

Gemeinde

Ottenhofen

Lkr. Erding

Außenbereichssatzung

Römerstraße



Planung

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

Bearbeitung

Specht, Kulosa

QS: Goetz

Aktenzeichen

OTH 2-35

Plandatum

20.05.2025 (3. Entwurf)
18.02.2025 (2. Entwurf)
15.12.2020 (1. Entwurf)

Änderungen gegenüber dem 2. Entwurf sind **gelb markiert**.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Eigentumsverhältnisse	6
4.3	Erschließung	6
4.4	Flora/ Fauna.....	6
4.5	Wasser.....	6
5.	Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung „Sempt- und Schwillachtal“	11
5.1	Ortsabrundung	11
5.2	Geringfügige Bebauung	12
5.3	Randbereich des LSG tangiert	12
5.4	Erreichbarkeit des Schutzzwecks	13
5.5	Abschluss der baulichen Entwicklung.....	13
5.6	§ 67 Bundesnaturschutzgesetz	13
6.	Planinhalte	13
6.1	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	13
7.	Artenschutz	14
8.	Anlage	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ottenhofen hat in der Sitzung vom 15.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung Römerstraße gefasst.

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Ermöglicht werden sollen aber auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Anlass sind die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Auf diese Weise soll der Wohnraumknappheit, einer Abwanderung der jüngeren Bevölkerung und einem Verfall orts- und landschaftsbildprägender Bausubstanz entgegen gewirkt werden.

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.

Anlass der Aufstellung ist der Bauwunsch eines Eigentümers, ein Einfamilienhaus für sein Kind zu errichten. Die Gemeinde hat sich aus vorgenannten Gründen die Planung zu Eigen gemacht.

2. Verfahren

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB sind erfüllt:

Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

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 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

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

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP aus dem Jahr 1996, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

