

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Berghamer Straße Ortsende West, Gemeinde Otterfing, Landkreis Miesbach

BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 09.12.2025

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche am westlichen Ortsende des Ortsteiles Bergham, Gemeinde Otterfing gelegene Plangebiet. Mit der Satzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellt, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 1984/2, 1984/3 und 1984/4, Gemarkung Otterfing in Zusammenhang des bebauten Ortsteiles liegen. Zugleich wird das Grundstück Fl.Nr. 1984/5, Gemarkung Otterfing in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otterfing ist der südlich und westlich der Berghamer Straße gelegene Bereich weitgehend als Dorfgebiet, im Südwesten als Wohngebiet dargestellt. Die nördlich der Berghamer Straße gelegenen Grundstücke einschließlich des einzubeziehenden Grundstücks Fl.Nr. 1984/5, Gemarkung Otterfing sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen.



Abbildung: Nutzungsarten gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Otterfing

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Bergham, die klarzustellende Grundstücke sowie das einzubeziehende Grundstück am westlichen Ortsende von Bergham. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von bebauten Bereiche, im Norden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet ist von bestehenden wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit Gebäudeumfeld, Neben- und Erschließungsflächen geprägt. Im Umfeld der Gebäude sind teils großkronige Siedlungsgehölze vorhanden, am nördlichen Ortsende ist entlang der Berghamer Straße eine Baumreihe ausgebildet.

5. Planungsziel

Um dem nachgewiesenen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen und zugleich das Ortsbild im Bereich Bergham in seiner Eigenart zu bewahren, erlässt die Gemeinde Otterfing diese Satzung und übernimmt in diese die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung nachrichtlich. Konkret sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Baukörpern mit Garagen und Zufahrt geschaffen werden. Darüber hinaus werden die markanten Gehölze entlang der Berghamer Straße am nördlichen Ortsende als zu erhalten festgesetzt und somit gesichert. Aufgrund der Tatsache, dass durch die geplante Bebauung nur Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits intensiv genutzt werden und zudem an bestehende Siedlungsflächen anschließen, wird dem Grundsatz von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen. Darüber hinaus stellen grünordnerische Festsetzungen eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung sicher. Durch den Erhalt bestehender Gehölze sowie durch Neupflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern, die in Festsetzung Nr. 5 der Satzung verankert sind, wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten und gestärkt. Zugleich wirken sich die Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen positiv auf die weiteren Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie auf das Landschaftsbild aus. Darüber hinaus tragen die grünordnerischen Maßnahmen zu gesunden und qualitätsvollen Wohnverhältnissen bei.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) behandelt.

In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist dem von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen Bereich, welcher derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen (3 Wertpunkte). Den im Plangebiet im Umfeld der vorhandenen Gebäude und entlang der Berghamer Straße zu verzeichnenden Gehölzen kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung für Natur und Landschaft zu, welcher u. a. durch Festsetzung, dass die im Bereich des einzubeziehenden Grundstücks Fl.Nr. 1984/5, Gemarkung Otterfing vorhandenen Gehölze zu erhalten sind, Rechnung getragen wird. Die geplante Bebauung von zwei Ein-

zelhäusern mit Garagen und Erschließungsflächen führt zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungs- und Nutzungsgrades, welcher einer Grundflächenzahl von 0,12 entspricht. Zugleich sind in der Planung Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereiches verankert. Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis liegt bei 336 Wertpunkten (Eingriffsfläche: 932 m², Bestand: 3 Wertpunkte, Ausgleichsfaktor: 0,12). Ihm wird im weiteren Verfahren Rechnung getragen.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten. Dies kann u. U. dazu führen, dass Bauzeiten für den Abbruch der Gebäude einzuhalten und Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen sind. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die bestehende Ortsstraße gegeben.

Der geplante Bebauung wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Begründung wurde mit der Satzung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Otterfing, den _____

Michael Falkenhahn
Erster Bürgermeister

(Siegel)