

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Außenbereichssatzung

Schwillacher Straße

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

Aktenzeichen

OTH 2-38

Plandatum

30.06.2026 (Satzungsbeschluss)
17.03.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan	4
3.2	Landschaftsschutzgebiet	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Sonstige übergeordnete Fachplanungen und Rechtsvorschriften	8
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage und Umgriff	8
4.2	Eigentumsverhältnisse	8
4.3	Erschließung	9
4.4	Nutzungen	9
4.5	Emissionen	9
4.6	Flora/ Fauna	9
4.7	Boden	13
4.8	Denkmäler	13
4.9	Wasser	14
5.	Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung „Sempt- und Schwillachtal“	16
5.1	Ortsabrundung	16
5.2	Geringfügige Bebauung	17
5.3	Randbereich des LSG	17
5.4	Abschluss der baulichen Entwicklung	17
5.5	Erreichbarkeit des Schutzzwecks	17
5.6	§ 67 Bundesnaturschutzgesetz	17
6.	Planinhalte	18
6.1	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	18
6.2	Grünordnung	18
7.	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	19
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ottenhofen beabsichtigt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Schwillacher Straße“. Anlass hierfür ist der gewünschte Neubau eines bestehenden, nach Angaben der Grundstückseigentümerin stark sanierungsbedürftigen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 264, Gemarkung Ottenhofen, nördlich der Schwillacher Straße. Ferner besteht der Wunsch auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 271 den Neubau eines Wohngebäudes zu verwirklichen.

Da auf den Grundstücken bereits eine Bebauung vorhanden ist, bieten sich diese an, das bestehende Baurecht zu erweitern und den baulichen Zusammenhang abzurunden. Hierdurch soll Wohnraum in angebundener Lage und nahezu ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand flächensparend geschaffen werden, was seitens der Gemeinde Ottenhofen befürwortet wird. Die Gemeinde hat sich daher die Planung zu Eigen gemacht.

Da sich die beantragte Änderung im planungsrechtlichen Außenbereich befindet ist diese gemäß § 35 BauGB derzeit nicht genehmigungsfähig. In der Sitzung vom 25.03.2025 wurde daher die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schwillacher Straße“ beschlossen.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung soll daher die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bestandsorientierte bauliche Entwicklung östlich des Ortsteils Ottenhofen geschaffen werden.

2. Verfahren

Ziel einer Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Anlass ist das oben genannte Vorhaben der Gemeinde: den Neubau von Wohngebäuden zu ermöglichen. Unmittelbares Baurecht wird durch eine Außenbereichssatzung nicht geschaffen.

Mit der Satzungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf bereits baulich geprägte Bereiche sichergestellt werden. Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erzielt werden.

Zu beachten ist, dass eine Außenbereichssatzung keine Bauleitplanung mit den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB ist, sondern eine gemeindliche Satzung. Der Festsetzungsumfang, hier als „Nähere Bestimmung über die Zulässigkeit“ bezeichnet, ist begrenzt. Ansonsten könnte sich das Planerfordernis eines „regulären“ Bebauungsplanes mit FNP-Änderung aufdrängen. Einem Bebauungsplan steht im gegenständlichen Fall der fehlende Ortsteilcharakter entgegen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gem. § 35 Abs. 6 BauGB. Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden. Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist für Bauvorhaben eine Befreiung nach § 8 der LSG-VO notwendig. Die Befreiungslage wird in Kapitel 5 begründet.

Berücksichtigung in der Planung:

Eine Beeinträchtigung der beiden regionalplanerischen Vorgaben durch die gegenständliche Planung ist nicht zu erwarten. Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich vorrangig um die planungsrechtliche Sicherung eines Ersatzbaus einer bestehenden baulichen Nutzung. Da auf den Grundstücken bereits eine Bebauung vorhanden ist, bieten es sich an, das bestehende Baurecht zu erweitern und den baulichen Zusammenhang abzurunden. Hierdurch soll Wohnraum in angebundener Lage und nahezu ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand flächensparend geschaffen werden, was seitens der Gemeinde Ottenhofen befürwortet wird. Durch die grünordnerischen Festsetzungen können hingegen die Funktionen des Grünzuges unterstützt werden. Die artenschutzfachlichen Hinweise sichern die ökologischen Funktionen des Biotopverbundes.