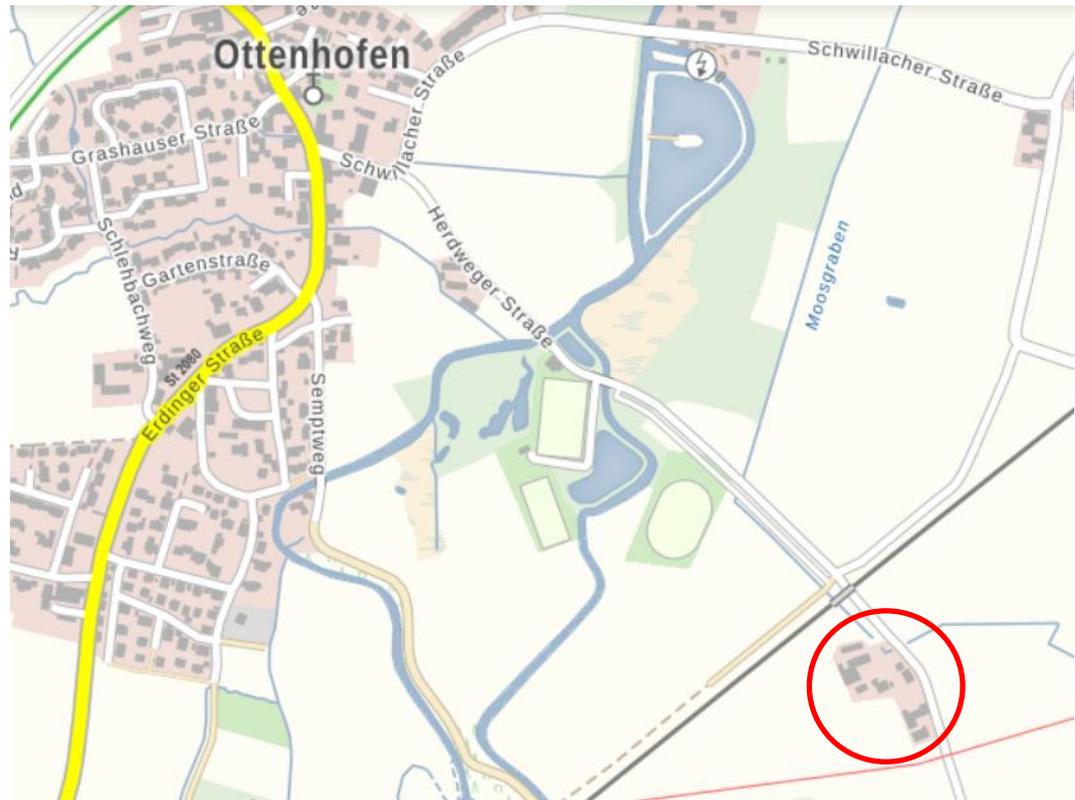


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2020



Abb. 3 Luftbild und Parzellenkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2020

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Herdweg. Der Ortsteil Herdweg liegt wiederum südlich des Hauptortes der Gemeinde Ottenhofen. Der Hauptort Ottenhofen ist vom Ortsteil Herdweg durch die südlich des Hauptortes verlaufende Bahnstrecke München – Simbach (Inn) getrennt.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Bahnstrecke, er wird östlich durch die Römerstraße begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 436 (teilw.), 438 (teilw.), 438/1 (teilw.), alle Gemarkung Ottenhofen.

Das Gelände ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 491 - 492 m ü. NHN. Östlich der Römerstraße steigt das Gelände merklich an auf mehr als 507 m ü. NHN.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Römerstraße erschlossen. Diese mündet nördlich in die Herdweger Straße und südlich auf die St 2332. Das Gebiet verfügt über eine Kleinkläranlage und ist nicht an das Abwassersystem angeschlossen.

4.4 Flora/ Fauna

4.5 Wasser

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. Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich bisher nicht festgesetzt und auch das Sempt-Modell der Hochwassergefahren HQ₁₀₀ endet nördlich am Bahndamm).

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. Bei der Errichtung der Gebäude ist darauf zu achten, dass Dritte in unmittelbarer Umgebung nicht verschlechtert werden.



Abb. 5 Wassersensibler Bereich, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2020



Abb. 6 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2020

Nach der Beteiligungsphase von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit dem 1. Entwurf in der Fassung vom 15.12.2020 hat die Gemeinde die Hochwassersituation an der Römerstraße untersuchen lassen.

In der Studie der Selhoff GmbH, Vilsbiburg vom 14.11.2024 sind die Überschwemmungen eines 10jährigen Hochwassers des direkt nördlich des Plangebiets verlaufenden kleinen Moosgrabens, eines 100jährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) des Grabens und der westlich verlaufenden Anzinger und Forstinninger Sempt, die Überlagerung

der HQ₁₀₀ sowie ein Hochwasser aus Regenwasser untersucht und berechnet worden.

Die Anzinger Sempt und die Forstinninger Sempt durchfließen von Süden kommend das Gemeindegebiet und vereinigen sich östlich von Ottenhofen zur Sempt. Die Anzinger Sempt quert den Bahndamm rd. 600 m und die Forstinninger Sempt etwa 400 m südwestlich der Römerstraße. Das Gelände dazwischen ist sehr flach. Erst östlich der Römerstraße steigt ein Hang an.

Der Moosgraben hat ein so kleines Gewässerbett, dass er sogar bei einem HQ₁₀ über die Ufer tritt. Das Hochwasser eines HQ₁₀₀ des Moosgrabens sammelt sich in einem tiefer liegenden Geländestreifen entlang des Bahndamms und fließt in Richtung Sempt ab; auch durch die Unterführung fließt Wasser nach Norden ab. Von Osten kommend sucht sich das Wasser auch Wege zwischen der vorhandenen Bebauung. Davon ist der nördliche Teil des Plangebietes betroffen.

