



GEMEINDE OTTOBRUNN



BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 Zaunkönigstraße

C: Begründung

Planverfasser: STUDIOSOKO GbR, Corneliusstr. 9, RGB, 80469 München

TEIL C: Begründung

1. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung des Areals Zaunkönigstr. 15 zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Ottobrunn unterliegt aufgrund seiner Nähe zur Landeshauptstadt München und seiner guten Infrastruktur einem stetigen Bevölkerungswachstum, das mit 8,8 % Wachstumsrate (Zeitraum 2010-2020, Bay. Landesamt für Statistik) über dem Landkreisdurchschnitt liegt..

Das neu geplante Wohngebäude orientiert sich am Raster der vorhandenen Bestandsbebauung. Durch die Überplanung der gegenwärtig durch Wege- und Parkplatzflächen versiegelten Grundstücksteile und Neuschaffung von Grünflächen kann der Versiegelungsgrad im Plangebiet erheblich verringert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Fl. Nrn.: 1514/14 (Zaunkönigstr.) Teilfläche, 1514/36, 1514/50, 1514/51, 1514/52.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.606,00 m².

Die Gesamtfläche der Fl. Nrn. 1514/36, 1514/50, 1514/51, 1514/52 beträgt ca. 1640 m² und ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblich. Diese Grundstücke werden mit ihren Flurnummern zu einem Grundstück verschmolzen, dessen Flurnummer fortan mit 1514/36 angegeben wird.

3. Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die zulässige festzusetzende Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO liegt bei weniger als 20.000 m². Grundfläche laut Nachweis: Es werden folgende neuen Bauflächen ausgewiesen (vergleiche Bebauungsplan): Fl.Nr.1514/36; GR = 541 m², maximale Grundfläche entsprechend §19(2) BauNVO für das Hauptgebäude.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1 Bestand

Zurzeit gültiger Bebauungsplan: BPL Nr. 5 vom 16.08.1966.

Zaunkönigstr. 15:

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1514/36 ein leerstehendes, eingeschossiges Gebäude mit ehemals gewerblicher Nutzung. Aufgrund der grundsätzlich geänderten Marktlage ist es nicht möglich, einen geeigneten Mieter für das Objekt zu finden. Die haustechnischen Anlagen des Gebäudes aus dem Jahr 1966 sind veraltet und der entstehende Renovierungsaufwand steht in keinem Verhältnis zum erzielbaren Mietzins. Das Gebäude soll daher abgerissen werden. Die noch im Gebäude befindliche Trafo-Station soll verlegt werden.

Aktuell sind die beiden im Privateigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 1514/36 und 1514/51 durch einen Weg mit der Fl. Nrn. 1514/52 getrennt, der im Eigentum der Gemeinde steht. Um eine sinnvolle und dem städtebaulichen Kontext entsprechende Bebauung zu ermöglichen, sollen die

Grundstücke zusammengelegt werden. Die Grundstücke Fl. Nrn. 1514/36, 1514/50, 1514/51 und 1514/52 werden zur Fl. Nrn. 1514/36 zusammengefasst. Zwischen der Gemeinde Ottobrunn und den Grundstückseignern werden Einzelheiten in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Ottobrunn liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München.

Das LEP 2023 enthält insbesondere folgendes für den Bebauungsplan Nr. 127 relevantes Ziel (vgl. BAYERISCHE STAATSREGIERUNG, 2023):

„3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.“

Die Nutzung und Nachverdichtung der mit einem leerstehenden Gewerbegebäude bebauten und mit Parkplatzflächen versiegelten Grundstücken im Bereich der Zaunkönigstraße 15 zu Wohnzwecken entspricht diesem Ziel des LEP.

Regionalplan

Im Regionalplan ist Ottobrunn als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München dargestellt und liegt entlang einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München - Rosenheim. Der Regionalplan stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dar.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Es ist eine Umformer Station im Planungsgebiet dargestellt.

Rechtsgültige Bebauungspläne

Zurzeit gültiger Bebauungsplan: BPL Nr. 5 vom 16.08.1966.

Dieser setzt für diesen Bereich als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossflächenzahl von 1,0 und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Relevante Satzungen / Verordnungen der Gemeinde Ottobrunn

- Baumschutzverordnung
- Stellplatzsatzung
- Kinderspielflächensatzung

In ihrer jeweils gültigen Fassung.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebau

Flurnummern 1514/36, 1514/50, 1514/51 und 1514/52 :

Mit der geänderten Gestaltung des Kurvenbereichs und der städtebaulichen Neuinterpretation wird eine gestalterische Aufwertung des Bereichs an der Zaunkönigstraße 15 angestrebt. Der brachliegende eingeschossige Gewerbebau weicht einem viergeschossigen Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoß und orientiert sich an dem durch die Bestandsgebäude vorgegebenen städtebaulichen Fluchten.

Die prominente Lage in der Kurve der Zaunkönigstraße und an der direkten Fußverbindung zur Rosenheimer Landstraße über den Spatenweg bietet die städtebauliche Grundlage zur Bildung eines Punkthauses mit den festgesetzten Wandhöhen von 12,5 m, 15,5 m und 14,5 m (zurückgesetztes Staffelgeschoß).

Die notwendigen Stellplätze der Wohnungen können in einer neu zu erstellenden, privaten Tiefgarage (TG) auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Durch den Wegfall des oberirdischen Parkplatzes und damit der versiegelten Flächen kann eine begrünte Freifläche für das Wohngebäude entstehen und den Kurvenbereich optisch und klimagerecht aufwerten. Die Wegeführung des öffentlichen Gehweges wird durch die Umlegung aus der Siedlung an den Rand der Zaunkönigstraße optimiert.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4, Abs. 3, Nr. 1-5 BauNVO., weil diese nicht dem Wohnen und der Versorgung des Gebietes dienen. Zudem soll eine damit einhergehende zusätzliche Verkehrsbelastung verhindert werden.

Zaunkönigstr. 15:

Flurnummern 1514/36, 1514/50, 1514/51, 1514/52,
Grundstücksfläche: 1640 m², Baulandfläche: 1.363 m²

GR geplant = 541 m² = GRZ: 0,397
maximale Grundfläche entsprechend §19(2) BauNVO für das Hauptgebäude.
+ 50%, maximale Grundfläche entsprechend §19(4) BauNVO.

GF geplant = 1.829 m² = GFZ: 1,34
Geschossfläche als Höchstmaß.

Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für WA, allgemeines Wohngebiet von: max. GRZ = 0,4 und max. GFZ = 1,2 werden somit eingehalten (GRZ) beziehungsweise nur geringfügig überschritten (GFZ).

5.3 Verkehrserschließung und Stellflächen:

Das Planungsgebiet ist über die Zaunkönigstraße und den Spatzenweg für Fußgänger und Radfahrer an die Rosenheimer Landstraße (M12) gut angebunden. Mit der Buslinie 214 ist das Planungsgebiet an den S-Bahnhof Ottobrunn, sowie mit der Linie 210 an den S- und U-Bahnhof Neuperlach-Süd und damit an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden. Über die Finkenstraße bzw. die Drosselstraße/Ranhazweg ist das Plangebiet gut an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die Gemeinde will den Umweltverbund weiter fördern. Vor dem Hintergrund des bereits jetzt schon sehr gut ausgebauten Busnetzes und der über den Spatzenweg schnell zu erreichenden Bushaltestellen im Bereich Rosenheimer Landstraße und Ranhazweg wird für das Bebauungsplangebiet ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Im Übrigen gilt für Fahrräder die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6. Abstandsflächen, Belichtung und Belüftung

Die in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Ottobrunn geregelten Abstandsflächentiefen werden bei Ausnutzung der maximal festgesetzten Höhen im Plangebiet nicht eingehalten (siehe Anlage 8). Die Gemeinde nimmt dies bewusst in Kauf, denn die ausreichende Besonnung, Belüftung und Belichtung zwischen dem Plangebäude und der südlich angrenzenden Bestandsbebauung (Zaunkönigstr. 9, 11 und 13) ist trotzdem sichergestellt (siehe Verschattungsgutachten: Bericht Nr. 770-01629, erstellt durch Möhler + Partner Ingenieure AG, Anlage 2).

Flurnummer 1514/36

- a) Für das Baufenster auf Flurnummer 1514/36 werden Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO festgesetzt.

Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes auf Fl. Nr. 1514/27 werden nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO nach Norden hin überschritten. Die Abstandsfläche fällt auf einer Breite von 16 Metern ca. 3,2 m und von 29 Metern ca. 8,7 m tief auf das neu zusammengelegte Nachbargrundstück Fl. Nr. 1514/36.

Die gesetzlichen Abstandsflächen des durch die Zusammenlegung des neuen Baufeldes ermöglichten Baukörpers liegen hingegen vollständig auf dem Grundstück selbst, bzw. überschreiten die Straßenmitte der öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht.

- b) Der festgesetzte Bauraum ermöglicht eine Grundrissgestaltung, die eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Die Wohnbereiche der Wohneinheiten können nach außen und die Bereiche der Küchen und der Bäder nach innen ausgerichtet werden. Jede Wohnung kann zudem einen Balkon oder eine Terrasse, jeweils vom Wohnbereich aus zugänglich, erhalten.
- c) Zusätzlich wurden auch die Kriterien der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) berücksichtigt. Siehe hierzu Anlage 2 Verschattungsgutachten Bericht Nr. 770-01629-1, erstellt durch Möhler+Partner Ingenieure AG. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Errichtung der Planung gemäß den Vorgaben der DIN EN 17037 keine negativen Einflüsse durch Verschattung an den Wohngebäuden an der Zaunkönigstraße 9, 11, und 13 auftreten. Die Planung verursacht somit keine Konflikte in der untersuchten Nachbarschaft und ist somit genehmigungsfähig.

Die ausreichende Belichtung der Wohnungen im geplanten Baukörper ist gewährleistet durch die Einhaltung der Abstandsfläche $H = 0,4$ in Bezug zum südlichen angrenzenden Baukörper auf Fl. Nr. 1514/27 sowie durch die Grundrissgestaltung: alle Wohneinheiten sind zu zwei Seiten des Gebäudes orientiert.

7. Grünordnung

7.1. Grünordnerische Grundlagen

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht vom 09.03.2026 durch das Büro ENSA W. Schroll + Partner GmbH erstellt (s. Anlage 4).

7.1.1 Boden / Topographie / Grundwasser

Das Gelände der Zaunkönigstraße 15 liegt außerhalb einer Erdbebenzone relativ eben auf einer Höhe von ca. 559 - 559,70 mNN. Nach den Angaben im Umweltatlas Bayern befindet sich das Baugebiet im Bereich von hochwürmzeitlichen Niederterrassenschottern.

Zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse wurden vom 31.03. bis 30.04.20 zehn Kleinrammbohrungen (KRB 1 - 10) mit einem Bohrdurchmesser von 60 - 80 mm abgeteuft (siehe Lageplan in Anlage 1 und Bohrprofile in Anlage 3). Davon liegt die Bohrung KRB 5 im Bereich der Zaunkönigstr. 15. Unterhalb der stellenweisen vorhandenen Versiegelung bzw. des ca. 20 - 40 cm mächtigen Mutterbodens wurde stellenweise kiesig-schluffiges Auffüllmaterial mit geringen Gehalten an Fremdbestandteilen bis in eine Tiefe von max. 2,9 m u.GOK und stellenweise Rotlage (schluffig-humoser Kies) bis max. 1,2 m u. GOK erbohrt. Darunter stand gewachsener Kies an.