Im Folgenden wird begründet, weshalb die Planung mit den Funktionen des Grünzuges vereinbar ist.

In der Begründung des RP 14 B II zu 4.6.1 steht demgemäß:

„Regionale Grünzüge sollen gemäß Ziel B II Z 4.6.1 über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder gar unterbrochen werden. Entscheiden ist hierbei, dass die regionalen Grünzüge nur gebiets-, jedoch nicht flächenscharf abgegrenzt sind.

Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen (Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) nicht entgegenstehen. (...)“

Für die Nebenorte lässt der Regionalplan grundsätzlich eine überlagernde Darstellung zu. Dennoch ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit folgenden Funktionen Regionaler Grünzüge zu prüfen und sicherzustellen:

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

Der regionale Grünzug Sempttal dient vor Allem der großräumigen Gliederung der Siedlungsräume zur räumlichen Abgrenzung und Identität der angrenzenden Siedlungen sowie zur Ablesbarkeit der Landschaftsstruktur. Die folgenden Funktionen des hier betroffenen Abschnittes „Anzing/Forstinning - Altenerding werden im Anhang zu Kapitel B II (zu Z.4.6.1) aufgeführt:

- Funktion einer Frischlufttransportbahn und eines Funktionsraumes für Klimaschutz des in die westliche Altmoräne des Isen-Sempt-Hügellandes eingetieften Talbereiches der Sempt (Teilraumgutachten „Fachübergreifendes Konzept für das Umland des Flughafens München“)
- Insbesondere Durchlüftung des Mittelzentrums Erding durch Frischlufttransport aus dem südlich gelegenen Kaltluftentstehungsgebiet Ebersberger Forst in nördliche Richtung

- Darstellung eines siedlungsnahen, landschaftlich geprägten Naherholungsgebietes des abwechslungsreichen Landschaftsbildes im Talbereich der Sempt mit zahlreichen Wander- und Radwegen (Landschaftsschutzgebietsausweisung; Erholungsgebiet gemäß Regionalplan)

Die Verwirklichung der gegenständlichen Satzung lässt sich mit den vorgenannten Funktionen vereinbaren. Dies begründet sich im Wesentlichen darin, dass es sich vorliegend um die Sicherung der bestehenden Nutzung handelt.

Im Folgenden wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs eingehender beschrieben:

Hinsichtlich der Funktion des Frischlufttransportes und des Kaltlufttransportes ist festzustellen, dass der Neubau kein erstmaliges Strömungshindernis eines evtl. begründet oder durch ein solches wesentlich vergrößert. Es handelt sich um den Neubau eines Gebäudes als Abrundung der vorhandenen Bebauung und der Ersatzneubau einer vorhandenen baulichen Nutzung. Da auf den Grundstücken bereits eine Bebauung vorhanden ist, bieten sich diese an, das bestehende Baurecht zu erweitern und den baulichen Zusammenhang abzurunden. Hierdurch soll Wohnraum in angebundener Lage und nahezu ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand flächensparend geschaffen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Luftströmung sind nicht zu erwarten.

Zur Funktion des Klimaschutzes lässt sich für das Plangebiet festhalten, dass es keinen Gehölzbestand in einem erheblichen Umfang beinhaltet, als das dieses klimatisch wirksam werden könnte. Dennoch, insbesondere da die regionalplanerische Darstellung des Grünzuges an der betroffenen Stelle vergleichsweise schmal ist, kommt jedem Bestandsbaum ab einem mittleren Alter eine besondere Bedeutung zu, da diese einen hohen Gehalt an CO₂ aufgenommen haben und die Zeit ihres Bestandes als Kohlenstoff speichern. Da die gegenständliche Planung den Erhalt der Bäume vorschreibt, ist von keiner erheblich negativen Auswirkung auf die Funktion Klimaschutz auszugehen. Es soll im Rahmen von Minimierungsmaßnahmen außerdem eine Entsiegelung von Betriebsflächen stattfinden, die im Zuge der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung zu Gärten umgenutzt werden. Dies trägt zumindest kleinflächig zu einer Reduktion von Hitzeinseln bei. Die im Geltungsbereich befindlichen Altbäume tragen durch ihren Erhalt weiterhin zur mikroklimatischen Kühlung bei.

Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion durch das Vorhaben sind stark begrenzt. Das Plangebiet an sich besitzt keine Flächen die von Bedeutung für die Erholungsqualität sind. Es handelt sich um nicht öffentlich zugängliche Privatflächen. Die außerhalb des Plangebietes liegende Landschaft besitzt in vielen anderen Bereichen eine weitaus höhere Qualität, weshalb die Auswirkungen durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung für die Erholungsvorsorge darstellen. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist eine Verträglichkeit mit dem Regionalen Grünzug Nr. 16, Sempttal aus landschaftsplanerischer Sicht gegeben.

3.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sempt- und Schwillachtal“. Es ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben mit den Schutzzielen vereinbar ist, dies erfolgt in Kap. 5.



Abb. 3 Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ (grün gepunktet) mit geplantem Geltungsbereich (rot), Quelle: Umweltatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 16.04.2025

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottenhofen als landwirtschaftliche Nutzfläche und Fläche für Versorgungsanlage für Elektrizität dargestellt.

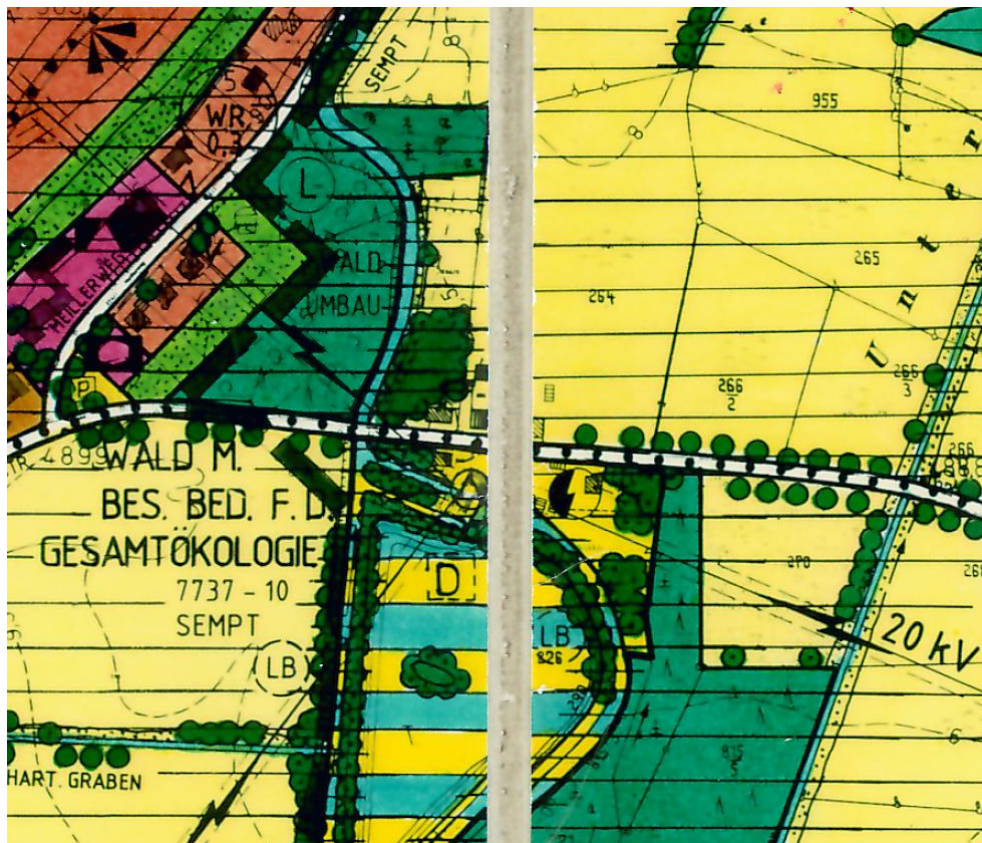


Abb. 4 Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gem. Ottenhofen im Bereich der gegenständlichen Satzung, Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.07.1996, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Erding vom 24.02.1997

3.4 Sonstige übergeordnete Fachplanungen und Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich und dessen Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Umgriff

Der Geltungsbereich umfasst fünf Wohngebäude nördlich und südlich der Schwillacher Straße. Er umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 264, 264/2, 264/4, 271, 272 (teilweise) alle Gemarkung Ottenhofen. Südlich des Geltungsbereiches liegt ein Wasserwerk (Elektrizität) am Semptkanal. Nördlich und östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen fließt die Sempt und trennt den Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Südwesten und Waldflächen, bzw. weiteren wohnbaulichen Nutzungen im Nordwesten.



