

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley