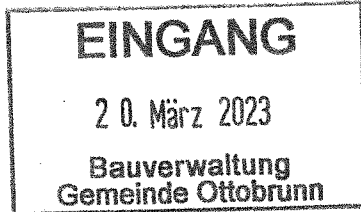


85521 Ottobrunn

Gemeinde Ottobrunn
Herrn Bürgermeister
Thomas Loderer
Rathausplatz 1
85521 Ottobrunn



Bc 20.3.23

20.3.23

20.3.2023

Stellungnahme zu dem in der Zeit vom 3.3.23 bis einschließlich 6.4.23 ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 Zaunkönigstraße/Zeisigstraße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Loderer,
sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümerin des Hauses Dunantstraße [REDACTED], Flur Nr. [REDACTED] sowie Erbpächterin des Grundstücks Flur Nr. [REDACTED] gebe ich zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 127 folgende Stellungnahme ab:

Vertragliche Vereinbarung

Es ist schwer vorstellbar, dass die Gemeinde Ottobrunn (hier: Bgm. Leiß) ohne rechtliche Beratung und ohne vorherige Überprüfung der Rechtslage eine Unterschrift unter den o.g. Vertrag setzte.

Somit ist anzunehmen, dass die Gemeinde damals genau wusste, was sie tat, um meinen Vater ([REDACTED]) dazu zu bewegen, seinerseits alle juristischen Schritte gegen die Neubebauung einzustellen und sämtliche Baupläne und Bauanträge zu unterschreiben. Ohne Zweifel lässt sich aber durch die Unterzeichnung der vertraglichen Vereinbarung feststellen, dass die darin enthaltenen Belange meines Vaters inklusive der Rechtsnachfolge sowohl von der Gemeinde als auch von der Firma [REDACTED] durch Unterschrift anerkannt wurden. An diesen Belangen hat sich inhaltlich bis heute nichts geändert.

Der Inhalt dieses Vertrags ist insoweit auch heute anerkennenswert und muss deshalb auch Gegenstand einer entsprechenden Abwägung sein.

Eine solche Abwägung ist jedoch nach wie vor nicht erfolgt.

So lässt sich auch aus dem Wortlaut der Erwidierungen der Gemeinde zu diesem Thema keine Abwägung erkennen, da man lediglich darauf abstellt, auf die Nichtigkeit der Vereinbarung hinzuweisen, ohne jedoch auch nur ansatzweise die Bereitschaft zu signalisieren, inhaltlich auf die darin enthaltenen Belange einzugehen und diese in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Unabhängig davon, ob die Gemeinde sich damals in Bezug auf die Bauleitplanung vertraglich binden konnte und unabhängig davon, ob der Vertrag in dieser Hinsicht rechtswirksam ist, weise ich auf Punkt 6 des Vertrages hin.

Zitat: „Eine evtl. Unwirksamkeit von Teilen dieser Vereinbarung berührt die Gültigkeit der Vereinbarung nicht.“

Zur Unterschrift der Firma [REDACTED] unter den Vertrag ist zu bemerken, dass sich diese damals aus freien Stücken dazu einverstanden erklärt hat, auf die Herstellung des strittigen Gebäudes auch in Zukunft im Sinne der Rechtsnachfolge zu verzichten.

Als privates Bauunternehmen konnte diese damals die Entscheidung frei treffen, ob sie sich auf lange Sicht an einen solchen Vertrag binden will oder nicht.

Sie hat sich damals *dafür* entschieden, auch um etwaige Hindernisse für das damalige Projekt aus dem Weg zu räumen und damit das Verfahren erheblich zu beschleunigen.

Was die Rechtsnachfolgeklausel im Hinblick auf die Firma [REDACTED] betrifft, ist festzustellen, dass es sich hier um ein Familienunternehmen handelt, das bis heute existiert.

Der Geschäftsführer der damaligen Fa. [REDACTED], ist zusammen mit seinem Sohn [REDACTED] sogar nach wie vor als Geschäftsführer im Unternehmen tätig (!), nachzulesen auf der Firmenwebsite.

Dass im Laufe von Jahrzehnten Umfirmierungen und Verschiebungen innerhalb des Familienunternehmens stattfanden, ist normal und durchaus üblich, kann jedoch nicht zur Umgehung von vertraglichen Verpflichtungen führen.

Selbst wenn die Gemeinde nunmehr die Herstellung des zur Debatte stehenden Gebäudes befürwortet, liegt die Entscheidung allein bei der Firma [REDACTED] ob sie dieses Gebäude wirklich herstellt oder nicht.

Eine Verpflichtung der Gemeinde gegenüber, dieses Gebäude herzustellen, besteht jedenfalls für die Firma [REDACTED] nicht.

Da jedoch die Firma [REDACTED] in der vertraglichen Vereinbarung zugesagt hat, die Herstellung eines weiteren Gebäudes auch in Zukunft auf besagtem Grundstück zu unterlassen, muss sie sich an ihr Wort nun auch halten und auf die Umsetzung ihrer Planung verzichten.

Von Seiten der Firma [REDACTED] läge andernfalls ein klarer Vertragsbruch mir gegenüber als Rechtsnachfolgerin meines Vaters vor, der dann vor Gericht geklärt werden müsste.

Planentwurf Zeisigstraße 22

Der Planentwurf ist unverändert und wurde in keinem Aspekt überarbeitet. Er beruht demzufolge nach wie vor auf ungenügender Abwägung, die relevanten Belange wurden nicht ermittelt und bewertet.

Meine Interessen sowie die Interessen der benachbarten Eigentümer wurden nicht in die Abwägung einbezogen und auf unzulässige Weise hintangestellt.

Der neue Baukörper soll die Bestandsbebauung auf eine Gesamtlänge von ca. 75 Metern vergrößern und ist nach wie vor mit drei Geschossen geplant.

In der Begründung ist nachzulesen, dass die Planung Zeisigstraße 22 als einziges der vier geplanten Gebäude sowohl den GRZ-Wert (0,41) als auch den GFZ-Wert (1,28) überschreitet.

Auch wenn die bisherigen absoluten Obergrenzwerte (GRZ 0,40/ GFZ 1,20) inzwischen in Orientierungswerte umbenannt wurden, wird ersichtlich,

dass insbesondere für das Flurstück 1513/4 Zeisigstraße 22 keine moderate Bebauungsplanung vorliegt, sondern dass hier eine in Relation zur bebaubaren Fläche und im Hinblick auf die umgebende zweigeschossige Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung über das bisherige Limit hinaus eine überdimensionierte Maximalverdichtung erfolgen soll.

Die Argumentation der Gemeinde, dass das Flurstück 1513/4 größtenteils an der Zeisigstraße liegt und sich deshalb im Hinblick auf die Dreigeschossigkeit an der Bestandsbebauung Zeisigstraße 16-20 orientieren sollte, greift schon insoweit nicht, als dass das L-förmig geplante Gebäude Zeisigstraße 15-17 ja ebenfalls an der Zeisigstraße liegt und sich bei der Höhenentwicklung nicht an der gegenüberliegenden

Bestandsbebauung der Zeisigstraße 16-20, sondern sehr wohl an der Zweigeschossigkeit der benachbarten Einfamilienhäuser orientiert.

Des Weiteren ist festzustellen, dass auch ohne Kenntnis der GFZ- und GRZ- Werte jeder Laie mit einem Gefühl für Proportionen erkennen kann, dass die geplante dreigeschossige Erweiterung des bisherigen Gebäuderiegels im absoluten Missverhältnis zur vorhandenen Fläche und zur wesentlich niedrigeren zweigeschossigen Umgebungsbebauung steht, in die er dann in erdrückender Weise hineinragen würde.

Aus den oben genannten Gründen ist es nicht nachvollziehbar, dass dieser Umstand von der Gemeinde schlicht negiert wird und man die zahlreichen Einwendungen der betroffenen Anwohner bezüglich der Dimensionen des strittigen Gebäudes einfach nicht gelten lassen will.

Auch der Gegenentwurf der ÖDP, in dem ebenfalls nur zwei statt drei Geschosse vorgeschlagen werden, damit sich die Geschosszahl an die angrenzende niedrige Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung anpasst, wird mit der Behauptung verworfen, die geplante dreigeschossige Planung würde sich *sehr wohl* städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Eine entsprechende Abwägung lässt sich auch hier nicht im Ansatz erkennen.

Bei allem Verständnis für das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, kann es nicht angehen, dass hier ohne Rücksichtnahme auf Straßenbild und bauliche Verträglichkeit ein Wohnviertel optisch zerstört werden soll, während die dabei entstehenden teils erheblichen Nachteile und Beeinträchtigungen und die diesbezüglichen Einwendungen der betroffenen Anwohner in keinsten Weise in die sogenannte Abwägung einfließen.

Man begnügt sich stattdessen damit, sämtliche Gegenargumente zu relativieren oder mit bloßer Behauptung des Gegenteils (s.o.) vom Tisch zu wischen.

Abschließend ist folgendes zu bemerken: die Tatsache, dass das geplante Gebäude Zeisigstraße 22 die (bisherigen) absoluten Obergrenzwerte der maximal zulässigen Bebauung sogar etwas überschreitet, lässt sich nicht mit dem behaupteten Ziel der Gemeinde in Einklang bringen, nur eine *moderate* Nachverdichtung zulassen zu wollen.

Abgesehen davon, dass der Umsetzung der Planung Zeisigstraße 22 ein vertraglich begründeter Unterlassungsanspruch entgegensteht, ist die Planung für eine *moderate* Nachverdichtung insoweit nicht geeignet.

Es wird deshalb dringend angeregt, die Planung Zeisigstraße 22 insgesamt noch einmal zu überdenken.

Bäume und Grünflächen

Bei dem Anliegen, diese neue Bauplanung zu entschärfen, geht es keineswegs nur um meine Interessen oder die der direkt betroffenen Anwohner, sondern sehr wohl auch um die Interessen aller Ottobrunner Bürger und letztendlich um die Interessen der Allgemeinheit.

Eine grenzenlose Nachverdichtung, die *sämtliche* Grünflächen verschwinden lässt und auch nicht Halt vor altem Baumbestand macht, kann nicht im Sinne der Allgemeinheit sein.

Auch die Bemühung, die „ökologische Aufwertung“ der verbleibenden dürftigen *Grünstreifen* dieser Planung in den Vordergrund zu stellen, kann nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass hier unwiederbringlich die letzten zusammenhängenden kleinen Grünflächen verschwinden sollen, die für die Entzerrung der Wohnbebauung, für das Gleichgewicht zwischen Bebauung und Natur und die damit verbundene physische sowie psychische Gesundheit aller Anwohner und Ottobrunner Bürger so entscheidend sind.

Hierzu weise ich auf einen Artikel in der Süddeutschen Zeitung vom 1. März 23 hin, der wie folgt titelt: „Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“, München muss Wiesen und Parks schützen“.

In obigem erfolgreichen Bürgerbegehren, das 60 000 Menschen unterschrieben haben, geht es

darum, dass in Zukunft keine weiteren Grünflächen mehr Bauvorhaben zum Opfer fallen sollen, da knapp die Hälfte der Stadtfläche bereits versiegelt wurde.

Dieses Bürgerbegehren beweist, dass zumindest die meisten Bürger inzwischen begriffen haben, dass eine grenzenlose Nachverdichtung ein kurzsichtiger politischer Irrweg ist, der allerdings später kaum mehr rückgängig zu machen ist und dem deshalb noch rechtzeitig Einhalt geboten werden muss.

Belichtung und Belüftung

Die Einwendung, dass die geplante Erweiterung des Gebäuderiegels Belichtung und Belüftung der Umgebung in erheblichem Maße einschränkt, wurde in der Abwägung nach wie vor nicht anerkannt.

In Bezug auf die Einwendung, dass durch das neu geplante Gebäude eine nahezu komplette Verschattung genau des Bereichs des Gartens entstehen würde, der im Sommer als Aufenthaltsort genutzt wird, argumentiert die Gemeinde, dass diese „Verschattung“ bereits aufgrund der alten hohen Grenzbäume bestünde.

Eine erwünschte *Beschattung* und Kühlung, die durch die licht- und luftdurchlässigen Baumkronen von Bäumen entsteht, lässt sich jedoch keineswegs mit einer unerwünschten *Verschattung* und mangelnden Belüftung vergleichen, die durch einen 75 Meter langen und 9 Meter hohen Betonblock auf voller Länge meines Grundstücks bedingt wäre.

Insofern hinkt die Argumentation der Gemeinde.

Meine berechtigte Einwendung wird hier lediglich abgewehrt, ein Eingehen auf den genauen Inhalt meiner Bedenken wird vermieden, eine Abwägung der Belange findet nicht statt.

Sichtschutz

Der im Vertrag zugesicherte und seit Jahrzehnten bestehende Sichtschutz aus altem Baumbestand soll an einigen Stellen genau dort entnommen werden, wo das überdimensionierte Gebäude auf voller Länge meines Gartens entstehen soll.

Aufgrund der Tatsache, dass nach wie vor an der Herstellung eines dreigeschossigen Gebäudes festgehalten wird, wirkt dieses Vorhaben für mich doppelt rücksichtslos.

Der Erholungswert und die Privatsphäre eines Grundstücks, das von großer Höhe bis in jeden Winkel eingesehen werden kann, geht gegen Null.

Die Argumentation der Gemeinde, dass das Bauplanungsrecht keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken vermittelt, entkräftet nicht die Rücksichtslosigkeit der Planung, insbesondere unter dem Aspekt, dass das berechnete Interesse auf Privatsphäre im eigenen Garten durch einen entsprechenden Sichtschutz einen der Kernpunkte der vertraglichen Vereinbarung darstellt.

Müllhaus

Auf meine Einwendung, dass das geplante Müllhaus in unmittelbarer Nähe zu meiner Gartenterrasse hergestellt werden soll und deshalb im Sommer mit einer erheblichen Geruchsbelästigung durch den dort gelagerten Müll der Wohnsiedlung zu rechnen ist, die eine Nutzung meiner Terrasse unmöglich machen dürfte, wird von der Gemeinde das Argument ins Feld geführt, dass das Müllhaus ja abgewandt zum Grundstück geöffnet werden soll.

Inwieweit dadurch eine Geruchsbelästigung vermieden werden kann, bleibt in der Argumentation

der Gemeinde völlig offen.