Abb. 5 Luftbild mit Flurkarte, Geltungsbereich (schwarz gestrichelt), Baudenkmalen (rot), Überschwemmungsgebieten HQ100 (blaue Querlinien), Biotop (grüne Linien) Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische **Erschließung** (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist über die Schwillacher Straße gegeben.

Die nächste Anbindung an den ÖPNV liegt etwa 800 m, bzw. ca. 12 min fußläufig westlich in Ottenhofen. Hier liegt die S-Bahnstation „Ottenhofen“ von der aus die S2 im 20 min Takt hält.

4.4 Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst fünf Wohngebäude nördlich und südlich der Schwillacher Straße und eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,3 ha. Südlich des Geltungsbereiches liegt ein Wasserwerk (Elektrizität) am Semptkanal. Nördlich und östlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen fließt die Sempt und trennt den Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Südwesten und Waldflächen, bzw. weiteren wohnbaulichen Nutzungen im Nordwesten.

4.5 Emissionen

Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung können auch bei ordnungsgemäßer Ausübung Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Auf der öffentlichen Straße entsteht Verkehrslärm.

4.6 Flora/ Fauna

Der Geltungsbereich umfasst mehrere alte Baumbestände mit artenschutzrechtlich auffälligen Strukturen. Insbesondere die Altbäume können Bruchstellen (Spalten) und Baumhöhlen aufweisen. Dies sind potentielle Habitate geschützter Arten. Das derzeit nicht in Nutzung befindliche Bestandsgebäude weist teilweise Strukturen auf, die von geschützten Tierarten genutzt werden könnten. Dabei handelt es sich um Zugänge in das Gebäudeinnere, welches für Fledermäuse und Brutvögel von Bedeutung sein kann. In Kap. 7 werden notwendige Schritte dargestellt.



Abb.6: Artenschutzrechtlich relevanter Baumbestände, Aufnahme PV vom 10.10.2025



Abb.7: Bestandsgebäude, Aufnahme PV vom 10.10.2025



Abb.8: Bestandsgebäude, Aufnahme PV vom 10.10.2025



Abb.9: Bestandsgebäude nördlich des Geltungsbereiches, Aufnahme PV vom 10.10.2025



Abb. 10: Bestandsgebäude nördlich des Geltungsbereiches, Aufnahme PV vom 10.10.2025

Im näheren Umfeld befindet sich angrenzend das Biotop „Sempt östlich Ottenhofen mit Auwald und Fließgewässervegetation“. Dieses lineare Biotop ist sicherlich ein wichtiges Element im lokalen Biotopverbund.



Abb.11: *Sempt, Blick nach Norden, Aufnahme PV vom 10.10.2025*



Abb.12: *Schwillacher Straße, Blick nach Osten, Aufnahme PV vom 10.10.2025*

4.7 Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern beschreibt den anstehenden Boden wie folgt: *64c: Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.*

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind durch Gebäude, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zu den Wohngebäuden sowie den Hofflächen überwiegend versiegelt. Es handelt sich daher um einen anthropogen überprägten Boden.

4.8 Denkmäler

Im Geltungsbereich unterliegen drei Hauptgebäude und ein Nebengebäude dem Denkmalschutz (BayDSchG). Zudem ist das Betriebsgebäude des Elektrizitätswerks und die dazugehörige Betriebsanlage denkmalgeschützt.

Aufgrund der Nähe zu diesen Baudenkmälern sind jegliche bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Es bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG.



Abb. 13 Übersicht Baudenkmäler (rosa) geplantem Geltungsbereich (grüne Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

4.9 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine stehenden oder Fließgewässer. Im näheren Umfeld befindet sich die Sempt und ein Weiher. Dieser weist Verlandungszonen auf die bis an den Geltungsbereich heranreichen.

Der Geltungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die Hochwassergefahrenflächen „HQhäufig“ und „HQ100“ liegen 3, bzw. 2,5 m südwestlich vom Plangebiet. Die Hochwassergefahrenfläche „HQextrem“ reicht bis an die Hauswand eines Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Verlauf der Sempt bildet einen Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss. Hinweise von Fließwegen mit mäßigem Abfluss liegen für den nördlichen Geltungsbereich vor. Im südlichen Teil des Plangebiets sowie direkt nördlich des Plangebiets befinden sich Geländesenken und Aufstaubereiche.



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.

Das Grundwasser steht sehr hoch an und kann bei stärkeren Regenfällen auch über Gelände ansteigen.

Bauvorhaben sollten grundsätzlich hochwasserangepasst, d. h. erhöht gebaut werden, damit kein Zufluss von Oberflächenwasser, zu Tage tretendem Grundwasser bzw. Ausuferungen der Gewässer in die Gebäude möglich ist.

Die Außenbereichssatzung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen von deutlich weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Öltanks sind gegen Schäden durch Hochwasser abzusichern, indem das Eindringen von Wasser oder das Aufschwimmen verhindert wird. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Baumaßnahmen im Grundwasser), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

5. Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung „Sempt- und Schwillachtal“

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ vom 10.11.1986, vgl. hierzu Abb. 3 in Kap. 3.2 Landschaftsschutzgebiet. Die Befreiungslage wird im Folgenden dargelegt.

5.1 Ortsabrundung

Durch die Außenbereichssatzung sollen Baulücken zwischen den bestehenden Wohnhäusern gefüllt werden. Eine wesentliche Ausweitung über den bestehenden Bebauungszusammenhang und der davon geprägten Flächen hinaus ist nicht geplant. Der Standort für den Neubau im Süden ergibt sich aus einer Vor-Ort-Betrachtung. Aus baudenkmalflegerischer und städtebaulicher Betrachtung wird diesem Standort eine höhere Verträglichkeit zugeordnet. Die freie Fläche bietet sich als Baufläche an, da sich ein Neubau an dieser Stelle in die städtebauliche Figur gut integriert. Insofern handelt es sich um eine Ortsabrundung der bestehenden Bebauung. Es entsteht somit auch keine neue Splittersiedlung. Die Bebauung erfolgt als Ersatzbau eines Bestandsgebäudes und als Neubau in einem baudenkmalverträglichen Abstand zu einer Bestandsbebauung.

5.2 Geringfügige Bebauung

Wegen der nur geringen verbliebenen Flächen sind die Baupotenziale begrenzt. Es wird sich auch zukünftig nur um Ersatzbauten von Bestandsgebäuden oder deren Erweiterung handeln. Die übrigen Gebäude unterliegen ohnehin dem Denkmalschutz und können daher nicht ohne Weiteres verändert werden.

5.3 Randbereich des LSG

Wie der Abb. 3 in Kap. 3.2 Lageplan entnommen werden kann, befindet sich der Geltungsbereich der von der Außenbereichssatzung umfasst werden soll, am Rande des LSGs „Sempt- und Schwillachtal“. Somit würde das LSG bei einer künftigen Bebauung, die durch den Erlass der Außenbereichssatzung gesichert werden soll, lediglich im Randbereich tangiert werden.

5.4 Abschluss der baulichen Entwicklung

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden Wohnhäuser und die zwischen ihnen liegenden Nebengebäude. Derzeit absehbar ist der Ersatzneubau eines zentral gelegenen Gebäudes und der Bau eines weiteren Wohngebäudes auf einer Freifläche südlich von Hausnr. 6.

5.5 Erreichbarkeit des Schutzzwecks

Es ist anzunehmen, dass die Erreichung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes, nämlich die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Quellbereiche, der Bruch-, Röhricht- und Streuwiesenflächen sowie die Eigenart des Landschaftsbildes mit naturnahen Wasserläufen, Quellmoorkomplexen und Uferbegleitgehölzen und daraus abgeleitet die besondere Bedeutung für die Erholung durch die geplante Außenbereichssatzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Bäume, sowie der grünordnerischen Festsetzungen zur Grünordnung und die damit automatisch verbundene Pflicht zu Ersatzpflanzungen bei Abgang der Bäume wird sichergestellt, dass die Eingrünung des Geltungsbereiches nicht nur weiterhin gewährleistet ist, sondern auch verbessert wird. Wegen der Festsetzung der Pflanzqualität ist nicht zu befürchten, dass landschaftsunverträgliche Gehölze das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigen könnten.

