



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Ottobrunn  
<Anita.Both-Welz@ottobrunn.de>  
<bauverwaltung@ottobrunn.de>

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	2-4622-ML 19-13094/2023	+49 (89) 21233 [REDACTED]	28.03.2023

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 127 für den Bereich Zaunkönigstraße/Zeisigstraße, Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

2. Technikaufbauten mit wassergefährdenden Stoffen auf Dächern

**„Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.“**



3. Starkregen:

**„Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.“**

4. Niederschlagswasser und Auffüllungen

**„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“**

5. Tiefgarage

Wasserdurchlässige Beläge sind nur bei geringen Fahrzeugwechseln in Tiefgaragen zulässig.

**„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“**

**Zusammenfassung**

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurat

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Ottobrunn  
Postfach 1132  
85502 Ottobrunn

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	28.02.2023	P-2020-3609-1_S5	02.03.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Gde. Ottobrunn, Lkr. München: Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 127 für den  
Bereich Zaunkönigstraße / Zeisigstraße**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege:** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

**Wir begrüßen die Aufnahme der Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG in die Hinweise (B.13.).**

**Zur Vermeidung von Missverständnissen möchten wir Sie bitten, den Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 in dem durch den Plan ausgewiesenen Bereich auch in die Begründungen (C.9.) aufzunehmen.**

**Für verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt selbstverständlich die Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 BayDSchG.**

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Gemeinde Ottobrunn  
Rathausplatz 1  
85521 Ottobrunn

Ihr Zeichen: Bo  
Ihr Schreiben vom: 27.02.2023  
Unser Zeichen: 4.1-0026/2020/BL  
Ottobrunn  
München, 25.05.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-

Zimmer-

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**1. Verfahren der Gemeinde Ottobrunn**

Bebauungsplan Nr. 127

für das Gebiet Zaunkönigstraße/ Zeisigstraße

in der Fassung vom 07.02.2020

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 06.04.2023

**2. Stellungnahme des Landratsamtes München**

- 2.1  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

**Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr

**Bitte Termine vereinbaren**

**Telefon**

089 6221-0

**Telefax**

089 6221-2278

**Internet**

www.landkreis-muenchen.de

**E-Mail**

poststelle@lra-m.bayern.de

**Bankverbindungen**

**KSK München Starnberg Ebersberg**

IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09

SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04

SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="311 683 1461 985">1. Auf der Planzeichnung ist die Satzung mit „Präambel“, „A. Festsetzungen“, „B. Hinweise“ und „C. Verfahrensvermerke“ bezeichnet. Außerdem ist ein Teil „B: Textliche Festsetzung“ beigelegt, der weder eine Präambel noch Verfahrensvermerke beinhaltet. Da die Satzung offenbar aus mehreren Teilen bestehen soll, muss dies aus der Satzung eindeutig hervorgehen. Unter der Präambel müsste deshalb hierzu noch ein Passus aufgenommen werden, in dem die einzelnen Satzungsteile aufgeführt sind. Da grundsätzlich alle Satzungsteile auszufertigen sind, müssten auf dem Teil B ebenfalls noch die Verfahrensvermerke ergänzt werden (s. auch unsere Stellungnahme vom 31.08.2020, Ziffer 8).</li><li data-bbox="311 1019 1461 1153">2. Ziff. A 3 b: Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung für die neu geplanten Gebäude abweichend von Planzeichen A 3 b mit roter Farbgebung verwendet. Das Planzeichen müsste im gesamten Geltungsbereich mit derselben Farbe dargestellt werden.</li><li data-bbox="311 1187 1461 1691">3. Ziff. A 4 a: Für die Grundstücke Fl.Nrn. 1513/4, 1513/9 und 1513/18 wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Bereits in unserer Stellungnahme vom 31.08.2020 hatten wir unter Ziff. 16 darauf hingewiesen, dass die geschlossene Bauweise bei keinem der Grundstücke im Plangebiet zutreffend ist, da in der geschlossenen Bauweise die Gebäude (beidseitig) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (vgl. § 22 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise ist aus der Satzung herauszunehmen. Weiterhin bitten wir um Überprüfung der Grundstücke für die einseitiger Grenzsanbau zugelassen wird. Bei der Fl.Nr. 1514/61 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, für die die Festsetzung eines Grenzsanbaus nicht erforderlich ist. Für die Fl.Nr. 1514 kann die Festsetzung nicht nachvollzogen werden, da die überbaubaren Grundstücksflächen nicht bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1514/36 werden die Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung als aufzuheben gekennzeichnet, sodass ein Grenzsanbau ggf. nicht erforderlich ist.</li><li data-bbox="311 1724 1461 2060">4. Ziff. A 4 e: Da die Mobilitätsstation (Car-Sharing, E-Ladestationen usw.) auf Fl.Nr. 1513/16 entlang der Grundstücksgrenze zulässig sein soll, ist die Fläche in der Planzeichnung noch zu vermaßen. Nach der Beschlussfassung der Gemeinde handelt es sich um eine Gemeinschaftsanlage, die nur dem Plangebiet dienen soll. Dies müsste in der Satzung noch ergänzt werden (Festsetzung als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnungsangabe). Darüber hinaus empfehlen wir, die Fläche der Mobilitätsstation mit einem eigenen Planzeichen zu umgrenzen. Im Übrigen bitten wir darum, in der Planzeichnung auf dem Grundstück die Planeinträge „C“ und „CA“ (in der privaten Verkehrsfläche) zu überprüfen. Die</li></ol>

schwarz-gestrichelte Linie (Überdachung?) müsste noch unter den Planzeichen erläutert werden.

5. Ziff. A 4 f: Mit Satz 3 soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Balkone, Vordächer und Terrassen ermöglicht werden. Hierfür muss eine Überschreitungsregelung in die Satzung aufgenommen werden, die eine Obergrenze für die Überschreitung definiert (z. B. „Die zulässige Grundfläche nach A 3 a darf durch Balkone, Terrassen usw. um insgesamt max. ... m<sup>2</sup> überschritten werden.“).
6. Ziff. A 5 e: Wir weisen darauf hin, dass für die Benutzung von Flächen durch die Feuerwehr bzw. den Rettungsdienst keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich ist, da diese nach der Straßenverkehrs-Ordnung Sonderrechte genießen. Das Planzeichen kann demnach aus der Satzung gestrichen werden.
7. Ziff. A 5 f): Das Planzeichen sollte besser als „mit Gehrecht zugunsten der Fl.Nrn. ... zu belastende Fläche“ bezeichnet werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Im Bereich der Zaunkönigstraße überlagert das Planzeichen die öffentliche Verkehrsfläche. Hier müsste das Planzeichen zurückgenommen werden, da eine Festsetzung nicht erforderlich ist.
8. Ziff. A 7 b: Das Planzeichen für die vermuteten Bodendenkmäler kann im Bebauungsplan nur unter den Hinweisen oder als nachrichtliche Übernahme i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB aufgeführt werden.
9. Ziff. A 7 j: Da mit diesem Planzeichen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze umgrenzt werden, sollte das Planzeichen folgerichtig mit „GStpl“ bezeichnet und als „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ...“ erläutert werden.
10. Ziff. A 7 l: Im Bereich der Zaunkönigstraße Nr. 15 (Fl.Nr. 1514/36) werden die Flächen für Fahrradstellplätze innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung ist nicht erforderlich, da Fahrradstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Ggf. müsste hier die Baugrenze zurück genommen werden.
11. Ziff. A 7 n: In der Planzeichnung fehlt für die Packstation die Umgrenzung der Fläche (rote Linie), wie sie in der Legende für das Planzeichen verwendet wird.
12. Ziff. B 21 (Hinweis): Das Planzeichen für die als zu erhalten gekennzeichneten Bestandsbäume sollte unter den Festsetzungen aufgeführt werden, da es sonst keine Rechtswirkung entfaltet.
13. Ziff. B 33 (Hinweis): Wir empfehlen, die Pflanzliste aus der Begründung (S. 9, Ziff. 6 d) unter den Hinweisen der Satzung zu ergänzen.
14. Ziff. B 1.2: Entgegen der Beschlussfassung der Gemeinde vom 07.02.2023, wonach hinsichtlich der Dachform und Dachneigung (richtigerweise) nicht mehr zwischen Bestands- und Neubauten differenziert werden sollte, ist in der Satzung nun keine Regelung mehr zur zulässigen Dachform bzw. Dachneigung enthalten. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung.
15. Ziff. B 1.3 a: Im letzten Satz müsste noch ergänzt werden, dass im Übrigen die Stellplatzsatzung bzw. die GaStellV in der jeweils geltenden Fassung zur Anwendung kommen.
16. Ziff. B 1.3 b: Unklar ist, was hier geregelt werden soll. Ziff. B 1.3 c enthält Regelungen für bestimmte Anlagen, wie Stellplätze, Terrassen, Pergolen (Fläche in der

Planzeichnung nicht vorhanden), Müllbehälter, Verkleidungen (?), Unterstelldächer (?) und Fahrradstellplätze. Sollen darüber hinaus keine Nebenanlagen außerhalb der Bauräume zulässig sein? Dann müsste das eindeutig formuliert werden. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen allgemein zulässig sind. Ziff. B 1.3 b sollte entsprechend überarbeitet werden.

17. Ziff. B 1.3 c und B 1.3 h: Die Regelungen zur Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen sind in Übereinstimmung zu bringen. Es ist klarzustellen, ob Fahrradstellplätze nur innerhalb der mit Planzeichen A 7 I gekennzeichneten Flächen zulässig sind (s. B 1.3 c) oder auch allgemein außerhalb der Baugrenzen (s. B 1.3 h).
18. Ziff. B 1.3 d und f: Die beiden Festsetzungen sind in Übereinstimmung zu bringen. Hierzu bitten wir zu beachten, dass Baugrenzen auch in die Tiefe wirken, d. h. dass sich deren Festsetzung auch auf Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bezieht. Eine Festsetzung, dass Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist demnach nicht erforderlich. Weiterhin wird einerseits geregelt, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig ist, andererseits werden Überschreitungsregelungen getroffen. Falls hier tatsächlich eine Differenzierung erfolgen soll, empfehlen wir, die Fl.Nrn. konkret zu benennen, auf denen Tiefgaragen nicht allgemein außerhalb der Baugrenzen zulässig sein sollen und für die genannten Grundstücke eine Überschreitungsregelung zu formulieren. Die Bezugnahme auf den Bestand bzw. auf Ersatzbauten ist hierbei nicht sinnvoll.
19. Begründung (S. 2, Ziff. 2): U. E. liegt die Fl.Nr. 1514/62 ebenfalls im Geltungsbereich; die Fl.Nrn. 15/13 und 1461/8 liegen vollständig im Geltungsbereich. Wir bitten um Überprüfung.
20. Begründung (S. 6, Ziff. 5.2): Im letzten Absatz wird erläutert, dass das Auffüllmaterial im Plangebiet unterschiedliche Schadstoffbelastungen aufweist und für die Verwertung Beprobungen zu unterziehen ist. Dieser Absatz sollte noch in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen werden.
21. Begründung (S. 12 ff., Ziff. 7.2): Wie in der Überschrift bezeichnet, sollten noch Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt werden.
22. Begründung (S. 14, Ziff. 7.2): Der im letzten Absatz angegebene Orientierungswert (GRZ 0,57) kann nicht nachvollzogen werden. Nach § 17 BauNVO gilt für allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von GRZ 0,4.
23. Begründung (S. 15, Ziff. 7.4): Das Mobilitätskonzept, auf dessen Grundlage die Festsetzung des Stellplatzschlüssels erfolgt, sollte den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt werden.
24. Begründung (S. 17 f., Ziff. 9): Hier werden zahlreiche grünordnerische Maßnahmen erläutert, die im Bebauungsplan nicht enthalten sind. Verbindliche Regelungen hierzu müssten unter den Festsetzungen ergänzt werden.

2.5	Zum Naturschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. Aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgt keine Äußerung.
gez. _____ [Redacted]	[Redacted] Telefon-Durchwahl: 089 6221-[Redacted]
	Technische/r Sachbearbeiter/in
<u>Anlagen:</u> 1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.3 – Naturschutz vom 27.03.2023	



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten**

Referat 4.1  
Im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0026/2020/BL  
Ihr Schreiben vom: 03.03.2023  
Unser Zeichen: 4.4.3. [redacted]  
München, 27.03.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail: [redacted]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221- [redacted]  
Fax: 089 / 6221 44- [redacted]

Zimmer-Nr.:  
F [redacted]

## 1. Gemeinde Ottobrunn

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 127  
für das Gebiet Zaunkönigstraße/ Zeisigstraße

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 30.03.2023

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

### Öffnungszeiten

Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

### Telefon

089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

### Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Auf dem Grundstück sind mittelalte bis alte Gehölzbestände vorhanden. Diese sind zum Teil durch Rodung betroffen. Im „Bericht zur faunistischen Kartierung mit Würdigung des speziellen Artenschutzes“ (Stand Oktober 2022) sind an verschiedenen Stellen Baumhöhlen erwähnt, die Quartierpotential sowohl für Fledermäuse als auch für höhlenbrütende Vogelarten bieten. Im beiliegenden Plan sind die Bestandsbäume und die von Fällung betroffenen Bäume eingezeichnet. Aus den Unterlagen geht allerdings nicht hervor, welche Höhlen- oder auch Spaltenquartiere aufweisen und wie viele Höhlenbäume von der Rodung betroffen sind. Somit kann ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden (§ 44 BNatSchG).</p> <p>Durch das Vorhaben sind mehrere Horste einer Saatkrähenkolonie betroffen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wie viele Horstbäume durch die Rodungen betroffen sind. Die Nester der Saatkrähe sind gesetzlich geschützt (§ 44 BNatSchG).</p> <p>Ein Normenkonflikt des B-Plans mit § 44 Abs.1 BNatSchG ist wie oben dargestellt möglich. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren ergibt sich aus dem Umstand, dass bei der Realisierung von Vorhaben nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes verstoßen werden darf. In Form einer Prognose ist es notwendig, vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würde.</p> <p>Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, droht ein Normenkonflikt und es können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen und hinreichend konkrete Maßnahmen darzustellen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen § 44 Abs.1 BNatSchG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Baumhöhlen mit einer potentiellen Eignung als Quartier, die von der Rodung betroffen sind, sind entsprechend auszugleichen (Kästen im Verhältnis 1:3). Zusätzlich fällt die angegebene Besatzkontrolle zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG durch eine fachlich geeignete Person an.</p> <p>Für die Saatkrähe sind in Abstimmung mit der zuständigen höheren Naturschutzbehörde CEF-Maßnahmen zu formulieren und gegebenenfalls ist eine Ausnahme zu beantragen.</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>In die Festsetzungen sollte übernommen werden, dass nur sockellose Zäune zulässig sind und die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen sollte.</p> <p>In den Hinweisen sollte Punkt 3 zur Beleuchtung um folgende Informationen ergänzt werden: Zur Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED &lt; 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht genutzt werden (s. u.a. „Voith, J. &amp; Hoiß, B. (2019): Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs? – ANLiegen Natur 41(1): 57–60, Laufen;</p>

[www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith\\_et\\_al\\_2019\\_lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)). Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Bitte auch folgenden Punkt in die Hinweise aufnehmen:

Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzgesellschaft zum Thema Vogelanzug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).



Anlagen



Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0026/2020/BL  
Ottobrunn  
Ihr Schreiben vom: 03.03.2023  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 09.06.2023

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

F

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Ottobrunn**

Bebauungsplan Nr. 127

für das Gebiet Zaunkönigstraße/ Zeisigstraße

in der Fassung vom 07.02.2023

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 06.04.2023

**2. Stellungnahme**

Zu A.6.c)

Die Darstellung in der Legende weicht von der Darstellung in der Planzeichnung teilweise ab, die schwarzen Symbole auf grünem Untergrund haben unterschiedliche Farben. Wir bitten um Überprüfung und entsprechende Anpassung, so dass die Darstellung einheitlich ist.

Zu A.6.e)

Die Schutzfläche in weiß ist auf dem Plan nicht zu erkennen. Wir empfehlen hier eine eindeutige, leicht erkennbare Farbe oder Schraffur.

Zu A.6.g)

**Öffnungszeiten**

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr

**Bitte Termine vereinbaren**

**Telefon**

**Telefax**

**Internet**

**E-Mail**

**089 6221-0**

**089 6221-2278**

[www.landkreis-muenchen.de](http://www.landkreis-muenchen.de)

[poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

**Bankverbindungen**

**KSK München Starnberg Ebersberg**

IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09

SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

**Postbank München**

IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04

SWIFT-BIC PBNKDEFF

Die Darstellung in der Legende weicht ohne ersichtlichen Grund von den anderen Darstellungen (längliches Rechteck) durch die burgmauerartige Darstellung ab. Da auch im Plan diese Form so nicht zu finden ist, könnte die Darstellung noch angepasst werden.

Zu B.21.

Die Bäume sind aufgemessen und durchnummeriert, was sehr gut ist, da sie so lagegenau und rechtsverbindlich als zu erhalten festgesetzt werden können, wenn sie unter Festsetzung A.6. aufgenommen werden.

Hier unter Hinweisen ist die Information „zu erhalten“ jedoch nicht bindend.

Wir empfehlen dringend, die „Einzelbäume mit Baumnummer, zu erhalten“ unter A.6.h) aufzunehmen. Zudem sollte eine Ausfallregelung festgesetzt werden.

Textvorschlag:

***Einzelbäume mit Baumnummer, zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall eines als zu erhalten festgesetzten Baums ist in bis zu 10 m Entfernung vom bisherigen Standort eine in Baumart und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung, die den Mindestpflanzqualitäten gem. A.6.a) bzw. A.6.b) entspricht, vorzunehmen.***

Zu B.24.

Die Festsetzung von Wandbegrünung muss unter A.6 aufgenommen werden, außer es ist eine Empfehlung für eine freiwillige Zusatzpflanzung.

Unter Hinweisen ist weder die Pflanzung an sich noch die Mindestpflanzqualität bindend.

Wir bitten um Überprüfung.

Zu B.33.

Redaktioneller Hinweis:

Hier fehlt in Satz 1 das Wort „Merkblatt“.

gez. 

**Von:** [Both-Welz, Anita](#)  
**An:** [Both-Welz, Anita](#)  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Nr. 127 der Gemeinde Ottobrunn, Stellungnahme  
**Datum:** Donnerstag, 9. März 2023 13:16:47

---

---

**Von:** [REDACTED] (StBA Freising) <[REDACTED]@stbafs.bayern.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 9. März 2023 07:59  
**An:** Ottobrunn Bauverwaltung <[Bauverwaltung@ottobrunn.de](mailto:Bauverwaltung@ottobrunn.de)>  
**Cc:** [REDACTED] (StBA Freising) <[REDACTED]@stbafs.bayern.de>; München, poststelle (Ira-m) <[poststelle@Ira-m.bayern.de](mailto:poststelle@Ira-m.bayern.de)>  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 127 der Gemeinde Ottobrunn, Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 für den Bereich „Zaunkönigstraße/Zeisigstraße“ in der Fassung vom 07.02.2023 besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Freising Einverständnis.

Auf die von der Kreisstraße (M12) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Techn. Amtfrau  
Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München  
S2310  
Winzererstr. 43  
80797 München

Telefon: +49 (8161) 932-[REDACTED]  
Fax: +49 (8161) 932-[REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]@stbafs.bayern.de  
Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>