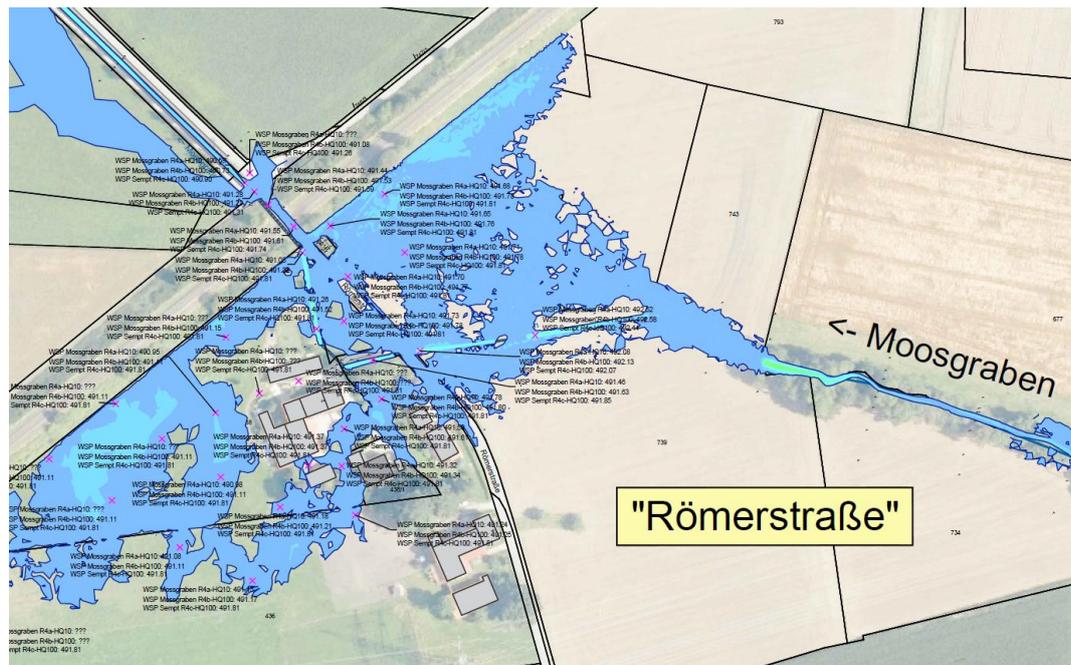


Abb. 7 Hochwassersituation HQ₁₀₀ aus Abfluss des Moosgrabens, ohne Maßstab, Quelle: Selhoff GmbH, Studie November 2024

Der Bahndamm hat mehrere Durchlässe für die Gewässer. Die Hochwasserwelle der Sempt überschwemmt das gesamte flache Gelände bis zur Bebauung. Die Römerstraße wird nicht durch die Sempt überschwemmt. Der maximale Wasserspiegel im Umfeld der bestehenden und geplanten Bebauung ist nahezu konstant, durchaus so hoch, dass er bis an die Gebäude reicht, aber ohne nennenswerte Fließbewegungen.

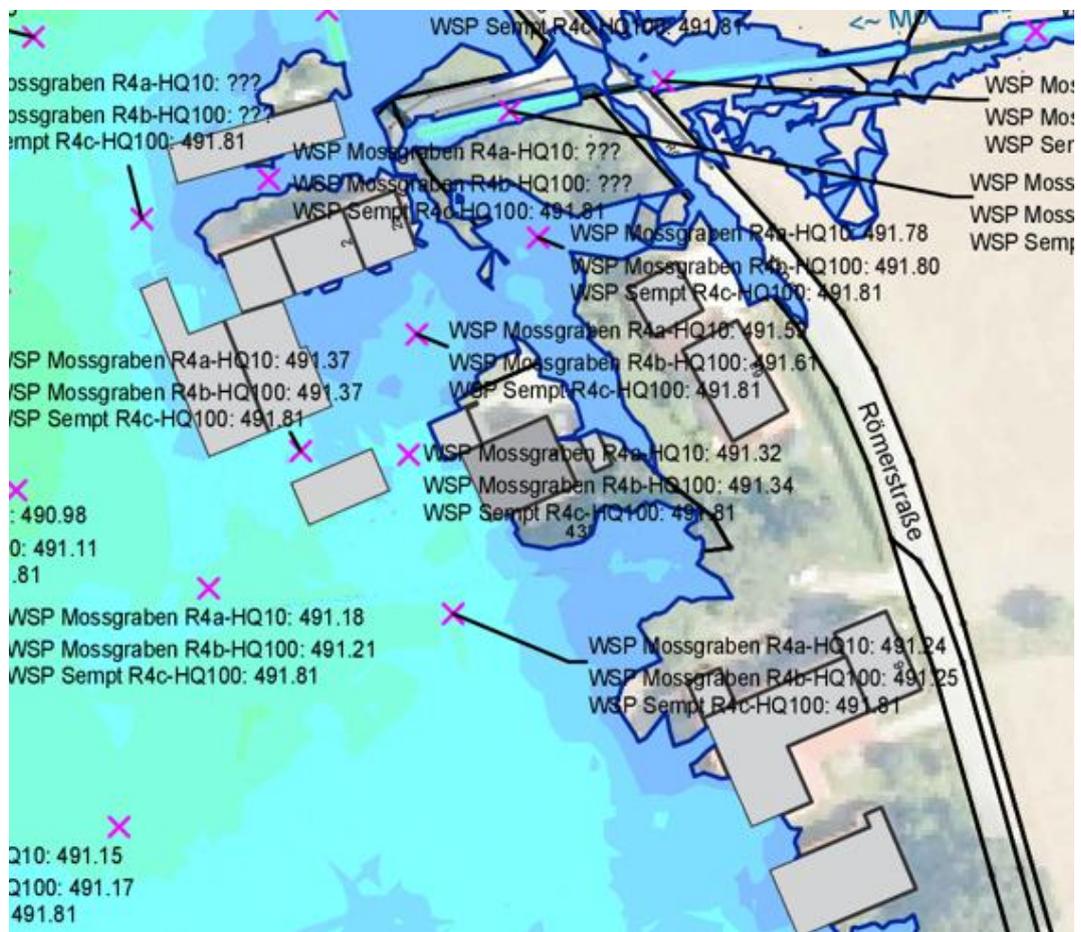
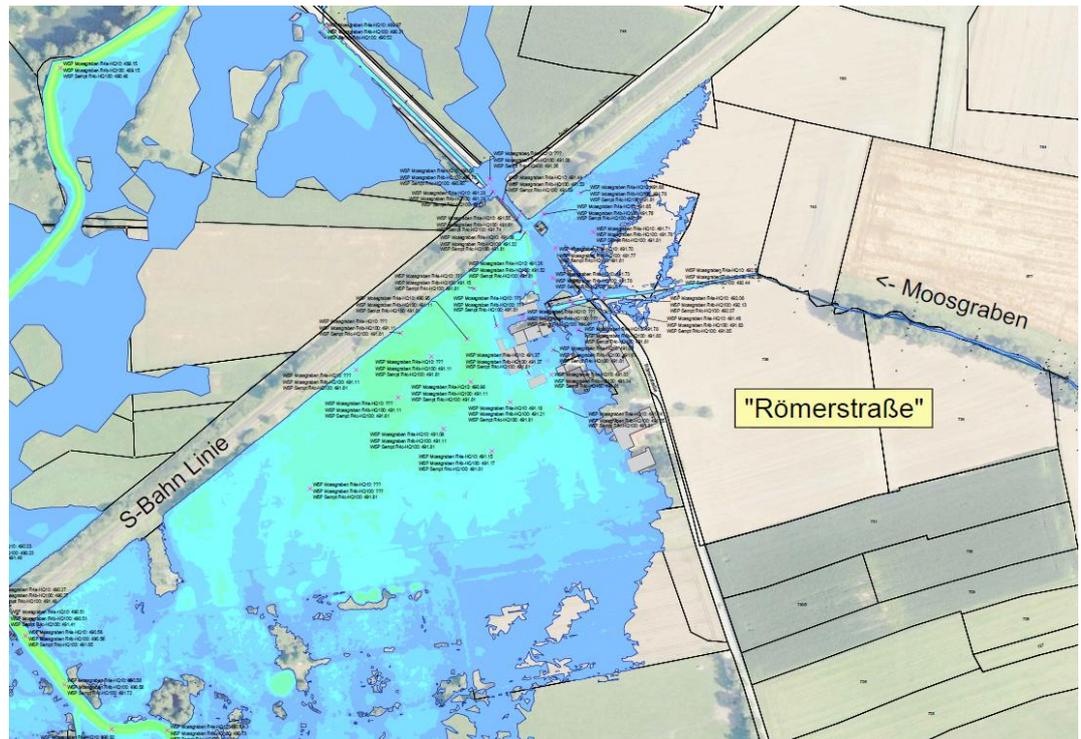


Abb. 8 Hochwassersituation HQ₁₀₀ aus Abfluss der Anzinger und der Forstinninger Sempt, ohne Maßstab, Quelle: Selhoff GmbH, Studie November 2024

Die Simulation eines Starkregenabflusses zeigt, dass sich das Wasser von der Hanglage östlich der Römerstraße Wege nach Norden und Westen sucht und dabei auch

den südlichen Teil des Plangebietes durchfließt.

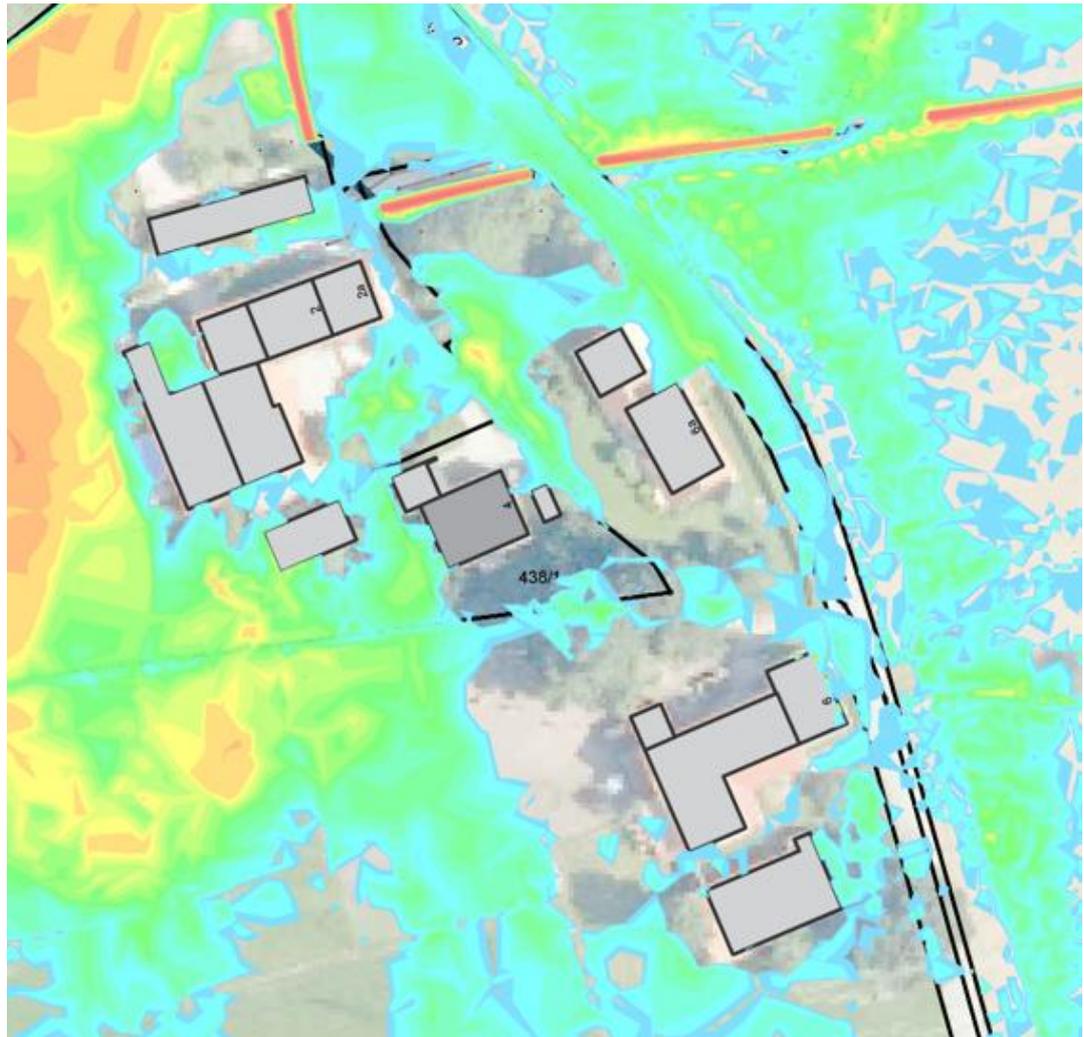


Abb. 9 Hochwasserermittlung aus Regensimulation, ohne Maßstab, Quelle: Selhoff GmbH, Studie November 2024

Wesentlich für die Planung der Außenbereichssatzung ist jedoch das HQ₁₀₀, weil die Wasserspiegellage höher ist und es nicht beeinflussbar ist, während die Überschwemmungen aus Starkregenereignissen durch Maßnahmen wie z. B. die Anlage von Entwässerungsgräben in gewisser Weise gesteuert werden können.

Auswirkungen auf eine mögliche neue Bebauung sowie die bestehende Bebauung sind untersucht worden mit dem Ergebnis, dass es Bereiche gibt, die im Falle eines HQ₁₀₀ nicht überschwemmt werden und für eine Bebauung in Frage kommen, und Bereiche, die überschwemmt werden und für den Hochwasserabfluss wichtig sind und von Bebauung frei bleiben sollen. In der Planzeichnung werden die errechneten HQ₁₀₀-Bereiche dargestellt. Die Verbindungswege des Wassers werden entsprechend als freizuhaltende Bereiche festgesetzt. Wenn diese Bedingung eingehalten wird, so wirkt sich lt. Untersuchung eine zusätzliche Bebauung nicht auf den Wasserabfluss und die Wasserspiegel aus.

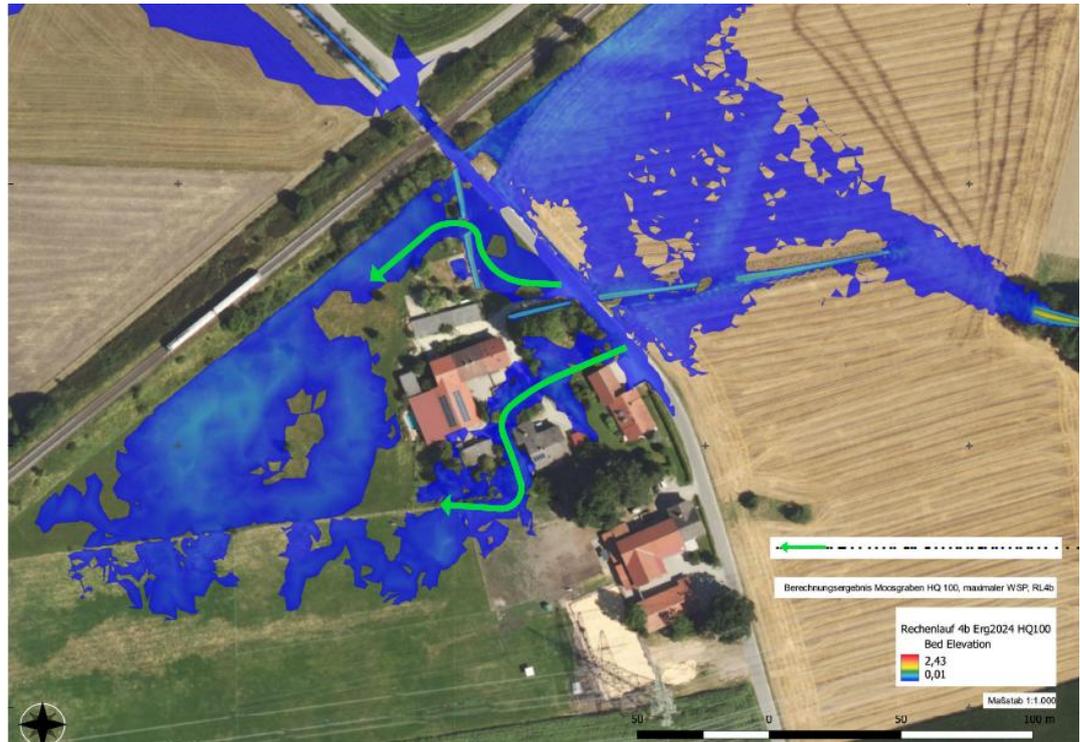


Abb. 10 Darstellung Fließwege, Ing. Büro Selhoff GmbH, 12.05.2025

Eine Bebauung oder Geländeaufschüttung der Überschwemmungsbereiche ist zu vermeiden und muss hinsichtlich des verdrängten Retentionsvolumens in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden.

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

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich weder ein Naturschutzgebiet noch ein FFH oder Vogelschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (Sempt- und Schwillachtal), welches sich westlich der Römerstraße und nördlich des Bahndamms erstreckt. Die Befreiungslage wird im Folgenden dargelegt.

5.1 Ortsabrundung

Durch die Außenbereichssatzung können lediglich Baulücken **zwischen den bestehenden Wohnhäusern** gefüllt werden. Eine Ausweitung über die Grenzen der bestehenden Bebauung hinaus ist nicht möglich. Insofern handelt es sich um eine Ortsabrundung.

Es besteht dadurch eine Alternativlosigkeit, da lediglich eine Nachverdichtung stattfindet. Es soll kein neuer Bebauungsplan ausgewiesen werden an anderer Stelle, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Es entsteht somit auch keine neue Splittersiedlung. Die Bebauung erfolgt in Baulücken.

Vorliegend bilden die Wohnhäuser Nr. 2/2a, 4, 6 und 6a die Grenze der Bebauung; die Nebengebäude der früheren Hofstellen gehören nicht zum Geltungsbereich und können nicht zur Bildung von Baulücken herangezogen werden. Der Bereich wird

auch bereits durch die Zufahrt zu den Gebäuden Nr. 2/2a und die Römerstraße baulich in Anspruch genommen und abgegrenzt. Im Plangebiet sind prägende Bäume vorhanden, die ebenfalls den Rand des bestehenden Siedlungssplitters markieren und den Übergang zur Landschaft bilden.

5.2 Geringfügige Bebauung

Wegen der nur wenigen Baulücken sind die Baupotenziale begrenzt. Die Bebaubarkeit der Baulücken wird außerdem durch die Anforderungen des Hochwasserschutzes beschränkt, da die ermittelten Fließwege freigehalten werden müssen. So ist lediglich eine geringfügige Bebauung von vielleicht zwei bis drei Gebäuden möglich. Die am günstigsten zu bebauende Fläche liegt zwischen den Gebäuden Nr. 4, 6 und 6a, da hier die Hochwasserbelange weniger zum Tragen kommen. Der Bereich zwischen Nr. 2/2a, 4 und 6a wird dagegen maßgeblich vom Hochwasser berührt und ist daher nur eingeschränkt bebaubar.

5.3 Randbereich des LSG tangiert



Abb. 4 LSG, Ökoflächen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2020

Das Plangebiet befindet sich am äußersten Rand des Landschaftsschutzgebietes. Die Römerstraße bildet südlich der Bahntrasse die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Bebauung und die geplante Außenbereichssatzung sind auf den direkt an der Römerstraße liegenden Bereich beschränkt: zwei der Wohngebäude werden direkt von der Römerstraße erschlossen ohne Zuwegung, die zwei anderen rückwärtigen Wohngebäude sind über eine relativ kurze Zufahrt angebunden. Die maximale Entfernung von der Römerstraße beträgt ca. 55 m (Hinterkante des Gebäudes Nr. 2), das Plangebiet verschmälert sich dann bis zur Hinterkante des Gebäudes Nr. 6 mit etwa 10 m Entfernung von der Römerstraße.