5.6 § 67 Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Hier kann ein überwiegendes öffentliches Interesse bejaht werden, da es sich um die Schaffung von Wohnraum in einem bereits bebauten Bereich handelt. Zwar handelt es sich nicht um ein großes Ausmaß, aber die behutsame Weiterentwicklung durch die Außenbereichssatzung kann einen Beitrag gegen Wohnraumknappheit und Abwanderungstendenzen ortsansässiger Bevölkerung leisten sowie dem Verfall von orts- und landschaftsprägender Bausubstanz entgegenwirken.

6. Planinhalte

6.1 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Um die vorhandene städtebauliche Struktur entlang der Schwillacher Straße zu erhalten und die Höhenentwicklung einzudämmen, dürfen Hauptgebäude nur in den zeichnerisch mit Baugrenze festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Wandhöhe von Hauptgebäude-Neubauten darf die Wandhöhe der jeweils nächstgelegenen bestehenden Gebäude nicht überschreiten. Dies begründet sich mit der Berücksichtigung baudenkmalflegerischer Belange. Das Ensemble der prägenden Bestandsgebäude soll in seiner Wirkung erhalten bleiben.

Nördlich der Schwillacher Straße ist Haus Nr. 17, südlich der Schwillacher Str. ist Haus Nr. 6 bestimmend. Deren Wirkung soll nicht durch einen höheren Neubau eingeschränkt werden. Daher sind die absehbaren Neubauten in ihrer Lage abgesetzt. Nördlich der Schwillacher Straße wird der Bauraum möglichst weit nach Norden versetzt. Südlich der Schwillacher Straße ist ein Bauraum zwischen den Bestandsgebäuden mit denkmalpflegerischen Aspekten nicht vereinbar. Daher ist der Bauraum südöstlich des Ensembles versetzt.

Damit die Neubauten die Baudenkmale nicht bedrücken, ist ein vermessungstechnischer Nachweis zur Wandhöhe in der Genehmigungsplanung zu erbringen. Die bestimmende Wandhöhe wird jeweils am Schnittpunkt Außenwand und äußere Dachhaut ermittelt. In der Genehmigungsplanung ist ein Schnitt mit Aussagen zu den jeweiligen Wandhöhen des bestimmenden Gebäudes beizulegen, vgl. hierzu Kap. 4.8.

6.2 Grünordnung

Es werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts getroffen. So wird der ausgeprägte Grünbestand (Baum- und Heckenstrukturen), der das Ortsbild maßgeblich prägt, als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies ist gerechtfertigt, da sie den Charakter des Ortes formen und wertvolle Ökosystemleistungen hinsichtlich dem Mikroklima (Verschattung und Kaltluftproduktion) und Mikrobiotopen (Baumhöhlen und -spalten) erbringen.

Die Landschaft in der näheren Umgebung ist durch große Bäume und dichte Strauchvegetation geprägt. Sie gehen im Westen in die gewässerbegleitende Ufervegetation der Sempt über und sind dort unter Schutz gestellt und bilden den regionalen Biotopverbund. Um das bestehende Erscheinungsbild des Gebietes zu bewahren, werden die entsprechenden grünordnerischen Bestimmungen erlassen. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Funktionen des Grünzuges, des Biotopverbundes und der Einbindung in die Umgebung weiterhin wirken. Es ist auch Planungsziel eine Entsiegelung von Hofflächen und die stärkere Durchgrünung im Bestand zu erreichen.

Wesentliche, ortsbildprägende Bäume werden zum Erhalt vorgeschrieben, da diese wichtig für die Einbindung der baulichen Anlagen im Außenbereich in die Umgebung sind. Die ländlich geprägte Umgebung in der freien Landschaft besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und größeren Baumgruppen, insbesondere der Ufervegeta-

tion an der Sempt. Die vorhandenen Bäume in den Gärten bilden wichtige Verbindungselemente. Ein Erhalt ist daher gerechtfertigt. Zumal sie auch Funktionen der angrenzenden naturschutzfachlichen Schutzgebiete entlang der Sempt übernehmen. Um bei Neubauten eine wirksame Begrünung zu sichern, wird die Mindest-Pflanzqualität vorgeschrieben. Dies ist dem Grunde nach gerechtfertigt, um eine ausreichende Wohlfahrtswirkung auf die Wohnnutzung bei Zeiten entfalten zu können.

7. Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes 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 (sog. Relevanzprüfung).

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Strukturvielfalt nicht unerheblich für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Das Biotop im Westen mit entsprechendem Lebensraumkomplex trägt zu dieser Annahme bei. Entsprechend der Planung sind jedoch vor allem die Gebäudestrukturen (durch Abriss und Neubau) von der Planung betroffen. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass insbesondere die Artengruppen Fledermäuse und (gebäudebrütende) Vögel betroffen sein können.

Anhand der ASK-Daten Auswertung konnten keine Annahmen zu einem Vorkommen von Fledermäusen oder Vogelarten getroffen werden, da sich im näheren Umfeld keine Punktfunde befinden. Während der Ortseinsicht am 10.10.2025 wurden die Gebäude daher auf potenzielle Strukturen oder Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht. Die derzeit in Nutzung befindlichen Gebäude sind in dieser Hinsicht unauffällig. Es wurden weder Zwischenräume von Dach und Hauswand, die offensichtlich für Fledermäuse geeignet wären, noch Anzeichen für gebäudebewohnende Vögel (verlassene Nester, Kots Spuren) gefunden.

Das mittig gelegene Gebäude auf Fl.-Nr. 264 weist Risse an der Fassade und abplatzenden Putz auf, sowie eine Holzverschalung mit teilweise hervorstehenden Latten an der Fassade. Dies sind Strukturen, die grundsätzlich relevant als Lebensstätte (Quartier) für Fledermäuse sein können. Insbesondere offenstehende Zugänge ins Gebäudeinnere können Eingänge zu Habitatstrukturen sein. Auch in Anbetracht des naturnahen Umfelds mit ausgeprägtem Altbaumbestand, sowie des nahegelegenen Fließgewässers mit Ufervegetation sind günstige Bedingungen für ein Vorkommen von Fledermäusen gegeben.

Bei baulichen Maßnahmen und bei Maßnahmen an Bestandsbäumen können Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) berührt sein. Die sog. Zugriffsverbote umfassen folgende Punkte:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Aufgrund der vorgefundenen Situation im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass bei Abbruch der Gebäude oder bei anderweitigen Maßnahmen sicherzustellen ist, dass diese Verbotstatbestände nicht verletzt werden. Da mit gegenständlicher Planung kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird, sind artenschutzfachliche Belange auf Ebene der Baugenehmigung abzuarbeiten. Es ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall Bauzeitenregelungen zu beachten, sind, dass z.B. ein Abriss nur in Wintermonaten zulässig ist. Auch dies ist nur möglich, wenn vorher ausgeschlossen wird, dass das Gebäude kein Winterquartier für Säugetiere, insbesondere Fledermäuse darstellt. Dies kann durch einen Nachweis eines qualifizierten Sachverständigen oder durch eine Umweltbaubegleitung erfolgen. Es wird empfohlen eine Untersuchung frühzeitig vor geplanten Baumaßnahmen durchzuführen.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als besonders sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, bzw. nicht erstmalig in Anspruch genommen, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Die mikroklimatisch wirksamen Altbäume werden erhalten.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen zunehmen. Bauvorhaben sollten daher grundsätzlich hochwasserangepasst, d. h. z.B. erhöht gebaut werden, damit kein Zufluss von Oberflächenwasser, zu Tage tretendem Grundwasser bzw. Ausuferungen der Gewässer in die Gebäude möglich ist. Infolge von Starkregenereignissen können an jedem Ort Überflutungen auftreten. Das kann auch Orte treffen, die nach Hinweiskarte (siehe Kap. 4.9) des LfU bisher nicht betroffen waren. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Eine Sockelhöhe in ausreichender Höhe über der Geländeoberkante ist notwendig. Es wird empfohlen durch eine grundstücksbezogene Fliesswegeberechnung die Wassertiefe bei Überschwemmungen im jeweiligen Grundstück zu ermitteln. Der BayernAtlas ermöglicht eine erste Risikoeinschätzung.

Gemeinde Ottenhofen, den

.....
Christian Gerte, Erster Bürgermeister