Auch der Lärm, der sich durch die erhöhte Anzahl von Bewohnern beim regelmäßigen Öffnen und Zuschlagen der metallenen Müllhaustür wohl über den ganzen Tag hin erstrecken und nunmehr nur wenige Meter von meiner Gartenterrasse entfernt sein würde, ist für mich nicht hinnehmbar, da eine Erholung auf meiner Terrasse durch die ständigen Störgeräusche nicht mehr möglich wäre. Dass die Benutzbarkeit meiner Gartenterrasse durch diese Platzierung des Müllhauses in Frage stünde, wird bisher jedoch weder anerkannt noch berücksichtigt.

Auf meine Einwendung hin, dass bei unsachgemäß gelagertem Müll (wie seit Jahren bis zum heutigen Tag geschehen) mit einer Belästigung durch Ratten und durch anderes Ungeziefer direkt neben meiner Gartenterrasse zu rechnen ist, wird darauf verwiesen, dass eine sachgerechte Nutzung des Müllhauses nicht Bestandteil der Abwägung sei, da im Bebauungsplan nicht regelbar. Eine sachgerechte Nutzung sei im späteren Betrieb durch die Hausverwaltung zu sichern. Mein Hinweis darauf, dass dies schon seit Jahren *erkennbar* nicht gelingt, wird von der Gemeinde nicht zur Kenntnis genommen.

Ein permanentes Streitthema mit der Hausverwaltung wäre hier insoweit bereits vorprogrammiert. Dennoch wird bislang nicht einmal im Ansatz der Versuch unternommen, auf die sehr konkreten Bedenken einer betroffenen Anwohnerin einzugehen und eine verträgliche Lösung für beide Seiten zu finden.

Trotz meiner genauen Erläuterung der für mich katastrophalen Auswirkung der Planung lässt die Gemeinde bisher keinerlei Bereitschaft erkennen, durch eine Abänderung der Planung die geschilderten erhebliche Beeinträchtigungen und Nutzungseinschränkungen zu entschärfen. Ich bitte deshalb dringend, die Planung bezüglich Standort des Müllhauses noch einmal zu überarbeiten.

Kinderspielplatz

Auf die Einwendung, dass der größte Kinderspielplatz der Anlage zu meinem Grundstück verschoben werden soll, während gleichzeitig die Konflikte unter den Bewohnern der Wohnanlage wegen des Themas der zunehmenden, oft stundenlangen Beschallung durch größere Gruppen von lärmenden, schreienden und kreischenden Kindern aus der Anlage in den letzten Jahren immer mehr eskalieren, argumentiert die Gemeinde wie folgt:

„Im übrigen sind Geräusche von Kinderspieleinrichtungen privilegiert und gelten rechtlich nicht als Störfaktor.“

Der inzwischen regelmäßige Einsatz von Kräften der Polizei und des Ordnungsamts wegen Ruhestörung spricht hier eine andere Sprache.

Diese werden immer wieder von völlig entnervten Bewohnern der Anlage gerufen, die sich in ihrer Ohnmacht nicht mehr anders zu helfen wissen.

Ihr Bedürfnis nach Ruhe wird nämlich von den Eltern dieser Kinder als zweitrangig zurückgewiesen, da diese „Geräusche“ von Anwohnern hinzunehmen seien, weil sie ja offiziell keineswegs als Störfaktor gelten.

Bei dem geplanten Bau von 44 Wohnungen dürfte sich diese Problematik der unterschiedlichen Bedürfnisse noch erheblich zuspitzen und für eine erhebliche Störung des sozialen Friedens sorgen.

Die geplante neue Platzierung des größten Kinderspielplatzes im Zentrum der Anlage ist so gewählt, dass sie von allen vier Seiten, nämlich von den hohen Häuserwänden der Anlage bzw. der Bebauung der Dunantstraße, umschlossen sein würde.

Die daraus resultierende hallende Akustik ist weder den Bewohnern der Anlage noch den Anwohnern der Dunantstraße/Zeisigstraße guten Gewissens zuzumuten.

Es wird deshalb dringend angeregt, diese Planung zu revidieren, da sonst eine völlige

Eskalation der ohnehin bereits angespannten Situation zu befürchten ist.

Wertminderung meiner Immobilie

Die Einwendung, dass die Summe aller negativen Aspekte der Bauplanung (dreigeschossiger Wohnblock auf voller Länge meines Grundstücks, fehlender Sichtschutz, Verschattung des Gartens durch den Wohnblock, Müllhaus in unmittelbarer Nähe der Gartenterrasse, größter Kinderspielplatz der Anlage direkt hinter meinem Haus) eine erhebliche Wertminderung meiner Immobilie nach sich zöge, wird von der Gemeinde folgendermaßen kommentiert:

„Zur angesprochenen Wertminderung des Grundstücks lässt sich feststellen, dass im Gegenteil alle Immobilien in Ottobrunn in den vergangenen zehn oder mehr Jahren einen erheblichen Wertzuwachs erfahren haben.“

Diese allgemeingültige Aussage trifft zu, geht jedoch völlig am Thema vorbei.

Dazu ist zu bemerken, dass es gerade *wegen* der allgemein gestiegenen Immobilienpreise schwierig geworden ist, Käufer zu finden, die bereit und in der Lage sind, diese noch zu bezahlen.

Die reduzierte Anzahl von Kaufinteressenten ist inzwischen aufgrund der gestiegenen Preise recht kritisch, was die negativen Kriterien eines potentiellen Kaufobjekts betrifft

und sucht verständlicherweise nach Gründen, den Kaufpreis so weit wie möglich zu drücken.

Durch die Summe der o.g. negativen Aspekte der Bauplanung wäre ein marktüblicher Preis für meine Immobilie einem Käufer praktisch nicht mehr vermittelbar und die Immobilie wäre, wenn überhaupt, nur mit erheblichen Abschlägen verkäuflich.

Zusätzlich entfele auch noch ein wichtiges Verkaufsargument für meine DHH, da es sich dann ja nicht mehr wie bisher um ein *Reihenendhaus* handeln würde, sondern um ein

Haus mit einem völlig überdimensionierten Wohnblock unmittelbar an der Grundstücksgrenze.

Durch Umsetzung der gegenwärtigen Planung entstünden für mich derart erhebliche Nutzungseinschränkungen und nicht hinzunehmende Vermögensnachteile im Hinblick auf meine Immobilie, dass ich sie insbesondere im Hinblick auf den bestehenden Vertrag nicht einfach auf sich beruhen lassen könnte.

Insoweit stünde hier u.a. die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen bzw. die gerichtliche Durchsetzung meines Unterlassungsanspruchs im Raum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im bisherigen Verfahren keine Bereitschaft der Gemeinde erkennbar war, auf die von mir vorgetragene Einwendungen dahingehend einzugehen, dass im Rahmen einer Abwägung Lösungen gefunden worden wären, welche die negativen Auswirkungen der Bauplanung für mich (und alle anderen Betroffenen) wenigstens abmildern würden.

Der Planentwurf Zeisigstraße 22 wurde in keinem einzigen Aspekt angepasst oder verändert.

Kein einziger der von mir vorgebrachten negativen Aspekte der Planung wurde anerkannt oder auch nur im Ansatz entschärft.

Eine Abwägung mit konkret erkennbarem Ergebnis fand insoweit bis heute nicht statt.

Besonders schwer wiegt für mich die Tatsache, dass im Hinblick auf die Planung Zeisigstraße 22 statt einer Bereitschaft, auf die Inhalte der vertraglichen Vereinbarung wenigstens einzugehen und gemeinsam nach einer möglichen Lösung zu suchen, das genaue Gegenteil praktiziert und gerade hier an einer besonders rücksichtslosen und maximalen Nachverdichtung festgehalten wird.

Es bleibt nur zu hoffen, dass diesmal die für das Verfahren notwendige Abwägung nicht wieder nur eine Formalie bleibt, sondern dabei die Interessen aller beteiligten Seiten in fairer Art und Weise Eingang finden.

Mit freundlichen Grüßen,



5521 Ottobrunn

GEMEINDE OTTOBRUNN	
Eing.: 30. März 2023	
3A	30.3.23

An die

Gemeinde Ottobrunn
Bauverwaltung

Rathausplatz
85521 Ottobrunn

29.03.2023

Bereits als email vorab am 27.3.23

Einspruch gegen den Bebauungsplan 127 Ottobrunn

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbare Anwohner erheben wir - aus folgenden Gründen - Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan.

1 Überbevölkerung

Die Gemeinde Ottobrunn ist mit 4153 Einwohner / qkm - lt. Statistischen Bundesamt Wiesbaden - nach München die dichtbesiedelste Gemeinde in Deutschland. Aufgrund dieser alarmierenden Tatsache würden wir uns als langjährige Bürger dieser Gemeinde wünschen, dass sich die politisch Verantwortlichen - die wir gewählt haben - die Frage stellen ob es im Interesse einer friedlichen und lebenswerten Gemeinschaft nicht auch Grenzen des Wachstums gibt. Wie man aus vielfältigen Erfahrungen weiß, führt eine Überbevölkerung auf kleinsten Raum zu vielerlei Konflikten.

2 Luftqualität und Baumschutz

Mit zunehmender Bevölkerungsverdichtung wird der **schlechte LUFTQUALITÄTSINDEX von Ottobrunn** (nachzulesen auf der Seite des Bundesumweltamtes) der jetzt schon vorherrscht, weiter verschlechtert und zu einer Zunahme der bekannten Erkrankungen, insbesondere der Atemwege führen. Verschärft wird dieser Zustand noch durch die geplante **rücksichtslose Entfernung (trotz Baumschutzverordnung) von bis zu 70 alten, erhaltenswerten Bäumen** . Dabei auf alibimäßige Ersatzpflanzungen im Miniformat zu verweisen ist unseriös. Diese Vorgehensweise ist umso unverständlicher vor dem Hintergrund der fast täglichen, öffentlichen Diskussionen um die Reduzierung von CO₂ . Wie inzwischen allseits bekannt sein dürfte speichern alte ausgewachsene Bäume große Mengen CO₂ und wandeln diese schädliche Gas für uns Menschen in lebenswichtigen Sauerstoff um. Sie verbessern für uns damit auch das Mikroklima. Dies fand in der Gemeindeverwaltung offensichtlich keine Beachtung. In vielen fortschrittlichen Gemeinden und Städten in Deutschland werden im Interesse der Bürger gegen die Klimaerwärmung inzwischen Begrünungskonzepte erstellt, um die urbane Überwärmung und Aufheizung - mit den bekannten negativen Folgen zu vermeiden. Die geplante und verabschiedete Baumaßnahme ist das krasse Gegenteil dessen was weitsichtige Stadtplaner vorschlagen und in vielen Gemeinden bereits umgesetzt wird. Dass der Grünflächenanteil der Gemeinde durch die jahrelangen Nachverdichtungen geschrumpft ist und leider sicher noch weiter schrumpfen wird ist eine Tatsache. Kompensationsflächen stehen nicht zur Verfügung. Dies alles zu ignorieren - angesichts der großen Schadstoffbelastung die sowieso schon durch die Rosenheimer Landstraße in unmittelbarer Nähe entsteht - ist nicht im Sinne der Anwohner dieses Wohnviertels.

3 Lärm

" Lärm macht krank " Es ist unbestreitbar, dass je mehr Menschen auf kleinen Raum leben der Lärmpegel steigen wird . Allein die zunehmende Motorisierung in unserer Gegend mit den unkontrollierten extrem lauten Fahrzeugen wird sich durch die geplante Maßnahme weiter verstärken.

4 Verkehr

Schon heute sind die anliegenden Nebenstraßen um das geplante Baugebiet von den Bewohnern und Besuchern und gewerblichen Fahrzeugen besonders von der MAHAG hoffnungslos und teilweise chaotisch zugeparkt. Die unmittelbar betroffenen Anlieger können häufig nur mehr mühsam aus den Einfahrten ihrer Grundstücke fahren. Die in vielen Landkreisgemeinden übliche Kennzeichnung der Freiräume gegenüber Ausfahrten sind in Ottobrunn nicht vorhanden. Wir sehen die geplante extensive Nachverdichtung auch in dieser Hinsicht als eine unzumutbare Belastung für die jetzigen Anwohner an. Die geplante Tiefgarage wird dieses Problem nicht lösen, da die Wege zu den einzelnen Wohngebäuden viel zu weit sind und damit nicht zu rechnen ist, dass die Bewohner für ihre Besorgungen ständig die Tiefgarage benutzen werden. Für den zunehmenden Besucherverkehr ist diese Tiefgarage ohne Belang. Die umliegenden Nebenstraßen werden durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen weiter belastet.

5 Baugenehmigung der Nachverdichtung

Die Begutachtung des vorgelegten Bauplanes lässt - insbesondere bezüglich des Gesamtumfanges der Baumaßnahme, den zulässigen Abstandsflächen der Gebäude, der Stellplatzanzahl für die Gesamtwohneinheiten, der zumutbaren Abschattung des Altbestandes und der benachbarten Einfamilienhäuser-Zweifel aufkommen ob dieser der Bayrischen Bauordnung entspricht. Diesbezüglich wird eine baurechtliche Prüfung erfolgen.

Eine dem Gesetz entsprechende Abwägung im Interesse der hier lebenden Bürger fand nicht statt.

Wir verstehen nicht, dass eine Gemeinde , die den zweifelhaften Ruhm genießt die dichtbesiedelste in Deutschland zu sein, ihren Bürgern solche großen Nachverdichtungen zumutet. Welche Vorteile sind den für die Bürger damit verbunden ? Welche Vorteile für die Gemeinde ?

Der größte Nutzen diese Projektes fällt wohl dem Privatinvestor zu. Zu Lasten der betroffenen Bürger. Wir können das nicht mittragen.

Grasmückenstr



Gemeinde Ottobrunn
Bauamt, Herrn Buck
Rathausplatz 1
85521 Ottobrunn



44.23

B6 3423

02.04.2023

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 127 – Ottobrunn, Zaunkönigstraße / Zeisigstraße

Sehr geehrter Herr Loderer, sehr geehrter Herr Buck,

am 09.03.2023 habe ich meinen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 127 (Zaunkönigstraße / Zeisigstraße) in der Gemeinde zur Niederschrift eingelegt.

Sie haben bereits einen Einspruch meines Mannes [REDACTED] am heutigen Tage bekommen. Seine sehr detaillierten Ausführungen gegen den o.g. Bebauungsplan unterstütze ich vollumfänglich. Aufgrund der in der heutigen Zeit immer wichtigeren Themen wie Klimawandel, CO₂-Neutralität, Biodiversität etc., die im Mittelpunkt der Gesellschaft angekommen sind, möchte ich zusätzlich einige Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes detaillierter darstellen.

Durch die hohe Bevölkerungsdichte und den bestehenden Stadtklimaeffekt mit deutlicher Überwärmung sind dicht bebaute Gebiete in Städten oder Gemeinden gegenüber den Folgen des Klimawandels sehr anfällig und benötigen daher ausreichende Grünflächen.

Bäume in Städten speichern klimaschädliches Kohlenstoffdioxid, liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten an heißen Tagen, dämpfen Umgebungslärm und beherbergen verschiedenste Tiere. Hochrechnungen gehen davon aus, dass in Bayern im vergangenen Jahrzehnt bis zu 300.000 Stadtbäume gefällt wurden! Das hat eine Umfrage ergeben, die der Bund Naturschutz im heißen Sommer 2022 in den 15 größten bayerischen Städten und den sieben Regierungsbezirken durchgeführt hat.

Bäume als Luftreiniger

Gase und Staubpartikel werden von Blattoberflächen aufgenommen, was zu einer deutlichen Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Man geht dabei von Größenordnungen von 10 bis 15% aus. Hierzu ist es günstig, dass unter den Bäumen keine versiegelten, sondern begrünte Flächen liegen, die als langfristiger Ableiter dienen.

Lokales Stadtklima

Bebaute und damit versiegelte Flächen werden durch die Sonne aufgeheizt und diese Strahlung wird nachts wieder abgegeben. Bei Regen läuft das Wasser direkt ab und kann nicht mehr verdunsten. Die Verdunstungskälte trägt damit zu keiner Kühlung mehr bei. In mitteleuropäischen Großstädten liegt die Temperatur im Jahresmittel etwa 2°C über der Temperatur im nicht bebauten Umland, wobei die Differenz in Sommernächten bis zu 15°C betragen kann. Ein großer, belaubter Baum verdunstet ca. 200 bis 300 Liter Wasser am Tag. Das befeuchtet auch die Luft der Umgebung und kühlt sie zugleich. Die Anzahl hitzebedingter Sterbefälle ist steigend. Bäume reduzieren die Temperaturen nachweislich.

Lärmbelastung

In Baumkronen wird Schall teilweise absorbiert und auch gestreut, was die Lärmbelastung reduziert.

Kohlenstoffdioxidfixierung - Sauerstofffreisetzung

Um ca. eine Tonne CO₂ aufnehmen zu können, muss eine Buche, die 23 Meter hoch ist und auf einer Stammhöhe von 1,30 Meter einen Durchmesser von etwa 30 Zentimetern besitzt, etwa 80 Jahre wachsen. Das heißt: Pro Jahr bindet die Buche 12,5 Kilogramm CO₂. Man müsste also 80 Bäume pflanzen, um jährlich eine Tonne CO₂ durch Bäume wieder zu kompensieren. Zu beachten ist, dass Bäume in den ersten Jahren nach Pflanzung eher geringe Biomassevorräte anlegen. Erst mit zunehmendem Alter wird vermehrt CO₂ gebunden.

Pro Tag produziert solch ein Baum 10 bis 13 Kilogramm Sauerstoff, also im Jahr etwa vier Tonnen. Das entspricht pro Jahr etwa der Atemluft von 10 bis 20 Menschen.

Gesundheitliche Aspekte

Begrünung durch Bäume mit darunter nicht versiegelten Rasenflächen und weiterer Bewuchs durch Sträucher und Kleingehölz hat positive Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Sie rufen positive Emotionen bei den dort lebenden Menschen hervor. Natur in städtischer Bebauung reduziert Stress und damit eine Reihe von Krankheiten, wie Herz-Kreislauferkrankungen. Das alleinige Betrachten hoher alter Bäume bewirkt eine signifikante Verminderung der Stresshormone und verbessert die Fähigkeit von Menschen, ihre Emotionen zu regulieren. Eine Grünanlage fördert die körperliche Aktivität und damit auch die geistige und seelische Gesundheit von Menschen, die in diesem Bereich wohnen. Grünanlagen als Treffpunkte wirken sich v.a. sozial positiv auf unsere Kinder und ältere Menschen aus und besitzen positive Auswirkungen auf das Denkvermögen und die Kreativität der Heranwachsenden.

Die Erstellung des Bebauungsplans wurde **leider** nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung vorgenommen. Ein Umweltbericht, in den u.a. auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen werden, wurde somit nicht erstellt. Umweltbelange nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB, wie z.B. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, wurden damit nicht detailliert betrachtet.

Der neue Bebauungsplan Nr. 127 sieht nun vor, dass 71 gesunde und alte Bäume gefällt und durch 62 Bäume, davon 11 Obstgehölze ersetzt werden. Es sollen außerdem Dach- und Fassadenbegrünungen und Ersatzbepflanzungen durchgeführt werden. Dabei stellen sich folgende Fragen:

- Können die neuen Bepflanzungen und die vier neuen Gebäude mit der Dach- und Fassadenbegrünung die oben ausführlich beschriebenen ökologischen Vorteile der 71 alten Bäume ausgleichen?
- Können die positiven Auswirkungen von Bäumen auf die in diesem Bereich lebenden Menschen ausgeglichen werden?
- Welche Art der Fassadenbegrünungen (Wand-, Boden-, Mischbegrünung) sollen entstehen?
- Werden Einflussfaktoren, wie geografische Exposition der Begrünungsfläche, Einflussfaktoren des umgebenden Geländes, Einflussfaktoren der umgebenden Bebauung, Einflussfaktoren der zu begrünenden Fassadenfläche (Regenwasser-Bevorratung für die Bewässerung, Pflege, etc..) bei den Dach- und Fassadenbegrünungen berücksichtigt?

Eine Abschrift dieses Einspruchs zum Bebauungsplan geht an das Landratsamt München, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]



EINGANG
03. April 2023
Bauverwaltung
Gemeinde Ottobrunn

Bo 34.23

B 44.23

Gemeinde Ottobrunn
Bauamt
Rathausplatz 1
85521 Ottobrunn

03.04.2023

**Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 127
– Zaunkönigstraße / Zeisigstraße, Ottobrunn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum 09.03.2023 habe ich meinen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 127 (Zaunkönigstraße / Zeisigstraße) zur Niederschrift eingelegt. Mit heutiger Post erhalten Sie fristgerecht die Begründung.

Seit nunmehr annähernd zehn Jahren versuchen die Gemeinde und der Investor, Fa. [REDACTED], entgegen den Bürgerinteressen, in verschiedenen Varianten eine Nachverdichtung zu erreichen, die bisher aus eindeutigen, juristisch überprüfbaren Gründen nicht zur Umsetzung gelangt sind. Mit Verwunderung muss zur Kenntnis genommen werden, dass nun, unter Vorlage der hier in Rede stehenden neuen Planungsunterlagen, erneut ein Bebauungsplan erstellt und diesmal beschlossen wurde, ohne dass, in gleicher Sache, dass bis dato noch offene, anscheinend weder verworfene noch als beendet kommunizierte Verfahren formell abgeschlossen wurde.

Zu diesem Verfahren wurden rd. 300 Einwendungen vorgebracht!
Es bedarf der Prüfung, ob dieses Vorgehen rechtmäßig ist.

In der veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127 wird ausgeführt: "Ziel der Planung ist eine moderate Nachverdichtung des Areals zwischen der Zaunkönig- und Zeisigstraße zur Schaffung von dringend benötigtem Mietwohnraum.

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." Es wird damit anerkannt und dokumentiert, dass Ottobrunn die / eine (mit >22.000 Einwohnern auf gerade 5,24 Quadratkilometern) am dichtesten besiedelte Gemeinde ist, in der Grünflächen zwischen der Bestands-Bebauung kaum noch vorhanden und die Bebauungsdichte unter Umwelt-, Infrastruktur-, sozialen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten zur Gänze ausgereizt ist.

Ferner wird ausgeführt, "...wird für die sozialen und systemrelevanten Berufsgruppen dringend Wohnraum benötigt. So soll ein Anteil der neu entstehenden Wohnungen entsprechend einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zu einer sozialverträglichen Miete zur Verfügung gestellt werden."

Eine Nachverdichtung in diesem exzessiven Umfang, insbesondere hinsichtlich der Höhe und den Abständen des geplanten Gebäudes Zaunkönigstr. 15, nur aus dem Gesichtspunkt, für -in der Begründung nicht ausgeführten zeitlichen Dimension- gerade maximal 30 Jahre vermeintlich geringem weiterem Umfang „kostengünstigen Wohnraum“ zu schaffen – verstößt gegen jede Raison städtebaulicher nachhaltiger Planung unter Berücksichtigung grundsätzlicher Bürger-Interessen.

Weiter wird ausgeführt, „Die neu geplanten Wohngebäude orientieren sich in der Gebäudetiefe, Gebäudekubatur und Dachform an der vorhandenen Bestandsbebauung.“ Insbesondere betreffend den „Wohnturm“ Zaunkönigstraße 15 ist dies zu Form, Dachform und insbesondere zur Gebäudehöhe nicht im Ansatz der Fall.

Kein Gebäude im Bereich dieses Bebauungsplans sowie angrenzend erreicht annähernd diese Höhe. Wenn auch, da dies in der Vergangenheit versäumt wurde, kein rechtlich bindender Ensembleschutz besteht, liegt der Bebauung des betroffenen „Quartiers“ eine in Proporz von Gebäudehöhe und bebauter Fläche zu Freifläche eine bis heute geltende sinnvolle Planung, in Proporz von Gebäudehöhe und bebauter Fläche zu Freifläche zugrunde.

Es wird dort, wo aus gutem Grund, bisher kein Baurecht bestand, unter Außerachtlassung bzw. mit nicht stichhaltig begründeter Ablehnung jeglicher bisher vorgebrachter, nachprüfbarer Sachargumente, „zwanghaft“, z.T. im Wege der exzessiven Umsetzung rechtlicher Grundlagen / „Rechtsbeugung“ Bauland geschaffen.

Dies führt zu unerwünschten und daher zu in jedem Fall zu vermeidenden städtebaulichen Spannungen hinsichtlich Abstandsflächen, Klima (Licht, Luft, Erwärmung/Aufheizung in Sommermonaten), Bewohnerzahl, Parksituation, Geräuschemissionen, u.a durch erforderliche mechanische Lüftungsanlagen am geplanten Gebäude Zaunkönigstraße 15, so dass die Maßnahme jedenfalls dem Gebot der Rücksichtnahme widerspricht.

Alle im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB bereits vorgebrachten, stichhaltigen und rationalen Ablehnungsgründe, die in der öffentlichen Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 07.02.2023, unter Anwesenheit von Vertretern des Investors Fa. [REDACTED] sowie Gemeindegürgern und der Presse, ohne dezidierte Einwandbehandlung als irrelevant verworfen wurden, um den Bebauungsplan möglichst widerspruchsarm zur Genehmigung bringen zu können, werden hier nochmals als jeweils einzeln dezidiert zu prüfende Punkte vorgebracht.

Eine nicht dezidiert begründete Einwandbehandlung stellt jedenfalls einen Formfehler dar.

Inhaltlich wird auf alle im Protokoll enthaltenen Einzel-Punkte verweisen.

Das Protokoll ist derzeit auf der Homepage der Gemeinde Ottobrunn veröffentlicht und wird zudem in der Gemeinde vorgehalten / regelkonform archiviert.

Es wird daher davon abgesehen, das Protokoll hier vollumfänglich wiederzugeben.

Die Widerspruchs-Punkte Im Einzelnen:

1. Die Ausführungen im Bebauungsplan zitieren das Landesentwicklungsprogramm für Bayern: „Das Landesentwicklungsprogramm für Bayern enthält mit Bezug zur Planung des Bebauungsplans Nr. 127 insbesondere folgende relevanten Leitbilder (vgl. BAYERISCHE STAATSREGIERUNG, 2020):

- Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten (LEP 2.2.7 B).

• Eine nachhaltige Siedlungsstruktur kann dann gewährleistet werden, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. (LEP 3.1 B).“

Wenn diese Ausführungen auch unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten, so stellen sie dennoch die eindeutige Vorgabe der erforderlichen Verträglichkeit für die Bevölkerung dar. Insbesondere eine angemessene Weiterentwicklung kann bei der geplanten Verdichtung nicht ansatzweise erkannt werden, auch wenn die Ausführungen in Bebauungsplan und Begründung dies behaupten.

Vielmehr wird exzessiv das maximal Mögliche „ausgereizt“.

2. Planunterlagen / Angaben: -Grundstücksflächen im Bereich der bisherigen Flurstücknummern 1514/36 // 50 // 51 // 52: Der Bebauungsplan enthält keine eindeutigen Angaben hinsichtlich der Begrenzung des Areals.

Auf dem Deckblatt verläuft die schwarze Linie an anderer Stelle als auf dem Plan selbst.

-Öffentliche Wege: Der bisher östlich des einstöckigen Gewerbegebäudes verlaufende öffentliche Fußweg wurde ohne Einleiten vorheriger erforderlicher Maßnahmen nach Westen verlegt.

Es handelt sich um Gemeindegrund, NICHT um Grundeigentum des Inverstors!

-Angaben zu den Abstandsflächen (gem. Art. 6 BayBO):

Im Bebauungsplan ist aufgrund der Wahl der Markierungen nicht im Ansatz erkennbar, ob die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten wurden.

Besonders eklatant ist dies beim geplanten „Punkt-Haus“/Kubus, Zaunkönigstraße Hs.-Nr. 15. Das Haus grenzt nordöstlich mit 14,5 m. direkt (!) an die Fahrbahn an, zumal dort nicht einmal ein Fußweg vorhanden ist.

Die Abstandsflächen vor Zaunkönigstraße 9/ 11/ 13 sind mehrdeutig.

Hier werden alle Voraussicht nach aufgrund der örtlichen Enge zwingend erforderliche Mindestabstände deutlich unterschritten.

Der in besonderem Maße zu prüfende / zu ändernde Sachverhalt betrifft die Gebäudehöhe des geplanten „Punkt-Hauses“ Zaunkönigstraße 15. Sie wird mit „V“, somit fünf(!)

Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von 14,5 m angegeben, obwohl sie bisher „nur“ mit „IV“, also vier Vollgeschossen angegeben worden war.

Bereits die Wandhöhe der Geschosse erreicht mit 12 m eine Höhe, die erkennbar der örtlichen / ortsüblichen Bebauung (§34 BauGB) direkt an der Zaunkönigstraße (östlich und nördlich), ohne Fußweg, damit direkt an der sehr engen Fahrbahn, widerspricht.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Gebäudehöhe einschließlich fünftem „Terrassen-Geschoß“, mit 14,5 m nicht korrekt angegeben sein kann, zumal sich mit fünftem

Vollgeschoß einschließlich Flachdach eine Höhe von deutlich >14,5 m ergibt, da das oberste Stockwerk einschließlich Dachkonstruktion andernfalls nur unrealistische 2,5 m Höhe haben würde (!).

Damit ist der Mindestabstand zu den gegenüberliegenden Grundstücken keinesfalls eingehalten.

Dass damit eine nicht akzeptable Verschattung und unzureichende Belüftungsschneise einhergeht, kann durch das aufgrund Art und Umfang der Messungen inhaltlich jedenfalls anzuzweifelnde Gutachten, allenfalls bestätigt werden.

Die Planung des Punkthauses ist in der lt. Bebauungsplan vorgesehenen Weise nicht statthaft.

Von einer Bebauung lt. Plan ist jedenfalls abzusehen.

Hilfsweise könnte erörtert werden, ob ein Gebäude mit geringerer Grundfläche und maximal drei Vollgeschossen, wie es auch an anderer Stelle im Bebauungsplan vorgesehen ist, zu weiteren Planung gelangen könnte.

3. Abstandsflächen beim geplanten Gebäude Zaunkönigstraße 15:

In der Gemeinde die Regel 0,4 den Planungen verordnungsseitig als Mindestabstands-Regelung zugrunde gelegt.

Dieser wird hier durch Anwendung der 3-Meter Abstandsregelung nicht entsprochen, obwohl aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Straßenführung ohne Fußweg im Bereich Zaunkönigstr. 15, zumindest die Anwendung der 0,4-Regelung jedenfalls erforderlich wäre. Selbst wenn die 0,4-Regelung zur Anwendung käme, wäre zu prüfen, ob die Abstandsflächen korrekt eingehalten werden. Bei der mit 14,5 m angegebenen Höhe ist der Mindestabstand nicht eingehalten.

4. Umweltverträglichkeit:

Die Planung sieht vor, 71 (!) gesunde Bäume zu fällen und stattdessen, wo es der enge Raum überhaupt noch zulässt, Buschwerk zu pflanzen. Dies ist aus Umwelt- und Nachhaltigkeits-Gesichtspunkten Frevel. In der Politik sowie in den Medien wird eindrücklich davor gewarnt, Baumbestand in Ballungsräumen zu dezimieren und damit neben Luftgüte-Verschlechterung jedenfalls die in Sommermonaten bedenkliche Erwärmung zu verursachen. Der viele Jahrzehnte alte Baumbestand bindet in großem Umfang CO₂. Dies ist bei Strauchgewächsen (wie lt. Bebauungsplan vorgesehen), die im Übrigen nach Neupflanzung viele Jahre Wachstum benötigen, nicht annähernd der Fall. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde eine geänderte Baumschutzverordnung erlassen hat, die letztlich darauf abzielt auch Bäume mit gegenüber der ursprünglich gültigen Verordnung größerem Umfang dennoch fällen zu dürfen, konterkariert jegliche umweltpolitische Orientierung, die in der Gemeinde erkennbar nur in Form von wenigen, letztlich populistischen Aktionen zur Umsetzung gelangt. Es wäre daher die Suche nach einer Alternative zum Erhalt des Baumbestandes erforderlich. Es wird weitgehend darauf verzichtet, hinsichtlich der Baumfällungen neben der Zerstörung von gesunder Flora auf die Zerstörung von Fauna (Vogel-Nistplätze, etc.) einzugehen. An anderer Stelle werden Eingriffe in die Natur, wie hier geplant, verhindert, um die vorhandene Fauna zu schützen. Gerade in der extrem dicht besiedelten Gemeinde Ottobrunn ist es dringend erforderlich, Flora und Fauna zu schützen. Dass der Bebauungsplan Heckengehölze als „Ersatz“ vorsieht, kann nicht als ernst gemeinter Umwelterhalt / Umweltschutz gewertet werden.

5. Kfz-Stellplatz Problematik:

Oberirdisch besteht bereits jetzt eine nicht zuletzt durch abgestellte Anhänger etc. zusätzlich verschärfte prekäre Situation. Weitere Wohneinheiten, bei der durch Quotenangabe 0,8 das hier keinesfalls ausreichende Minimalerfordernis an Parkplatzvolumen erreicht wird, verschärfen das Problem nochmals. Nicht verständlich ist, dass die ursprünglich dem Ladenlokal zugewiesenen Parkplätze, die zu Abend- und Wochenendzeiten als allgemein nutzbare Parkfläche zur Verfügung standen wurden bereits jetzt durch den Investor der genannten, die Parksituation entspannenden Allgemeinnutzung entzogen und werden derzeit privat vermietet.

6. Verkehrssicherheit:

Die Zaunkönigstr. sowie der in die Rosenheimer Landstraße mündende (für Fußgänger und Radfahrer freigegebene) Spatzenweg stellen den von einer Vielzahl an SchülerInnen, übrigen FußgängerInnen und RadfahrerInnen genutzten Weg in West-Ost Richtung dar.

Eine, entgegen dem zu fragwürdigen Zeiten und unter fragwürdigen Umständen ermittelten Verkehrszählungs-Werten hohe Verkehrsdichte durch Fahrzeuge weiterer neuer Anwohner würde die Verkehrssicherheit deutlich verschlechtern. Angemerkt sei, dass sich die motorisierten Verkehrsteilnehmer selbst im Kurvenverlauf, trotz Unübersichtlichkeit nicht an die auf 30 km/h reduzierte Geschwindigkeit halten!

7. Erbbaurechtsvergabe für die neue Baumaßnahme durch die Gemeinde: Es bedarf jedenfalls eines förmlichen Vergabeverfahrens anstatt eines bilateralen „Aushandelns“ zwischen Gemeindeverwaltung und Investor.

8. Zusammenlegung von Grundstücken:

Die Zusammenlegung der Grundstücke Fl.Nr. 1514/50 und /52 ohne formelles Verfahren an den Investor abzutreten ist nicht rechtskonform.

9. Wertverlust der Bestand-Bebauung aufgrund überdimensionierter Nachverdichtung (Thematik „sozialer Friede“):

Mit der geplanten, jedenfalls überdimensionierten Baumaßnahme -Nachverdichtung durch Bebauung mit vier weiteren Wohngebäuden- ergäbe sich eine inakzeptable und jedenfalls vermeidbare massive Wertminderung für alle umliegenden Gebäude und Wohneinheiten.

10. Rechtsfehlerhafte Teilung der Grundstücke – anstatt „Heilung“ erfolgt durch Zusammenlegung nun ein Festhalten an der Rechtsfehlerhaftigkeit zu Lasten der Bürger und zu alleinigen Gunsten des Inverstors:

Es wird ausgeführt: „Aktuell sind die beiden im Besitz des Grundstückseigners befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 1514/36 und 1514/51 durch einen Weg mit der Fl. Nrn. 1514/52 getrennt. 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.“ Es liegt der Planung der zurzeit gültige Bebauungsplan: BPL Nr. 5 vom 16.08.1966 zugrunde. Dazu wird ausgeführt: „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.“

Das Aufrechterhalten einer rechtsfehlerhaften Grundstücksteilung mit Fortführung der auf dieser aufsetzenden Planung stellt einen nicht verständlichen Verstoß gegen rechtsstaatliche Grundsätze dar und bedarf ggfs. einer ergänzend rechtlichen Würdigung.

Dies gilt ebenso für die Zusammenlegung der Grundstücke ohne formelles Verfahren (!).

11. Abtretung von Gemeindegrund (Fußweg)- lt. Bebauungsplan Nr.127 gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan BPL Nr. 5 vom 16.08.1966:

Die Änderung der Fußwege im Bereich der Zaunkönigstr. 15 der eine Abtretung von Gemeindegrund an den Investor zugrunde liegt, ist jedenfalls nicht ohne ein formelles Verfahren möglich.

Das Vorgehen ist somit nicht rechtskonform und bedarf der dezidierten Prüfung.

12. Parksituation:

Entgegen der Darstellung in der Begründung der Gemeinde Ottobrunn, „... Im Zuge der baulichen Erweiterung soll eine zentral gelegene Tiefgarage als Gemeinschaftsgarage GTA

erstellt werden, um dem herrschenden Stellplatzbedarf soweit wie möglich gerecht zu werden und den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr zu entlasten. ...“ sind lt. Planzeichnung zwei Tiefgaragen geplant, die den benötigten Parkplatzbedarf nur zu 0,8 abdecken.

Die realen Gegebenheiten vor Ort zeigen, dass bereits jetzt akute Parkraumnot besteht, u.a. hervorgerufen dadurch, dass ursprünglich dem Ladengeschäft in der Zaunkönigstraße zugeordnete Stellplätze vom Investor „vereinnahmt“ und individuell zur Vermietung gelangt sind.

Es ist unter realistischer Sicht davon auszugehen, dass nicht für alle Fahrzeuge der Bewohner der geplanten Nachverdichtung genügend Parkplätze geschaffen werden, so dass sich die Parkraumsituation zusätzlich verschärfen würde.

13. Geplante „Mobilitätsstation“:

Es wird ausgeführt: „Zusätzlich soll eine Mobilitätsstation zur Verringerung des Verkehrs inklusive Lieferverkehr im gesamten Wohnquartier beitragen.“ Eine derartige „Pilot-Station“ für Ottobrunn stellt sicherlich einen zukunftsorientierten Ansatz dar, die geplante Umsetzung ist allerdings fragwürdig.

Weder Umfang der Nutzung noch Details zu Betriebskosten, etc. sind allerdings bisher bekannt, geschweige denn Gegenstand detaillierter Erörterungen.

Auch gibt es keine umfassenden Erkenntnisse, dass die benannten E-Transportbikes umfassend genutzt würden.

Eine derartige Mobilitätsstation ließe sich zudem jederzeit auch ohne jegliche Nachverdichtung etablieren und kann daher für den Bebauungsplan nicht entscheidungserheblich sein.

14. Verfahrensart:

Es wird ausgeführt: „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: ...“.

Unabhängig davon, dass dies dem Gebot des fairen Verfahrens widerspricht, wird angezweifelt, dass die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens hier tatsächlich gegeben ist. Die bisher vorgebrachte Begründung ist insoweit nicht stichhaltig und bedarf erneuter eingehende Prüfung.

15. Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht an den im Plan bezeichneten Gebäuden besteht vertraglich bis 2063. Die Vereinbarung des Investors mit Gemeinde über die Zurverfügungstellung preisvergünstigten Wohnraums läuft 2027 aus.

Das Konstrukt der Verdichtung zielt allein darauf ab, der Firma [REDACTED] eine Maximalnutzung zu ermöglichen – zu Lasten der Anwohner.

16. Erhalt von 64 „mietgünstigen“ Wohnungen im Altbestand lt. „Vertragsangebot(!) des Investors. im „Deal“, den in Rede stehenden Bebauungsplan zu genehmigen:

Diesem stehen in der Nachverdichtung gerade einmal 13 neu zu bauende Wohnungen gegenüber.

Alle weiteren neu geplanten Wohnungen in den drei Baukörpern bringen allein für den Investor, zu Lasten der Anwohner, ein in hohem Maße rentierliches Invest.

Dies gilt im Besonderen für das geplante Gebäude Zaunkönigstraße 15.

17. Verkürztes Verfahren – „Erkennbare Absicht“:

Es drängt sich der Verdacht auf, dass das verkürzte Verfahren ausschließlich deshalb „gewählt“ wurde, um die zielführenden gesetzlichen Vorgaben umgehen zu können und die Anlieger-Eigentümer von einer realen Mitbestimmung auszuschließen.

18. Bestandsgebäude – Gewerbe-/Ladenfläche: Alternative (soziale oder gewerbliche) Nutzungsmöglichkeit Zaunkönigstr. 15:

Es wird ausgeführt: „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“.

Diese Behauptung ist nicht stichhaltig, zumal die Tendenz in bebauten Gebieten jedenfalls zu kleineren Ladenlokalen geht. Es böte sich, nicht zuletzt aus Nachhaltigkeitsgründen an, das vorhandene Gebäude zu ertüchtigen / zu sanieren und einer Nutzung, entweder für dringend benötigte soziale Zwecke (Pflegedienst-Tagesbetreuung, Arztpraxis, Physiotherapie-Praxis, o.ä.) zu nutzen oder einer Nahversorgung mit Einzelhandelsgeschäft (z.B. EDEKA; REWE-Express, o.-ä.), Bäcker / Konditor, Obst-/Gemüsegeschäft, ... zuzuführen.

19. Verschattung:

Das in den Planungsunterlagen enthaltene Gutachten stellt die durch das Gebäude Zaunkönigstraße 15 verursachte Verschattung als vorgabenkonform dar.

Es werden dort allerdings nur „Messungen“ zu Zeiten dokumentiert, die als „unproblematisch zu werten sind.“

Nicht nachvollziehbar ist, dass keine Angaben gemacht werden, die die Verschattung zur Mittagszeit betreffen. Dies ist umso bedeutsamer, als die Verschattung SüdNord, im Hinblick auf die Gebäudeausrichtung und insbesondere -höhe, gerade zur Mittagszeit, unabhängig von der Jahreszeit immens sein würde.

Entgegen den Unterlagen des Gutachters ist daher von einer nicht konformen Verschattung auszugehen.

Diese könnte allenfalls durch eine Verringerung der Höhe des Gebäudes auf zwei, maximal drei Stockwerke als akzeptabel gewertet werden.

20. Rettungswege / Sicherheit der Bewohner:

Die bereits an anderer Stelle angesprochene angespannte Situation der dichten Besiedelung innerhalb des Gemeindegebiets -ohne jegliche bebaubare Freiflächen am Ortsrand- stellt für die Rettungsdienste bereits auf der Straße eine Problemlage dar, zumal die vorgegebene „Hilfefrist“ von 10 Minuten ab Alarmierung bis zum Erreichen der Einsatzorts vielfach nicht eingehalten werden kann.

In schmalen Nebenstraßen wie der Zaunkönigstraße und Zeisigstraße stellen zudem die Enge, hervorgerufen durch den permanent zunehmenden beweglichen und ruhenden Verkehr, sowie die schwer anzufahrenden Gebäude weitere Herausforderungen dar. Hier geht es um die rechtzeitige Hilfeleistung bei Lebensgefahr in gesundheitlichen Notlagen und Lebensgefahr bei Bränden, etc.

Deshalb muss diese Thematik mit Priorität in jegliche Planung einbezogen werden.

Das Problem wird bei Zufahrten, wie sie sich hinter dem geplanten Gebäude Zaunkönigstraße 15 darstellt, zusätzlich verschärft.

Nur durch breitere Zufahrten und durch weniger ruhenden Verkehr auf der Fahrbahn kann dieser Misere Einhalt geboten werden.

Auch aus diesem Grund ist die Grundfläche des geplanten Gebäudes Zaunkönigstraße 15 sowie dessen Anzahl neuer Wohneinheiten, die unweigerlich zu weiteren abgestellten Fahrzeugen auf der Fahrbahn führt, auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

Abschließend sei festgestellt, dass der Gemeinderat und der erste Bürgermeister (mit dem verwaltend tätig werdenden Bauamt), von den Gemeindebürgern demokratisch mit Zielsetzung gewählt, die Bürgerinteressen nachhaltig zu deren Wohl zu vertreten, bei der Genehmigung dieses Bebauungsplans jegliche dargelegten Bürgerinteressen den Interessen des Investors in Gänze unterordnet und gegen den geleisteten Amtseid handelt.

-/-

- Amtseid Bürgermeister:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Amtspflichten, so wahr mir Gott helfe.“

- Diensteid Art. 73 BayBG: Eid und Gelöbnis:

(1) „Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Amtspflichten, so wahr mir Gott helfe.“

...

-/-

Eine Abschrift dieses Einspruchs zum Bebauungsplan geht an das Landratsamt München, Frankenthaler Str. 5-9, 81539 München.

Freundliche Grüße



Ottobrunn, 03.04.2023

Gemeinde Ottobrunn
Rathausplatz 1
85521 Ottobrunn

GEMEINDE OTTOBRUNN	
EING	03. April 2023
AMT	

[Handwritten signature]
04.23

Vorab per Mail: bauverwaltung@ottobrunn.de

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 127 für den Bereich Zaunkönigstraße/ Zeisigstraße
Einwendungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übermitteln wir Ihnen unsere Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegen den geänderten und aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 127 betreffend die geplante Bebauung zwischen der Zaunkönigstraße und der Zeisigstraße:

- 1.) Der Baukörper der Zaunkönigstraße 15 weist in den verschiedenen ausgelegten Dokumenten eine unterschiedliche Anzahl von Geschossen auf. Im Abstandsflächenplan sind IV Geschosse eingezeichnet, im Planentwurf jedoch V. Die Wandhöhe und Grundfläche sind dabei in ihrer Bemessung gleichgeblieben. Dies ist widersprüchlich und unrechtmäßig, da dies auch Auswirkungen auf die angegebene Abstandsfläche haben sollte. In der Begründung auf Seite 11 wird dann im Planungskonzept von einem 4-geschossigen Wohngebäude mit Staffelgeschoss gesprochen. Wie sieht nun die Planung aus?
- 2.) Infolge des Erlasses einer Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021 für das gesamte Gemeindegebiet, welche eine Abstandsflächentiefe von 1,0 H (mit 16-m-Privileg: 0,5 H) anordnet, sollte diese nun auch auf das neu überplante Baugebiet im Vogelviertel Anwendung finden. Hinsichtlich des Baukörpers der Zaunkönigstraße 15 wird laut Abstandsflächenplan auf die gesetzliche Abstandsflächentiefe der BayBO von 0,4 H abgestellt. Für die weiteren geplanten Baukörper in demselben Plangebiet sowie für die Bestandsbauten gelten hingegen Abstandsflächen von 1,0 H. Auf ein und demselben Plangebiet wahlweise die Abstandsflächentiefen von 1,0 H und 0,4 H anzuwenden, erweckt den Eindruck der Rosinenpickerei zugunsten des Bauherren und verstößt letztlich gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Auch stößt negativ auf, dass für das Bestandgebäu-

de auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1514/27 in nördlicher Richtung eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H herangezogen wird und in südlicher Seite von 1,0H.

3.) Die Zaunkönigstraße sowie die Zeisigstraße sind als Erschließungsstraßen für das Bauquartier nach wie vor nicht ausreichend dimensioniert, um den zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Die durch die Nachverdichtung entstehende zusätzliche Belastung der Straßen im und rund um das Vogelviertel ist nicht mehr zumutbar. Die erwähnte Verkehrszählung vom Oktober 2020 ist aufgrund der Coronapandemie nicht repräsentativ, die bloße Öffnung von Schulen und Kindergärten hat allein die Verkehre nicht auf das Vor-Corona-Niveau zurückgeführt. Das Gutachten selbst verweist mehrmals darauf hin, dass nicht eindeutig feststellbar ist, in welchem Maß die Pandemie und das vermehrte Home-Office zu dieser Zeit, Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben. Fraglich ist auch, weshalb an den ausschlaggebenden Knotenpunkten (K4 und K5) nur eine Erhebungszeit von 2 x 3 Stunden angesetzt wurde. Zudem wurde bei der Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen der Planungen von 19 Car-Sharing Parkplätzen und nicht wie im Plan vorgesehen von 15 Parkplätzen ausgegangen und in der Zaunkönigstraße 1514/36 von 12 Wohneinheiten anstelle von 16. Das Gutachten weist somit einige Unstimmigkeiten auf.

4.) Die in den Festsetzungen unter Ziffer A Nummer 7 k) enthaltenen „öffentliche PKW Stellplätze“ finden sich im Plan nicht wieder. Es ergibt sich aus der Bauleitplanung demnach nicht, ob die im Bebauungsplan vorgesehenen Kfz-Stellplätze öffentliche oder private Stellplätze sein sollen. Auch ist unklar, ob die festgesetzten Kfz-Stellplätze dem Stellplatznachweis für einzelne Wohnungen dienen, was eine öffentliche Nutzung ausschließen würde, insbesondere die dem Besucherverkehr. Dies führt zu einer nicht zulässigen Intensivierung des Parkverkehrs und drängt parkende Autos zunehmend in die umliegenden Baugebiete.

5.) Die in der Begründung des Bebauungsplans enthaltene Stellplatzberechnung auf Seite 15 ist nicht stimmig und unschlüssig. Der in der Tabelle aufgeführte Ist-Zustand (121 Stellplätze) weicht von dem in der Begründung von Juni 2020 dargestellten Ist-Zustand ab (151 Stellplätze). Des Weiteren liegt der Stellplatzschlüssel laut textlicher Festsetzung bei Vorhandensein einer Mobilitätsstation bei 0,8. Dennoch wird dieser Schlüssel um 21 Stellplätze laut „Planung lt. B-Plan Stpl“ unterschritten. Dies ist eine in keiner Weise nachvollziehbare Stellplatzberechnung! Erkennbar ist jedoch, dass ein hohes Defizit an Stellplätzen besteht, welches nicht kompensiert werden kann und auch nicht durch festgesetzte Maßnahmen kompensiert wird.

6.) Die Einzelheiten der Mobilitätsstation sind nicht ausreichend im Bebauungsplan geklärt. Diese stellt jedoch konzeptionell für das gesamte Plangebiet eine nicht unerhebliche Komponente dar. Die Mobilitätsstation hat sowohl Auswirkungen auf den Stellplatzschlüssel und damit auf die be-

reits jetzt angespannte Parkplatzsituation als auch auf die Verkehrslage in dem Quartier. In dem Planentwurf sind die „Car-Sharing Stellplätze“ nur unter den Hinweisen und nicht unter den Festsetzungen geregelt. Es wird angeregt, diese Stellplätze festzusetzen. Zudem enthält der Plan nur ein „C“ dort wo die Mobilitätsstation vorgesehen ist, so dass nicht erkennbar ist, wie viele Stellplätze für diese Station vorgesehen sind.

Es wird zudem bezweifelt, dass das Konzept mit einem Car-Sharing Anbieter inmitten eines außerhalb von München liegenden Wohngebiets umgesetzt werden kann bzw. dass ein solcher Vertragspartner gefunden werden kann. Es wird angeregt, entsprechende Passagen aus dem Städtebaulichen Vertrag mit auszulegen, so dass hinreichend klargestellt ist, ob und welche Inhalte die Verpflichtung zu Errichtung und Vorhaltung der Mobilitätsstation haben wird.

7.) Die geplante Zusammenlegung der Grundstücke Fl.Nrn. 1514/36, 1514/50, 1514/51 und 1514/52 erfolgt zugunsten des Bauherrn, der nur Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1514/36 und 1514/51 ist. Dies hat zur Folge, dass die im Gemeindeeigentum liegenden Grundstücke mit der Fl.Nr. 1514/ 50 und 1514/ 52, zur Schaffung eines privaten Baurechts, auf den Bauherren übergehen und somit ein weiterer Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vorliegt. Zudem wird hinterfragt, welche rechtliche Grundlage dieser gemeindlichen Übertragung zugrunde liegt.

Mit freundlichen Grüßen,

A large black rectangular redaction mark covering the signature area.

EINGANG
06. April 2023
Bauverwaltung
Gemeinde Ottobrunn

28 6.4.23

ÖDP Ottobrunn-Neubiberg, [REDACTED] 85521 Ottobrunn
Herrn

Thomas Loderer

Erster Bürgermeister Ottobrunn

Rathausplatz 1

85521 Ottobrunn

Einspruch zum Bebauungsplan 127 neu

Sehr geehrter Herr Loderer,

zu dem überarbeiteten, vom PLA beschlossenen Bebauungsplan 127 möchte ich im Namen des Ortsverbands folgenden Einspruch erheben:

- 1) Der ursprüngliche Einwand bezüglich der Fällung von 71 Bäumen wurde unzureichend beantwortet. Der Verweis auf die Seiten 5 – 10 (eigentlich sollte er 4 – 9 lauten) enthält dazu keine weiteren Detailinformationen, die Antwort zu den Einwendungen des BUND auf Seite 53 sind etwas detaillierter, geben aber keine Antwort auf die angesprochenen mikroklimatischen Probleme, die mit der Fällung dieser Altbestandbäume verbunden sind. Erstens ist die Anzahl der Nachpflanzungen eh geringer und zweitens werden die über der Tiefgaragendecke gepflanzten Bäume nur 1/3 des Baumkronenvolumens des Altbestandes erreichen, da die für den Wurzelstock verfügbare Erreichhöhe sehr gering ist. Außerdem sind diese Bäume hydraulisch vom Grundwasserbereich abgeschnitten und für Trockenperioden anfälliger. Daraus folgt auch für die gesamte Gemeinde ein – wenn auch global gesehen geringer – Verlust der Sauerstoffversorgung, was wegen des – aufgrund der hohen Bebauungsdichte von Ottobrunn - absolut gesehen sehr geringen Baumbestandes durchaus eine genauere Analyse begründet.

ödp

Ökologisch-Demokratische Partei
Ortsverband Ottobrunn-Neubiberg

[REDACTED] Vorsitzender

85521 Ottobrunn

Tel.: (089) [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@oedp.de

www.oedp-ottobrunn-neubiberg.de

5. April 2023



- 2) Der Neubau der Tiefgarage wird die Stellplatzsituation nur unwesentlich verbessern (also anders als in der Beschlussvorlage dargestellt), da die größte Anzahl der neu-geschaffenen TG-Plätze für die neugeschaffenen Wohnungen erforderlich sind. Hier ist eine Korrektur der Projektbeschreibung erforderlich.
- 3) Die Vergabe von neuem Baurecht an eine Privatperson (oder juristische Person) stellt eine Zuwendung aller Gemeindegewinnberechtigten und -bürger an diese Person dar. Deshalb muss ein entsprechender Gegenwert für alle damit verbunden sein. Richtig ist, dass die Schaffung von Belegungsrecht für Gemeindepersonal und soziale Einrichtungen als solches gesehen werden kann, aber das muss auch im Verhältnis stehen: nach der Antwort auf Seite 32 sind nur 4 von den bisher vorhandenen 68 Wohnungen von diesem Personenkreis belegt.
- 4) Dass die Gemeinde Ottobrunn als höchstbesiedelste Gemeinde des Landkreis München glaubt, mit 40 neuen Wohneinheiten einen generellen Beitrag zur Reduzierung der nun schon jahrzehntelangen Wohnungsnot im Großraum München liefern zu können, ist faktisch nicht nachvollziehbar, wenn man die Problematik vor dem Hintergrund der im Jahrbuch der Stadt München angegebenen Zahlen betrachtet. Denn auch der Neubau von Großsiedlungen mit 30.000 Wohneinheiten wird dort den Bedarf nicht abdecken, so dass eine Beschränkung der Schaffung neuer Arbeitsplätze (deren Besetzung wegen des Arbeitskräftemangel eh nicht aus dem Einwohnerbestand gedeckt werden kann) als weiterer Zuzugsanreiz reduziert werden muss. Das gilt auch für die Gemeinde Ottobrunn (z.B. Ausbaupläne zum Finsinger Feld ohne Wohnungsneubau) – hier muss die Gemeindepolitik konsistenter werden.
- 5) Die Beantwortung der auf den Seiten 31 und 32 gestellten Fragen ist unvollständig:
 - a. (1.3) Es ist nicht beantwortet, ob der Eigentümer der 68 Wohnungen mit Belegrecht der Gemeinde dieses Belegrecht auch gegen eine Reduzierung des Erbpachtzinses verlängern würde? Für ihn ist Gewinn gleich Gewinn, die Gemeinde bezahlt mit der Schaffung neuen Baurechts aber mit einem dauernden Verlust an Lebensqualität der betroffenen Einwohner*innen und einer Reduzierung der Klima-Resilienz – ein nicht sehr weitsichtiger Handel.
 - b. Dieselben Gedanken kann man anstellen, um alle 40 neuen Wohneinheiten mit Gemeindebelegungsrecht auszustatten und nicht nur 13 davon.
 - c. (1.5) Diese Frage ist unbeantwortet. Sie ist aber wesentlich zur Abschätzung, wieviel Belegungsrecht die Gemeinde Ottobrunn noch für ihre ca. 240 Angestellten (inkl. Kita-Bereich) noch benötigt. Für übergeordnete Dienste wie Schulen, Polizei, etc hat die Gemeinde keine Vorsorgeverpflichtung, da dort meist keine langfristige Ortsbindung gegeben ist.
 - d. (4) Die viel zu optimistische Annahme, dass Ottobrunn als schon dichtestbesiedelte Gemeinde mit 85% Siedlungs- und Verkehrsfläche (Landkreisdurchschnitt ist 19 %) einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten kann, wird hier wiederholt; sie ist wegen der Globalisierung des

Wohnungsmarktes (wie viele Einwohner*innen Ottobrunns arbeiten auch in Ottobrunn (oder haben früher dort vor dem Ruhestand gearbeitet) ?) nicht zielführend. Hier wird das Eigeninteresse eines Investors mit nicht haltbaren Begründungen untermauert.

Der Vergleich mit der Lenbachsiedlung hinkt natürlich, was man an der sehr unterschiedlichen Wohnflächenzahl beider Bereiche erkennt. Aber auch der Einwohnerzuwachs in der Lenbachsiedlung hat für die Gemeinde Ottobrunn keine erkennbaren Vorteile ergeben, den Hauptgewinn hat der Bauträger [REDACTED] davon getragen. Und der Verlust an klimarelevanter Begrünung ist deutlich.

Vermutlich ist in der Angabe „Reduzierung der versiegelten Flächen um 32%“ die Steigerung der wasserdurchlässigen Flächen um 15% enthalten, sodass sich die wirkliche Reduzierung zu ca 25% ergibt. Dabei zählt vermutlich die Fläche der Tiefgarage als „unversiegelt“ trotz ihrer ökologischen Eingeschränktheit.

- e. (6) Dieser Punkt ist unbeantwortet; aber in der augenblicklichen Diskussion um die Klimaerwärmung stellt sich eine weitere Reduzierung des Baumbestandes sowie der Grünflächen, also klimarelevanter Faktoren, zumindest als nicht sinnvoll dar.

Ich bitte Sie, Herr Bürgermeister, diese aufgeführten Bedenken bei der weiteren Behandlung der Veränderung des Bebauungsplan Nr. 127 zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Bürgervereinigung Ottobrunn e.V.
seit 1962 www.bvo-ottobrunn.de

Bürgervereinigung Ottobrunn e.V. • Dunantstrasse 4 • 85521 Ottobrunn

Gemeinde Ottobrunn
Bauverwaltung
Rathausplatz 1
85521 Ottobrunn

Gemeinderätin und
Fraktionsvorsitzende der BVO

85521 Ottobrunn
Tel.: 089 /

Gemeinderat

Gemeinderat

Ottobrunn, den 06.04.2023

Vorab per E-Mail an: bauverwaltung@ottobrunn.de

**Einspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 127 für den Bereich
Zaunkönigstraße /Zeisigstraße, Ottobrunn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. hiermit erheben wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.127 mit Nachverdichtung im Bereich Zaunkönig-/Zeisigstraße, Ottobrunn.

Als Gemeinderäte sind wir verpflichtet zum Wohle der Bürger Ottobrunns zu entscheiden. Das Objekt des General Manager [REDACTED] Bauunternehmung, ist für die Anwohner der „Vogelsiedlung“ an der Zaunkönigstraße sozial, gesundheitlich und umwelttechnisch nicht tragbar.

2. Ottobrunn gehört zu den dichtest besiedelten Gemeinden in Deutschland. Auf etwas mehr als fünf Quadratkilometern Fläche wohnen inzwischen mehr als 22 500 Einwohner. Schon jetzt sind mehr als 85 Prozent der Gemeindefläche unwiederbringlich versiegelt – ein Spitzenwert! Die Nachverdichtung würde zu weiterem Bevölkerungszuzug und damit zu einer Erhöhung der Bevölkerungsdichte führen. Die Nachverdichtung führt dazu, dass den Anwohnern kein ausreichender Grünflächenanteil mehr zur Verfügung steht und somit kein ausreichendes Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und deren Bewohner zu Grün- und Freiflächen besteht. Besonders brisant wird dies dadurch, dass durch die geplante Nachverdichtung ca. 70 vorhandene Bäume gefällt werden müssen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters eine erhebliche Funktionalität für das Klima haben.

[REDACTED] nder,



3. Warum muss in einer solch überbevölkerten Gemeinde weiter verdichtet werden und warum ausgerechnet an dieser extremen Stelle?

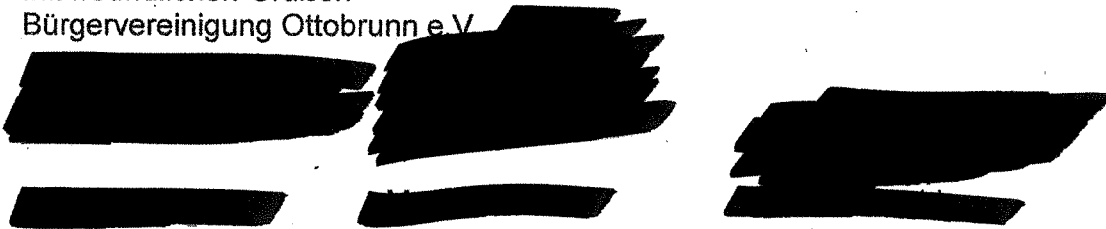
Die durch das Bauvorhaben entstehende bauliche Enge und Verkehrsdichte würde eine ungehinderte Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen massiv beeinträchtigen. Die Sicherung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur in Ottobrunn ist für uns von größter Wichtigkeit.

4. Siehe auch den Antrag der BVO Fraktion vom 9.3.2023 Begrenzung der Einwohnerzahl

Es sind Maßnahmen zu ergreifen um die Entwicklung der Einwohnerzahl dauerhaft auf maximal 24.000 zu begrenzen. Die freiwillige Ausweisung von zusätzlichem Baurecht ist zu unterlassen.

Wir möchten Alles daransetzen, dass das Leben hier lebenswert ist und bleibt.

Mit freundlichen Grüßen
Bürgervereinigung Ottobrunn e.V.

The signature area is heavily redacted with black ink. It consists of three distinct blocks of redaction: a large block on the left, a central block that overlaps the text 'Bürgervereinigung Ottobrunn e.V.', and a block on the right. Below these are several horizontal lines of varying lengths, also redacted.

85521 Ottobrunn

EINGANG

06. April 2023

Bauverwaltung
Gemeinde Ottobrunn

An die
Gemeinde Ottobrunn
Bauverwaltung
Rathausplatz 1
85521 Ottobrunn

4. April 2023

B 6.4.23

Einwände: Bebauungsplan 127 der Gemeinde Ottobrunn/

Folgende Punkte finden keine Beachtung:

- Der im bisherigen rechtskräftigen B Plan vorhandene Laden soll sozialen Aspekten der ortsansässigen Bevölkerung dienen;
- Die vorhandenen Stellplätze sollen den Bewohner weiterhin zur Verfügung stehen.
- Die Bäume sollen erhalten bleiben/werden
- Klima, mikroökologisches Gutachten Hachinger Tal vom März 2022; Geo_Net Umweltconsulting GmbH, 30161 Hannover soll Beachtung finden;
- Vergangenheit; NS; Außenlager Dachau, archäologisches Gutachten soll Beachtung finden;

Die geplante Bebauung südlich der Zaunkönigstraße führt zu folgenden Nachteilen

- die bisher vorhandene Freiflächenstruktur des bisherigen Bebauungsplans mit locker und großzügig angeordneten Bebauung mit einer parkähnlichen Grundstückseingrünung wird durch die vorgesehene Bebauung aufgehoben, was zu einer hier bisher nicht da gewesenen Verdichtung führt
- die Abstandsflächen sind zumindest zwischen dem neuen Gebäude und dem südlich vorhandenen nicht eingehalten. Dies führt dazu, dass die neue Bebauung in unzulässiger Weise zu nah an die vorhandene Bebauung heran rückt.
- Dies führt zu städtebauliche Spannungen;

Durch das geplante Gebäude sind die Grundzüge der Planung betroffenen

Das geplante Gebäude führt zu städtebaulichen Spannungen, die Vergrößerung des Bauraumes und die Erhöhung des vorhandenen Wandhöhe und das zusätzliche Geschoss fügt sich in keinsten Weise in die vorhandene Bauweise ein.

Die im rechtskräftigen B Plan festgesetzten offenen Stellplätze und der Laden waren für die damalige Bebauung vorgesehen und würden nunmehr ersatzlos gestrichen. Der erforderliche Stellplatznachweis wird nur noch für das neue Gebäude geführt.

Ein Vertrauensschutz und Bestandsschutz ist nicht mehr gegeben, der Neubau würde zu einem erhebliche Wertverlust der bestehenden Eigentumswohnungen führen; es handelt sich hier gemäß § 22 BauNVO um eine offene Bauweise.

Anmerkung zu Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nicht eingehalten. Gemäß dem rechtskräftigen B Plan aus dem Jahre 1966 ist für den Bestand eine Abstandsfläche von 12 m festgesetzt. Durch die damalige **falsche** Grundstücksteilung (zugunsten des Investors/Eichbauer) ist keine Baurechtsmehrung zulässig siehe Ausführung s.u.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist sowohl für Bestandswohnungen nach Süden und Westen überhaupt nicht gegeben.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht annähernd eingehalten

Durch das geplante Gebäude ist auch der Brandschutz im Bestand nicht mehr eingehalten, insbesondere ist durch die enge Bebauung die Anleiterbarkeit der Feuerwehr nicht mehr möglich und somit der 2. Rettungsweg nicht mehr vorhanden ist und eine konkrete Gefahr vorliegen würde. Eine Verlegung der Feuerwehrezufahrt würde Kosten im fünfstelligen Bereich auslösen und weitere Bäume müssten gefällt.

Die Grundstücke der WEG Zaunkönig-/Zeisigstraße befinden sich n i c h t im Erbaurecht;

Geschenk an [REDACTED]

Mit Gemeindegrund (Flur-Nr. 1514/52)

hier soll nun der Investor beschenkt werden – ohne Ausschreibung, um Baurecht zu realisieren.

Historie:

Die Historie findet keinerlei Berücksichtigung. Ein archäologisches Gutachten wurde nicht vorgelegt.

Das Außenlager des KZ Dachau in Ottobrunn

Das KZ-Außenlager lag im westlichen Ortsteil der heutigen Gemeinde Ottobrunn zwischen der Zaunkönig-, Drossel- und Grasmückenstraße, somit direkt auf der Zeisigstraße. Auf diesem Gebiet wurde nach dem Krieg eine Wohnsiedlung erbaut.

Die Gründe auf denen sich die Häuser der WEG befinden gehörten der Fa. [REDACTED]

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde 1966 aufgestellt und gilt bis dato.

Die Fa. [REDACTED] hat die Wohnungen als Sozialwohnungen vermietet.

In den 80er Jahren, nach Ende der soziale Bindung, wurden die Wohnungen den Mietern zum Kauf angeboten.

Viele dieser damaligen Käufer haben ihre Wohnung im Laufe der Jahre wieder verkauft (wie z.B. an uns).

Die WEG Zaunkönigstraße-/Zeisigstraße befand sich in der Entstehung.

Bei dem Verkauf von [REDACTED] an seine ehemaligen Mieter kam es zur Teilung des Grundstücks von Fa. [REDACTED] mit den neuen Eigentümern mit folgenden, dem Investor dienenden gravierenden Fehlern und Unrechtmäßigkeiten.

[REDACTED] hat sich die Abstandsflächen zu seinen Gunsten behalten;

Der Wohnblock Zaunkönigstraße 3 bis 13 werden nur 3 m Abstandsflächen anstelle von 12 m zugerechnet.

(9 m werden bis dato zu Unrecht dem Investor zugerechnet) [REDACTED]

[REDACTED] hat sich alle Stellplätze behalten.

Keine der 96 Wohnungen wurde ein Stellplatz zugeteilt

[REDACTED] hat sich beim Laden (Eigentum [REDACTED]) 22 Stellplätze zusichern lassen, laut StellplatzVO wären 4 Stellplätze erforderlich gewesen.

Laut rechtskräftigem Bebpl. Nr. 5 dient der Laden als Nahversorger.

Die Gemeinde hat damals alle Vorgänge zugunsten des Investors genehmigt.

Die Gemeinde hätte die Möglichkeit die Unrechtmäßigkeit zu heilen. Das Unrecht wird jedoch nicht geheilt sondern fortgeführt, die falsche Berechnung, ist nun Grundlage für die geplante – überdimensionale neue Bebauung gem. Bebauungsplan 127.

Tiefgarage

Die geplante Tiefgarage und die offenen Stellplätze im EG im Kurvenbereich erscheinen fraglich, insbesondere ist die Verkehrssicherheit nicht gegeben, das Unfallrisiko durch die ausfahrenden Kfz erhöht sich deutlich.

Die im Geviert wohnenden Kinder müssen auf ihren Schulweg, wie auch die berufstätigen Pendler, die Zufahrt der neuen TGa in Richtung Spatzenweg überqueren.

Die jetzige Bürgersteigführung hat sich über Jahre bewährt, die Abtretung des öffentlichen Grundes (ca. 187m²) zugunsten des Bauträgers führt zu einer weiteren Verschlechterung der bisherigen Situation und ist äußerst fraglich.

Eine Ausschreibung ist nicht erfolgt.

Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und möglicher Immissionsprobleme für die Nachbargrundstücke ist die Zufahrt zur Tiefgarage über Zaunkönigstr. als problematisch zu beurteilen. Das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO ist nicht mehr gegeben. Ein

Erforderliche Gutachten sind fraglich und fehlen:

Verkehrsgutachten mit Corna Lockdown Bemessungen – fraglich

Lärmschutzgutachten, archäologisches Gutachten, mikroklimaökologisches Gutachten liegt nicht vor; Luftschneise Hachinger Tal wurde nicht berücksichtigt;

Baumschutz. Klima, Natur sind **nicht** berücksichtigt.

Tiere, Vögel, schützenswerte Käfer (hier: Rosenkäfer) werden nicht berücksichtigt

Ausführung und Kritik:

Bereits heute sind zu wenige Stellplätze vorhanden. Die vorhandenen Stellplätze sollen den Bewohnern weiterhin zur Verfügung stehen.

Die vorhanden Bäume – Linden – sind schützenswert. Die Bäume werden von den (Sing)Vögeln angenommen, die unter der Krähenplage leiden. Die Vögel suchen in den Bäumen Schutz vor den Krähen und nutzen die Bäume als Brutstätte.

Fazit:

Es ist nicht nachvollziehbar, wie an dieser Stelle ein über dimensionierter Baukörper angedacht ist, der zu einer nicht hinnehmbaren Verschlechterung der über Jahre entstandenen Wohnqualität führt.

Wurde davon ausgegangen das der rechtskräftige Plan dem Bestandsschutz unterliegt?

Die von den meisten Eigentümer als Altersvorsorge gedachten Wohnungen erfahren eine deutliche Wertminderung. Scheinbar will man nur dem Investor dienen.

Durch die enge Bebauung ist eine Teilhabe am öffentlichen Leben nicht mehr möglich. Selbst wenn die ausreichenden Fenstergrößen sichergestellt sind, so ist doch der Blick in den freien Naturraum nicht mehr möglich. Zu einer gesunden Entwicklung eines Kindes und zur Lebensäußerung eines Menschen gehört es auch, dass ein Kind/Mensch aus dem offenen Fenster ins Freie schauen kann. Dies ist bei der geplanten „Verbauung“ nicht mehr gegeben.

Es besteht ein Abwägungsdefizit, die Belange der Bestandsnutzung sind nicht berücksichtigt. Im Falle einer Änderung des Bebauungsplanes ist eine Abwägung unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes notwendig (Art. 14 GG).

Verkehrsgutachten, ist nicht aussagekräftig; wurde im Corno Lockdown angefertigt

Es wurde kein **archäologisches Gutachten** (Hinweis: ehem. Außenlager KZ Dachau).

Es findet keinerlei Beachtung von Sozialen Belangen der ortsansässigen Bevölkerung statt:

Studien über soziale Belange der ortsansässigen Bevölkerung liegt nicht vor;

Die Alterspyramide wurde nicht berücksichtigt,

Die Sozialen Belange der ortsansässigen Bevölkerung werden nicht !!! berücksichtigt;

Hier: Es besteht für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen ein großer Bedarf

Ärztehaus mit behindertengerechtem Zugang (Arztpraxen mit Treppen ohne Aufzug sind nicht behinderten- und mobilitätseingeschränkten Personen zuzumuten);

Tagespflege (es gibt keine freien Plätze in der Tagespflege Rosenheimer Landstraße – wäre eine gute Ergänzung) etc. Kindertagesstätten etc. wurden nicht in Erwägung gezogen;

Alte, pflegebedürftige Menschen werden übergangen, auch die vorhandene Tagespflege leidet unter der extremen Nachverdichtung;

Gefahren für Kinder, Senioren etc. durch die TG Ausfahrt wurde nicht in Erwägung gezogen,

Die hohe Quadratmeterzahl an geplantem Wohnraum steht in keinem Verhältnis zur Anzahl der geplanten Wohnungen. Die Stellplatzberechnung ist daher fraglich. Es gibt keine Stellungnahme und Festsetzung der endgültigen Anzahl der Wohnungen; alles bleibt variabel und zugunsten des Investors offen.

Schaffung von Belegrechten von vorhandenem Wohnraum in Ottobrunn wird nicht in Erwägung gezogen: Die Gemeinde könnte Wohnraum anmieten und – sozialverträglich – vermieten.

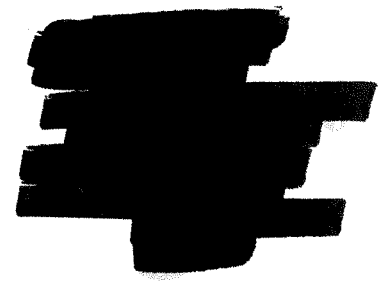
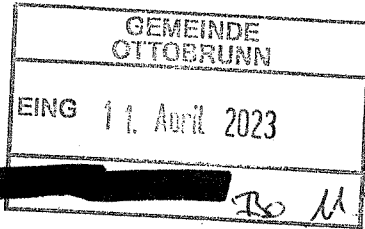
Die Mobilitätsstation ist nicht näher definiert und daher fraglich, wird Herr [REDACTED] dort künftig Personal abstellen um zu bedienen?

Die Bestandbauten in der näheren Umgebung sind zweigeschossig; der Vertrag [REDACTED] gilt weiter zwischen [REDACTED] und [REDACTED] wenn auch nicht für die Gemeinde.

Unter dem Aspekt sozialen Wohnraum zu schaffen, wird lediglich den Interessen des Investors – [REDACTED] – Rechnung getragen. Offensichtlich besteht kein Interesse an sozialem Handeln. Sozial beugt sich vor Kapital.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
85521 Ottobrunn



Gemeinde Ottobrunn
Rathausplatz 1

85521 Ottobrunn

Rechtsanwälte



Vorab per Telefax: 089/6 08 08-25013 sowie

Vorab per E-Mail: bauverwaltung@ottobrunn.de

München, 06.04.2023

Ei/iw

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 127 für den Bereich Zaunkönigs-
straße/Zeisigstraße**

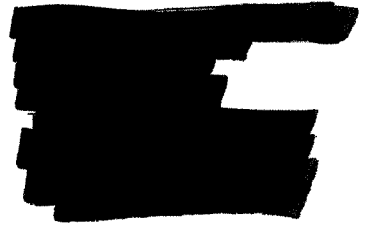
Hier: Einwendungen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Unser Zeichen: 14-35-0667

Ihr Zeichen: Bo

- 1 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 2 Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 3 Fachanwalt für Erbrecht
- 4 Fachanwalt für Familienrecht
- 5 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- 6 Fachanwalt für Insolvenzrecht
- 7 Fachanwalt für Vergaberecht
- 8 Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
- 9 Mediator
- 10 Dipl.-Ing. Bauwesen
- 11 Dipl.-Kaufmann

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Loderer,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrte Frau Both-Welz,



in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir zunächst an, dass die WEG Zaunkönigstraße 3-13, 17-21, Zeisigstraße 2-6 weiterhin anwaltlich durch uns vertreten wird.

Amtsgericht München
Partnerschaftsregister

Namens und im Auftrag unserer Mandantin tragen wir zum geänderten und aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf und den vorliegenden

Bankverbindungen

HypoVereinsbank München



Stadtsparkasse München
IBAN: DE88 7015 0000 1003 1935 37
SWIFT (BIC): SSKMDEMM

Mitglied von

Eurojuris Deutschland,
einem Verband deutscher
Rechtsanwälte in Eurojuris
International Brüssel

umweltrelevanten Informationen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Bedenken und Anregungen vor:

1. Es ist nach wie vor vorgesehen, das ohnehin bereits sehr stark bebaute Geviert zwischen Zaunkönigstraße und Zeisigstraße durch vier weitere Baukörper nachzuverdichten. Unserem Einwand zum bisherigen Bebauungsplanentwurf, wonach die bisherige Plankonzeption aus den 1960er Jahren dadurch gekennzeichnet ist, dass jeweils nördlich und südlich der großen Baukörper mit Geschosswohnungsbau (bzw. westlich und östlich des im Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baukörpers Zeisigstraße 10/12) jeweils großzügige und durchgrünte Freiflächen festgesetzt sind, die für die im Geschosswohnungsbau befindlichen Wohnungen ein ausreichendes Maß an Belichtung, Belüftung und Besonnung aber auch Ausblick ins Grüne und soziale Abstände gewährleisten, bleibt unbeachtet. Auch die jetzt vorgesehene Nachverdichtung führt dazu, dass beispielsweise die nordorientierten Wohnungen im Baukörper Zaunkönigstraße 9-13 (gleiches gilt für die nach Süden orientierten Wohnungen im Baukörper Zaunkönigstraße 23-27 sowie im Baukörper Zeisigstraße 16-20) ein Abriegelungs- und Einmauerungseffekt entsteht, und den Bewohnern in erheblichem Maß Licht, Luft und Sonne entzogen wird.

Die Verkleinerung der Grundfläche des im Nordosten vorgesehenen Baukörpers von 540 m² (im bisherigen Entwurf) auf nun 411 m² im aktuellen Entwurf ist dadurch nachteilig kompensiert, dass der Bauraum für den nun geplanten Baukörper zum einen nach Süden versetzt wird und damit deutlich näher an das Gebäude Zaunkönigstraße 9-13 heranrückt, zum anderen anstelle von drei Vollgeschossen nunmehr fünf Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 14,50 m, statt bisher 9 m geplant sind. Dies führt dazu, dass die Sondereigentümer und deren Mieter der in den Gebäuden Zaunkönigstraße 11 und 13 belegenen Wohnungen deutlich mehr benachteiligt und belastet sind als in der vorausgehenden Planung. Für diese Wohnungen verschärft sich der von uns vorgetragene Abriegelungs- und Einmauerungseffekt und der befürchtete Entzug von Licht, Luft und Sonne zusätzlich.

Der in der Abwägung vom 07.02.2023 erwähnte Gesichtspunkt, dass „die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten seien“, ist unrichtig, da schon das Bestandsgebäude Zaunkönigstraße 9-13 die gesetzlichen Abstandsflächen nicht einhält, und dessen Abstandsflächensituation aufgrund der Entwidmung des bisherigen öffentlichen Fußweges zusätzlich verschärft wird, da künftig die Privilegierungen des Art. 6 Abs. 2 S. 2 und S. 3 BayBO nicht mehr in Anspruch genommen werden können.

Der Hinweis in der Abwägung vom 07.02.2023 auf die gesetzliche Abstandsfläche der BayBO von 0,4 H geht in Ottobrunn ins Leere, da durch die Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021 für das gesamte Gemeindegebiet eine Abstandsflächentiefe von 1,0 H (mit 16-m-Privileg: 0,5 H) angeordnet wurde. Der Gemeinderat selbst begründet seine Abstandsflächensatzung damit, dass sich „die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern wird“, wenn die „Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden“. Dies habe – so die Begründung zur Abstandsflächensatzung - „nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden“. Die Gemeinde argumentiert damit gänzlich widersprüchlich und verstößt letztlich gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn sie sich nun in der Abwägung auf die gesetzlichen Abstandsflächentiefe der BayBO von 0,4 H beruft. Im übrigen ist der öffentlich ausliegende Abstandsflächenplan in diesem Punkt fehlerhaft, da er nicht die in Ottobrunn geltende Abstandsflächensatzung zugrunde legt, sondern wahlweise die Abstandsflächen teilweise mit 0,4 H, teilweise mit 1,0 H darstellt.

2. Die Nachverdichtung des Quartiers führt nach wie vor dazu, dass den Bewohnern des Quartiers kein ausreichender Grünflächenanteil mehr zur Verfügung steht, so dass durch die erhebliche Nachverdichtung ein nicht mehr ausreichendes Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und deren Bewohner zu Grün- und Freiflächen besteht. Besonders brisant wird dies dadurch, dass durch die geplante Nachverdichtung zahlreiche Bäume gefällt werden müssen, die aufgrund ihrer Größe und ihres Alters eine erheblich bessere Funktionalität für das Mikroklima im Quartier haben, so dass selbst durch die (teilweise) vorgesehene Ersatzpflanzung kein adäquater Ausgleich erfolgen kann. Die Pflanzung von Ersatzbäumen, davon ein nicht unerheblicher Teil auf der geplanten Tiefgarage, kann und wird die Verschlechterung des Mikroklimas nicht kompensieren können.
3. Die mit der Nachverdichtung einhergehende Erhöhung der GRZ führt aufgrund der zunehmenden Versiegelung ebenfalls zu einer wesentlich schlechteren Abkühlung und Durchlüftung, gerade in der heißen Jahreszeit. Ottobrunn gehört zu den Gemeinden, die im Einflussbereich der Frischluftschneise Hachinger Tal liegen. Die geplante Nachverdichtung wird das vorhandene Mikroklima negativ beeinflussen, die Frischluftzufuhr dauerhaft und nachhaltig gefährden, ebenso wie eine wirksame Abkühlung und Durchlüftung. Gerade mit Blick auf den vorhandenen Klimawandel ist eine Nachverdichtung in der vorliegenden Form städtebaulich nicht mehr hinzunehmen und führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohnqualität im Quartier. Der Abwägungsgesichtspunkt, wonach die Alternative zur Nachverdichtung nur eine weitere Versiegelung von bisherigen Außenbereichsflächen ist, lässt außer Acht, dass die

eigentliche Alternative wäre, weder im Innenbereich noch im Außenbereich nachzuverdichten. Ottobrunn ist ohnehin eine der am dichtesten besiedelten Gemeinden, eine zusätzliche Nachverdichtung ist städtebaulich weder erforderlich noch geboten.

4. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte GR von 411 m² ist für die erfolgende Versiegelung nicht geeignet, da die GR ausweislich Ziff. 3 lit. a der textlichen Festsetzungen nur die Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO betrifft, so dass die Unterbauung durch eine Tiefgarage zu einem vergleichbaren Versiegelungsgrad führt, wie die bisherige Planung.
5. Die Zaunkönigstraße sowie die Zeisigstraße sind als Erschließungsstraßen für das Bauquartier nach wie vor nicht ausreichend dimensioniert, um den zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Die durch die zu erwartenden Verkehre ausgelöste zusätzliche Belastung der Zaunkönigstraße und der Zeisigstraße ist den Bewohnern der Bestandsgebäude nicht mehr zuzumuten. Die erwähnte Verkehrszählung vom Oktober 2020 ist aufgrund der Coronapandemie nicht repräsentativ, die bloße Öffnung von Schulen und Kindergärten hat allein die Verkehre nicht auf das Vor-Corona-Niveau zurückgeführt. Auch rein rechnerische Faktoren können eine aktualisierte Verkehrszählung mit den heutigen Verkehren nicht ersetzen. Eine aktualisierte Verkehrszählung wurde jedoch nicht durchgeführt.
6. Der Verlust öffentlicher Stellplätze ist auch in der Neuplanung nur unzureichend geregelt. Die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Stellplätze sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht öffentlich gewidmet werden, also nicht dem öffentlichen Verkehr, insbesondere nicht dem Besucherverkehr dienen. Die gleichzeitige Beseitigung bislang festgesetzter und vorhandener Stellplätze führt zu einer nicht zulässigen Intensivierung des Parkverkehrs und drängt parkende Autos zunehmend in die umliegenden Baugebiete.
7. Die nun vorgesehene Bepflanzung entlang der Kurve der Zaunkönigstraße im Nordosten des Gebietes führt dazu, dass keine Sichtbeziehung mehr zwischen dem Begegnungsverkehr besteht. Damit steigt aus unserer Sicht die Unfallgefahr in diesem Bereich erheblich.
8. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gemeinschaftsspielplätze 2 (GSP 2) stehen ausschließlich der von uns vertretenen WEG zu. Eine Nutzung dieser Kinderspielplätze durch die Allgemeinheit ist zivilrechtlich ausgeschlossen, eine entsprechende Nutzung als Gemeinschaftskinderspielplätze ist daher nicht möglich. Die im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung als Gemeinschaftsspielplätze ist mangels zivilrechtlicher Umsetzbarkeit nicht erforderlich und widerspricht damit § 1 Abs. 3 BauGB. Eine möglicherweise mit der Festsetzung intendierte

spätere Enteignung dürfte an den tatbestandlichen Voraussetzungen eines Enteignungsverfahrens scheitern, insbesondere wäre eine spätere Enteignung weder erforderlich noch verhältnismäßig. Dies wiederum hat zur Folge, dass es für die neu entstehenden Wohnungen an (auch rechtlich zu sichernden) Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO fehlt. Es bedarf zusätzlicher Spielplatzflächen.