Zur Ermittlung des tieferen Untergrundes wurde vom 31.03. bis 01.04.20 die Rammkernbohrung GWM1 mit einem Bohrdurchmesser von 324 mm bis 16,5 m u. GOK abgeteuft. Unterhalb des 0,3 m mächtigen Mutterbodens und einer ca. 1 m mächtigen Rotlageschicht stand Kies bis in eine Tiefe von 16 m u. GOK an. Darunter stand bindiges Tertiär bis 16,5 m u.GOK an. Die Bohrung wurde anschließend als 5-Zoll-Grundwassermessstelle ausgebaut (siehe Bohrprofil und Ausbauplan in Anlage 3).

Die Bodenproben aus den gewachsenen Kiesschichten weisen einen Feinkornanteil < 0,063 mm von ca. 7 - 15% auf, was eine Einstufung als überwiegend GU und untergeordnet GU* nach DIN 18196 ergibt. Die Frostempfindlichkeitsklasse nach ZTVE-STB 09 ist überwiegend F2 (gering bis mittel frostempfindlich) und untergeordnet F3 (sehr frostempfindlich).

Für eine Bestimmung der Wasser-Durchlässigkeit wurde eine Auswertung der Korngrößenanalysen im gewachsenen Quartär-Kies vorgenommen. Es ergeben sich nach den Formeln von SEILER (1973) für den Quartärkies Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = \text{ca. } 7 \times 10^{-4}$ und bis 4×10^{-2} m/s (siehe Anlage 6). Der Mittelwert liegt bei ca. 6×10^{-3} m/s. Der Quartärkies ist somit nach DIN 18130 stark durchlässig.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den gewachsenen Quartärkiesschichten gut möglich. In belastetem Auffüllmaterial ist eine Versickerung nicht zulässig. Zur Bemessung der Versickerungseinrichtungen nach DWA-A 138 (2005) wird die Verwendung des Umrechnungsfaktors von 0,2 empfohlen, so dass sich für den gewachsenen Quartärkies ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert der Versickerung von $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s ergibt.

Der Grundwasserstand wurde an der westlich gelegenen Messstelle GWM1 bei 547,26 m NN eingemessen. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen herrschten niedrige Grundwasserstände, im Mittel ca. 1 m unter Mittelwasser, so dass als mittlerer Grundwasserstand ca. 548,30 m NN angesetzt werden können. Als leicht erhöhter Grundwasserstand während der Bauarbeiten kann ein **Bauwasserstand** von ca. **549 m NN** abgeschätzt werden. Der höchste Grundwasserstand wurde seit Aufzeichnungsbeginn 1915 an der ca. 9 km nordöstlich gelegenen Grundwassermessstelle EGLFING LEHRER 265B 4,45 m über dem Grundwasserstand vom 01.04.20 gemessen (siehe Anlage 2), so dass sich für das Baufeld ein **hundertjährliches Hochwasserereignis (HW 100)** von ca. **551,70 m NN** bzw. ca. 7,3 m u.GOK ergibt.

7.1.2 Altlasten

Aus den anthropogenen Auffüllschichten der Bohrungen sowie den überlagernden Asphaltbelägen und Mutterbodenschichten wurden Bodenproben entnommen und zur Untersuchung auf relevante Parameter in die akkreditierten Labore Görtler sowie Synlab verbracht (siehe Probenentnahmeprotokolle in Anlage 8 und Labor-Prüfberichte in Anlage 9).

Sowohl in den Oberboden-, den Asphalt- als auch den Auffüllungsproben wurden schwankende Schadstoffgehalte festgestellt, die eine Separierung und Aufhaltung der unterschiedlichen Materialien zur anschließenden Deklarationsanalytik notwendig machen.

7.1.3 Artenschutz / Habitat Analyse

Das Planungsgebiet liegt in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet. Es sind keine Schutzgebiete und Biotop im Planungsgebiet vorhanden.

Zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt und ein Bericht zur faunistischen Kartierung mit Würdigung des speziellen Artenschutzes durch das Büro Dr. Schober GmbH, Stand März 2026, erstellt (s. Anlage 1).

Das Untersuchungsgebiet von 2020 liegt im sogenannten Vogelviertel in Ottobrunn und wird von der Zaunkönigstraße, der Dunantstraße und der Zeisigstraße umschlossen. Im aktuellen Verfahrensstand 2026 wurde der Umgriff des Bebauungsplanes auf das Gebiet direkt an der Zaunkönigstr. 15 reduziert. Im März 2026 erfolgte daher eine Plausibilisierung der Untersuchungsergebnisse vom 2020 mit folgendem Ergebnis: Allgemein zeigt sich der aktuell begutachtete Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Zaunkönigstraße“ gegenüber dem im Zuge der Kartierungen 2020 festgestellten Zustand praktisch unverändert. Auch beim Vergleich mit eigenen Bildaufnahmen aus dem Jahr 2020 oder von früheren Luftbildern mit dem derzeitigen Zustand sind keine relevanten Veränderungen in der Gebietsausstattung oder der Habitatsituation erkennbar.

Bezüglich der Brutvögel liegen für das gegenständliche Plausibilisierungsgebiet bzw. dem aktuellen Umgriff des Bebauungsplans aus den projektspezifischen Kartierungen 2020 keine Nachweise von Brutplätzen von Vögeln vor (vgl. Kap. 2.3). Insbesondere wurden innerhalb dieses Bereichs auch keine saP-relevanten Vogelarten nach BAYLFU festgestellt und dieser Bereich bot selbst für die typischerweise anspruchslosen Brutvögel des Siedlungsraums nur eine geringe Brutplatzeignung. Dieser Eindruck kann aus der Begehung zur Plausibilisierung bestätigt werden.

Selbiges gilt für das Quartierpotential für Fledermäuse am gegenständlichen Bestandsgebäude sowie für den Baumbestand. Weder 2020 (vgl. Kap. 2.4) noch bei der aktuellen Begehung zur Plausibilisierung wurden Höhlungen oder sonstige Strukturen festgestellt, die als Quartiere für Fledermäuse in Frage kämen.

Analog zur früheren Einschätzung für das gesamte bei den Kartierungen 2020 untersuchte Gebiet (vgl. Kap. 2.5), weist der aktuelle Umgriff des Bebauungsplans ebenso keine geeigneten Lebensräume für anderweitige gemeinschaftsrechtlich geschützte oder naturschutzfachlich bedeutsame Artvorkommen auf.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich im Untersuchungsgebiet weder die Nutzung noch die Gebietsausstattung mit relevanten Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten seit den projektspezifischen Kartierungen im Jahr 2020 wesentlich verändert hat. Vielmehr zeigt sich die Habitatsituation praktisch unverändert und die Ergebnisse der Kartierungen sind nach wie vor plausibel.

Auf Basis projektspezifischer Kartierungen und weiterer Datenauswertungen wurde untersucht, ob europäisch geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplans Bebauungsplanes Nr. 127 „Zaunkönigstraße“ vorkommen und ob sich für diese Arten vorhabenbedingt Beeinträchtigungen ergeben, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 BNatSchG führen können.

Ergebnis: Die Untersuchungen ergaben Nachweise einiger weniger Arten aus den Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Vorkommen saP-relevanter Arten innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in dessen Wirkungsbereich wurden nicht festgestellt.

7.2. Grünordnerische Maßnahmen

7.2.1 Baumerhalt und Neupflanzung

Von den insgesamt 6 Bestandsbäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen aufgrund der Nachverdichtung 5 Bäume gefällt werden. Für die gefällten Bäume werden 7 Bäume neu gepflanzt, Zusätzlich wird Fassadenbegrünung und Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Zudem werden die befestigten Flächen durch die Überplanung reduziert, da das Gebäude auf bestehenden versiegelten Flächen errichtet wird. Der Eingriff in die kleinklimatischen Verhältnisse des Plangebietes kann damit als ausgeglichen gelten.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, ist die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume tragen einerseits auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, andererseits erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum von Tierarten. Um von Anfang an eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen festgesetzt.

Es sind bei Nach- und Neupflanzungen standortgerechte Baum- und einheimische Straucharten zu verwenden. Ausgefallene Bäume müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung bzw. auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Generell gilt, dass zum Schutz und Erhalt der Bäume der Wurzelbereich (Kronenbereich plus 1,50 m ab Kronentraufe) nicht verdichtet werden darf. Außerdem ist ein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich zu vermeiden. Zu beachten sind deshalb die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Nur ausnahmsweise können aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen vorgenommen werden, wenn an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum gepflanzt wird. Unter Berücksichtigung der notwendigen Raumansprüche für ein artengerechtes Wachstum ist bei Pflanzungen von Bäumen in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16m² sowie 1,50m durchwurzelbare Mindestschichtdicke vorzusehen.

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten, um eine Beschädigung der Leitungen zu vermeiden sowie im Havariefall eine möglichst schnelle Behebung der Störung, ohne vorherige Baumfällungen, zu ermöglichen. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln wird verwiesen.

7.2.2 Pflanzliste / Bilanz

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde durch:

Dipl. Ing. Peter Wilhelm, Landschaftsarchitekt, Ligsalzstraße 6, 80339 München erstellt.

- a) Versiegelte Bereiche werden entsiegelt und künftig gärtnerisch entwickelt und unterhalten. Wo möglich wird der Baumbestand erhalten. Flächenversiegelungen werden, wo möglich, zurückgenommen, begrünt oder wasserdurchlässig befestigt. Die Umsetzung der Planung erfordert die Fällung von 5 Bäumen des Bestandes. Es erfolgt hierfür eine Pflanzbindung von 7 Bäumen.
- b) Das Quartier erfährt durch die Neuschaffung von begrüntem Flächen zu Gunsten von versiegelten Flächen eine weitere Aufwertung. Das Landschaftsbild erfährt langfristig keine erhebliche Beeinträchtigung. Das Schutzgut Boden, Wasser und Luft werden nicht beeinträchtigt. Als neue Vegetationselemente werden weitere Bäume und Heckenstrukturen integriert, um die Diversität für Flora und Fauna der eher strukturarmen Anlage neben dem Baumbestand auf Rasen und Wiesenflächen zu erhöhen. Mit der Neupflanzung von Bäumen und Entsiegelungen wird der Eingriff kompensiert. Die Funktion als innerörtlicher Biotoptrittstein bleibt erhalten. Faunistisch relevante Strukturen / Habitate wurden, bis auf Bruthöhlen der Avifauna, insbesondere Grünspecht und Buntspecht, nicht vorgefunden. Auf die vorgefundenen Arten ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens besonderes Augenmerk zu legen.
- c) Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung, Solitärbäume, Stammumfang (StU) 25-30 cm

- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Celtis occidentalis
- Robinia pseudoacacia
- Pinus sylvestris

Bäume II. Ordnung, Hochstämme, StU 25-30 cm

- Acer campestre, auch Solitär mehrstämmig B 200-300, H 350-400
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Pyrus pyraeaster
- Sorbus domestica

Bäume III. Ordnung, Hochstämme, StU 16-18 cm, auch Solitär mehrstämmig, B 200-300

- Amelanchier lamarckii
- Malus sylvestris

Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Cornus sanguinea,
- Prunus spinosa,
- Crataegus ssp.,
- Corylus avellana,
- Rosa canina,
- Sorbus aucuparia,
- Acer campestre

Einfriedungshecken 2x verpflanzt, Höhe 150 – 175 cm

- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Cornus mas
- Fagus sylvatica

7.2.3 Gesamtbilanz, Bilanzierung Fällung Bestandsbäume – Ersatzpflanzung Bäume

Flurnummern	Fällung Bestand Bäume	Ersatzpflanzung Bäume
1514/36, 1514/50, 1514/51, 1514/52	5	7 +2

7.2.4 Bilanzierung versiegelte, teilversiegelte Belagsflächen

Flurnummern	Bestand m²	Bestand m²	Planung m²	Planung m²
1514/36, 1514/50, 1514/51, 1514/52	befestigte Flächen 1005	wasserdurchlässige Flächen 10	befestigte Flächen 303	wasserdurchlässige Flächen 136

7.2.5 Gestaltung der Freiflächen

Um eine ausreichende Durchgrünung im Planungsgebiet zu sichern, sind die nicht bebauten Flächen sowie nicht genutzten Flächen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und gem. der Festsetzungen zu bepflanzen. So soll ein kleinklimatischer Ausgleich für die dichter bebauten Flächen erreicht sowie die gestalterische Wirkung und die Aufenthaltsqualität der Freiflächen erhöht werden. Darüber hinaus kann so eine Minimierung der Versiegelung erzielt und ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden als unzulässig festgesetzt und sind nur für geringe Höhenanpassungen an das Straßenniveau und an die Gebäude möglich. Ausgenommen sind weiterhin die Anlage von Retentionsmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser. Der Ausschluss soll u.a. die Gefährdung der Gebäude durch Starkregenereignisse minimieren und großflächige Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen verhindern.

Gartenhäuser sind unzulässig, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren.

7.2.6 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus sind alle zu erwartende Eingriffe kompensiert.

7.2.7 Artenschutzmaßnahmen

Der Bericht zur faunistischen Kartierung mit Würdigung des speziellen Artenschutzes (Büro Dr. Schober GmbH, Stand März 2026) stellte folgendes fest: Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergab somit, dass eine Betroffenheit bei Umsetzung des Bebauungsplans für alle relevanten gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es sind für diese Arten somit durch das Vorhaben keine Verstöße gegen die Regelungen des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich

8. Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind bei der Versickerung die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Für die bestehende Nutzung erfolgt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über bereits vorhandene Versickerungseinrichtungen. Diese stehen auch weiterhin zur Verfügung. Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung durch ein noch zu beauftragendes Ingenieurbüro.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss.

Um die Gebäude gegen ggf. eindringendes Wasser zu sichern, wird in den Hinweisen empfohlen, Öffnungen am Gebäude ausreichend hoch zu setzen.

Gebäude sind deshalb zudem wasserdicht zu errichten sowie tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Auch Abgrabungen sind deshalb unzulässig. Denn es sollte insgesamt zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser (§ 37 WHG) durch die neue Bebauung kommen.

Dachbegrünung auf Flachdächern

Die Begrünung der Flachdächer ist bei Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen mit einer Mindestschichtdicke des Substrats von 10 cm sowie beim Hauptgebäude mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von 20 cm. Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann die Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

9. Klimaanpassung

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Zudem wird die versiegelte Fläche im Plangebiet durch die Neuplanung verringert, da ehemalige Stellplatzflächen nicht nur für den Wohnungsbau verwendet werden, sondern auch in Grünflächen umgewandelt werden.

Zu erhaltender Baumbestand, die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen und die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung auf Flachdächern sowie die Fassadenbegrünung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb bereits bestehender Gebiete wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

10. Verkehr und Immissionsschutz

10.1 Verkehrszählung:

Die Untersuchungen zu den verkehrlichen Wirkungen, wurden durch das INGEVOST Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich, im Jahr 2020 und 2023 erstellt (s. Anlage 6).

Da die Verkehrszählung bei der ersten Untersuchung im Oktober 2020 kurz nach Beendigung der Einschränkungen der Corona-Pandemie erfolgte, wurde zur Überprüfung der Zahlen eine erneute Verkehrszählung im Juni 2023 durchgeführt.

Das Ergebnis zeigt, dass sich die Verkehrsmengen nicht signifikant geändert haben und damit die Aussagen der ersten Verkehrsuntersuchung weiterhin gültig sind.

Die Untersuchung der verkehrlichen Wirkungen der Planung hat auf Basis üblicher Eckwerte ergeben, dass aus der Planung ein werktägliches KFZ-Verkehrsaufkommen zwischen 300 und 350 Fahrzeugbewegungen in der Summe beider Richtungen zu erwarten ist. Dies ist laut Gutachter ein – vergleichsweise – geringes Aufkommen, zumal zu erwarten ist, dass es sich auf mehrere Erschließungswege aufteilen wird.

Überprüfungen der Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten haben ergeben, dass dieser Mehrverkehr die Flüssigkeit des KFZ-Verkehrs in keiner Weise negativ beeinflusst. Insofern kann das Vorhaben unter diesem Aspekt nicht negativ beurteilt werden.

Die Untersuchung von 2023 bezog sich auf den damals geplanten Umgriff des Bebauungsplanes welcher erheblich größer war, als zum jetzigen Zeitpunkt. Aktuell werden nur noch 18 statt bisher 40 Wohneinheiten geschaffen. Schon zum Zeitpunkt der Untersuchung konnte keinerlei negative Beeinflussung durch das zusätzliche KFZ-Aufkommen festgestellt werden. Insofern gilt dies weiterhin bzw. der Einfluss wird sogar noch geringer.

10.2 Immissionsschutz:

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. M153535/06 vom 12.02.2026 durch das Büro Müller-BBM erstellt (s. Anlage 3).

Im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sollten die Geräuschimmissionen der Straßen prognostiziert und anhand einschlägiger technischer Regelwerke beurteilt werden. Weiterhin waren die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Zufahrt der Tiefgarage im Bebauungsplanumgriff zu ermitteln und anhand einschlägiger Regelwerke zu beurteilen. Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräusche:

- Mit Ausnahme der Westfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 6 dB tagsüber und 7 dB nachts.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BI mSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts) werden an der Ostfassade um bis zu 2 dB tagsüber und 3 dB nachts überschritten.
- Auf den Freiflächen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im nordöstlichen Bereich um bis zu 2 dB überschritten. Verbindliche Regelwerke zur Beurteilung der einwirkenden Verkehrsrgeräusche auf nicht baulich verbundene Außenwohnbereiche bestehen jedoch nicht.

Geräusche der Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Stellplätze:

- Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber/ 40 dB(A) nachts werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft für den Tag- und den Nachtzeitraum (ungünstigste Nacht-stunde) eingehalten.
- Die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Pegelspitzen (nachts 60 dB(A) in WA-Gebieten) werden ebenfalls eingehalten.

Tiefgaragenrampe:

- Die Tiefgaragenrampe wurde bei den schalltechnischen Berechnungen mit einer Steigung von 20 % angenommen.
- Weiterhin wurde von einer Einhausung des Steigungsbereichs mit schallabsorbierender Verkleidung der Tiefgaragenwände ausgegangen. Dies ist bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

11. Frischwasser, Abwasser, Strom, Abfall, Fernwärme

Da es sich um die ergänzende Beplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

Ottobrunn, den

Thomas Loderer
Erster Bürgermeister

Anlagen:

- 1 Kartierbericht Artenschutz
- 2 Verschattungsgutachten
- 3 Schalltechnische Untersuchung
- 4 Geotechnischer Bericht
- 5 Gründungsempfehlung
- 6 Verkehrsgutachten
- 7 Baulandberechnung
- 8 Abstandsflächen