5.4 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-, Röhrich- 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 unmöglich gemacht oder beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Bäume und die damit automatisch verbundene Pflicht zu Ersatzpflanzungen bei Abgang der Bäume wird sichergestellt, dass die Eingrünung des Siedlungssplitters weiterhin gewährleistet ist. Wegen der Festsetzung der Pflanzqualität ist nicht zu befürchten, dass landschaftsunverträgliche Gehölze das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigen könnten.

5.5 Abschluss der baulichen Entwicklung

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden Wohnhäuser Nr. 2/2a, 4, 6 und 6a und die wenigen zwischen ihnen liegenden Baulücken. Die Bautätigkeit wird daher bald ihren Abschluss gefunden haben (s. Punkt 5.2).

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 zum Erhalt von Familien und Nachbarschaften beitragen und Wohnraumknappheit und Abwanderungstendenzen ortsansässiger Bevölkerung verhindern sowie dem Verfall von orts- und landschaftsprägender Bausubstanz entgegenwirken.

6. Planinhalte

6.1 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

In den Geltungsbereich fallen nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Hierzu zählen nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. In diesem Fall handelt es sich um die Wohngebäude Römerstraße Hausnummern 2, 2a, 4, 6 und 6a. Der Geltungsbereich verdeutlicht die Zusammengehörigkeit und umfasst den baulichen Zusammenhang entlang der äußeren Gebäudekanten.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Abgrenzung zwischen den Wohngebäuden 2a und 6a eine Ausnahme bildet. Hier verläuft die nördliche Abgrenzung entlang des Moosgrabens samt Eschenallee. Diese örtliche Besonderheit stellt für die unmittelbare Umgebung einen stark prägenden Einschnitt dar. Der Baumbestand sollte erhal-

ten werden. Die Gemeinde sieht es als gerechtfertigt an, diese prägende Gegebenheit zu berücksichtigen und die Abgrenzung entlang der Baumallee zu führen.

Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit sind darauf beschränkt, die mit der Satzung bezweckte Begünstigung gegenüber den allgemeinen Zulässigkeitsregelungen des § 35 BauGB zu steuern.

Die Tabelle veranschaulicht die im Geltungsbereich befindlichen Flurstückgrößen, die Grundflächen der Bestandsgebäude und die sich daraus ergebende GRZ 1 (Grundflächenzahl).

Hausnummer	Flurstück	qm Grundstück im Geltungs-bereich	qm Ge-bäude	Terrassen	GRZ 1	GFZ
6 u. 6a	436	1922	242	20	0,14	0,25
2 u. 2a	438	798	183	20	0,25	0,46
4	438/1	708	154	10	0,23	0,43

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und zur Beschränkung der Flächenversiegelung wird eine maximale GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 festgesetzt. Wobei die sich im Umgriff der Satzung befindliche Fläche maßgebend ist. Hierdurch wird eine weitere Wohnbebauung auf Flurstück Nr. 436 ermöglicht.

Für die Ermöglichung einer maßvollen Weiterentwicklung wird festgesetzt, dass je Wohnhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Zur maßvollen Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Außenbereichssatzung schafft kein unmittelbares Baurecht. Öffentliche Belange, wie z. B. solche des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft können nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass ein Bauvorhaben trotz der gegenständlichen Satzung unzulässig ist.

7. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) 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, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Derzeit liegen keine Hinweise darauf vor.

Zum Schutz von Brutvögeln ist darüber hinaus das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. **Aber auch außerhalb der Brutzeiten sind vor Rückschnitt und Fällungen die Gehölze auf das Vorhandensein von geschützten Arten zu untersuchen.**

8. Anlage

„Untersuchung Hochwassersituation Römerstraße“, Studie vom November 2024,
Selhoff GmbH, Vilsbiburg

Gemeinde

Ottenhofen, den

.....
Erste Bürgermeisterin Nicole Schley