9. Die Festsetzung der neu zu pflanzenden Laubbäume, insbesondere südlich des Wohngebäudes Zaunkönigstraße 21, wird bei stetigem Wachstum dieser Bäume zu einer erheblichen Verschattung der nördlich dieser Bäume belegenen Wohnungen führen. Die betroffenen Wohnungen werden aus unserer Sicht nicht mehr ausreichend belichtet, so dass erhebliche Nachteile in den betroffenen Wohnungen zu erwarten sind. Teilweise sind zu pflanzende Bäume auf dem Grundstück unserer Mandantin festgesetzt. Da diese nicht bereit ist, Bäume zu pflanzen, ist die entsprechende Festsetzung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Wird ein solcher Baum in der Abwägung zur Grünbilanz trotzdem unterstellt, führt dies zu einem justiziablen Abwägungsfehler.
10. Bezüglich der im Kurvenbereich der Zeisigstraße vorgesehenen Tiefgargenzufahrt hatten wir in unserer bisherigen Einwendung die damals festgesetzte Rampenneigung von 20 % kritisiert und vorgetragen, dass eine derart steile Neigung der Garagen- und Stellplatzverordnung widerspricht. Da die Tiefgaragenrampe unmittelbar im Kurvenbereich auf die Zeisigstraße trifft, und kein ausreichend dimensionierter Vorfahrtsbereich besteht, kommt es zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung, da es leicht zu Kollisionen zwischen den im Kurvenbereich der Zeisigstraße fahrenden Pkws und den die steile Rampe mit Schwung hinauffahrenden und in den Straßenbereich hinausfahrenden Autos kommen kann.

Die jetzige, überarbeitete Planung sieht keine Festsetzung einer maximalen Tiefgaragenrampe mehr vor. Da sich die Länge der Rampe aber nicht verändert hat, ist nach wie vor davon auszugehen, dass die Rampenneigung zu steil dimensioniert ist. Eine Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren ist dann nicht möglich, wenn bereits durch eine Bauleitplanung Probleme geschaffen, aber nicht zureichend gelöst werden. Es ist insoweit rechtlich unerheblich, ob – wie in der Vorgängerfassung – bereits die maximal zulässige Rampenneigung festgesetzt ist oder sich erst aus technischen Zwängen später ergibt.

11. Die Abstandsflächensituation des Bestandsgebäudes Zaunkönigstraße 9-13 verschlechtert sich durch den nun im Nordosten festgesetzten Bauraum in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe von 14,50 m bzw. 12 m erheblich. Da bereits der Bestandsbaukörper des

Gebäudes Zaunkönigstraße 9-13 die Abstandsfläche zur nördlichen Grenze nicht einhält, konnte die bisherige Abstandsflächenüberschreitung dadurch kompensiert werden, dass die durch den Baukörper ausgelöste Abstandsfläche auf ein Wegegrundstück bzw. ein – mit Ausnahme des Einzelhandelsgebäude – unüberbaubares Grundstück fiel und deshalb nach Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO zulässig war. Durch die jetzige Überplanung und spätere Bebauung dieses Grundstücksteils kann Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO nicht mehr angewendet werden, was dazu führt, dass die Abstandsflächensituation des Bestandsgebäudes Richtung Norden rechtswidrig wird. Zwar genießt das Gebäude Zaunkönigstraße 9-13 Bestandsschutz, bei Neubewertung der Abstandsflächensituation, etwa bei einer Nutzungsänderung einzelner Wohnungseinheiten, könnte dies für die Genehmigungserteilung relevant werden.

Bezüglich der Abstandsflächensituation verweisen wir auf das vorstehend unter Ziff. 2 schon Vorgetragene:

Der in der Abwägung vom 07.02.2023 ebenfalls erwähnte Gesichtspunkt, dass „die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten seien“, ist unrichtig, da schon das Bestandsgebäude Zaunkönigstraße 9-13 die gesetzlichen Abstandsflächen nicht einhält, und dessen Abstandsflächensituation aufgrund der Entwidmung des bisherigen öffentlichen Fußweges zusätzlich verschärft wird, da künftig auch die Privilegierung des Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO nicht mehr in Anspruch genommen werden kann.

Der Hinweis in der Abwägung vom 07.02.2023 auf die gesetzliche Abstandsfläche der BayBO von 0,4 H geht in Ottobrunn ins Leere, da durch die Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021 für das gesamte Gemeindegebiet eine Abstandsflächentiefe von 1,0 H (mit 16-m-Privileg: 0,5 H) angeordnet wurde. Der Gemeinderat selbst begründet seine Abstandsflächensatzung damit, dass sich „die Wohnqualität im Gemeindegebiet nachteilig ändern wird“, wenn die „Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitestgehend ausgenutzt werden“. Dies habe – so die Begründung zur Abstandsflächensatzung - „nach Auffassung der Gemeinde auch nachteilige Auswirkungen auf den Wohnfrieden“. Die Gemeinde argumentiert damit gänzlich widersprüchlich und verstößt letztlich gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn sie sich nun in der Abwägung auf die gesetzlichen Abstandsflächentiefe der BayBO von 0,4 H beruft.

Im übrigen ist der öffentlich ausliegende Abstandsflächenplan in diesem Punkt fehlerhaft, da er nicht die in Ottobrunn geltende Abstandsflächensatzung zugrunde legt, sondern wahlweise die Abstandsflächen teilweise mit 0,4 H, teilweise mit 1,0 H darstellt.

12. Der bisherige Bebauungsplan sah für das Wohngebiet eine GFZ von 1,0 vor. Im neuen Bebauungsplan ist zum Maß der baulichen Nutzung keine GF bzw. GFZ festgesetzt, die überschlägige Ermittlung der möglichen GFZ auf Grundlage der festgesetzten Bauräume, der festgesetzten GR und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse führt jedoch zu einer Erhöhung der GFZ auf ca. 1,6 bis 1,7. Dies ist nach unserer Auffassung eine erhebliche Nachverdichtung, die der bisherigen Qualität des Quartiers nicht entspricht. Wie die bisherige Abwägung auf eine behauptete GFZ von 0,93 kommt, ist nicht nachvollziehbar. Dabei ist zu beachten, dass die GFZ grundstücksbezogen zu berechnen ist (§ 19 Abs. 1 BauNVO) und nicht bezogen auf das gesamte Plangebiet.
13. Bereits heute weist Ottobrunn mit über 4.000 Einwohner pro Quadratkilometer Gemeindefläche einer der höchsten Bevölkerungsdichten in Deutschland aus. Die Nachverdichtung des Quartiers führt zum weiteren Bevölkerungszuzug und damit zu einer weiteren Erhöhung der Bevölkerungsdichte.
14. Nach diesseitiger Kenntnis wurde das Erbbaurecht an den betroffenen Baugrundstücken ohne öffentliche Ausschreibung und ohne öffentliches Vergabeverfahren erheblich verlängert. Dies verstößt nach unserem Dafürhalten gegen vergaberechtliche Grundsätze, jedenfalls aber gegen das Gleichheitsgebot, da andere potenzielle Interessenten nicht die Möglichkeit eingeräumt wurde, nach Ablauf des bisherigen Erbpachtvertrages ein Angebot für einen erneuten Erbpachtvertrag abzugeben. Den Bebauungsplan berührt dieser Gesichtspunkt durchaus, da eine vergaberechtliche Anfechtung zur Nichtumsetzung des Bebauungsplanes führen kann, der damit nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist.
15. Des Weiteren verstößt die Planung nach unserer Kenntnis gegen eine weitere zivilrechtliche Vereinbarung zwischen Herrn [REDACTED], der Firma [REDACTED] und der Gemeinde Ottobrunn, die wohl den Verzicht auf eine weitere Nachverdichtung zum Inhalt hatte.

In der hierzu erfolgten Abwägung hatte sich die Gemeinde Ottobrunn darauf berufen, ein derartiger Vertrag sei nach § 1 Abs. 3 BauGB nichtig, da auch die Verpflichtung zur Nicht-Aufstellung bzw. Nicht-Änderung eines Bebauungsplanes diesem Verbot unterfalle. Die Gemeinde verkennt dabei aber, dass der Abschluss eines derartigen Vertrages durchaus zu einer zivilrechtlichen Bindung führen kann. Selbst wenn der damalige dreiseitige Vertrag für die Gemeinde Ottobrunn nicht bindend wäre, so hätte er doch noch Wirkung zwischen Herrn [REDACTED] und der Firma [REDACTED] mit der Folge, dass die Firma [REDACTED] vertraglich verpflichtet wäre, eine Nachverdichtung des Quartiers zu unterlassen. Auch damit ist die

Planung zivilrechtlich unzulässig, was zur fehlenden Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) führt.

16. Der in der bisherigen Planung vorgesehene Ladenbau bot bislang eine zentrale Anlaufstelle für die Bewohner des Quartiers und bot ausreichend Gelegenheit zu Treffen und Pflege sozialer Kontakte. Durch die Überplanung dieses Grundstücksteils durch ein weiteres Wohngebäude entfällt diese Möglichkeit, der zentrale Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers fällt weg.

Die Abwägung der Gemeinde Ottobrunn, ein Nahversorger an diesem Standort sei unrealistisch, weil die aktuellen Standortanforderungen der einzelnen Unternehmer (grundsätzlich mindestens 800 m² Verkaufsfläche) nicht erfüllt werden können ist abwägungsfehlerhaft. Diese Annahme ist insoweit falsch, als ein der Versorgung des Gebiets dienender Einzelhandelsmarkt durchaus realistisch erscheint. Die Unterstellung, nur großflächiger Einzelhandel (d. h. mit mehr als 800 m² VK) sei an dieser Stelle möglich, ist schlicht unzutreffend und widerspricht jeglicher Erfahrung mit der Ansiedlung von Nahversorgern.

Es ist zwar richtig, dass das Grundstück im Privateigentum steht und damit der Betrieb eines Einzelhandels nicht wirksam durchgesetzt werden kann. Das heißt aber im Umkehrschluss nicht, dass der Eigentümer des Grundstücks bewusst Anreize dafür erhalten sollte, schon keine Betreiber zu suchen, wenn das Grundstück erheblich mit Wohnbaurechten nachverdichtet wird.

17. Es ergibt sich aus der Bauleitplanung nicht, ob die im Bebauungsplan vorgesehenen Kfz-Stellplätze öffentliche oder private Stellplätze sein sollen, insbesondere nicht, ob sie nur einzelnen Nutzungen zugewiesen sein sollen oder nicht. Auch ist unklar, ob die festgesetzten Kfz-Stellplätze dem Stellplatznachweis für einzelne Wohnungen dienen, was eine öffentliche Nutzung ausschließen würde. Damit fehlen dem Gesamtquartier im erheblichen Maß Stellplätze, was zu einer nachteiligen Verschlechterung der Verkehrs- und Parksituation im Quartier führt.
18. In unserer bisherigen Einwendung hatten wir unter Ziffer 17. vorgetragen, dass für die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage nicht hinreichend klar sei, ob es sich um eine durch die Allgemeinheit nutzbare Garage oder eine Privatgarage handelt. In der vorgenommenen Abwägung zu dieser Einwendung wurde klargestellt, dass die Tiefgarage dem

Stellplatznachweis der neu entstehenden Wohnungen dienen soll. Dies ist allerdings nach wie vor im Bebauungsplan nicht hinreichend klargestellt.

19. Zu unserer damaligen Einwendung, es sei nicht erkennbar, wen die Pflanzpflicht für die neu zu pflanzenden Bäume gemäß Ziffer 6. lit. a) und b) trifft, wurde in der Einwendung vorgetragen, die Umsetzung und der Erhalt der Neupflanzungen würden über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Es ist jedoch unzureichend geregelt, dass die zu pflanzenden Bäume teilweise auf dem im Eigentum unserer Mandantin stehenden Flächen vorgesehen ist, so dass eine bloß einseitige Verpflichtung in einem Städtebaulichen Vertrag nicht geeignet ist, eine hinreichend gesicherte Pflanzpflicht durchzusetzen. Hierzu bedürfte es vielmehr eines ergänzenden Vertrages mit unserer Mandantin. Ohne eine derartige vertragliche Vereinbarung kann die Festsetzung des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden, weshalb in den Bebauungsplan ein Abwägungsgesichtspunkt einfließt (Grünbilanz), der aber aus rechtlichen Gründen faktisch nicht umgesetzt werden kann. Der Bebauungsplan ist damit unausgewogen und leidet von vornherein an einem Abwägungsfehler.
20. Bezüglich der festgesetzten Feuerwehrezufahrt liegt diese nun ausweislich der textlichen Festsetzung unter Ziffer 5. e) auf dem öffentlichen bisherigen Weg, der ausweislich des Planzeichens 5 lit. c) als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Bei dieser Feuerwehrezufahrtsfläche fehlt es an einer ausreichenden Wendemöglichkeit, so dass im Einsatzfall das Feuerwehrfahrzeug rückwärts auf die Zaunkönigstraße ausfahren muss. Dies scheint zu einer erheblichen zusätzlichen Gefährdung zu führen. Des Weiteren ist jedes Einsatzfahrzeug, das die Feuerwehrezufahrt befährt, notwendig durch ein nachfolgendes Fahrzeug gefangen, so dass ein Rettungsangriff unter diesen Umständen sehr schwierig ist.
21. In unserer bisherigen Einwendung vom 11.08.2020 hatten wir bereits vorgetragen, dass die weiteren Einzelheiten der Mobilitätsstation im Bebauungsplan nicht geklärt sind. Die Abwägung sieht diesbezüglich vor, dass eine Konkretisierung dieser Mobilitätsstation im Städtebaulichen Vertrag erfolgt. Allerdings ist der Inhalt des Städtebaulichen Vertrages nicht Gegenstand der Auslegungsunterlagen, weshalb keine planerische Konkretisierung erfolgen kann. Aus unserer Sicht wäre die entsprechende Passage aus dem Städtebaulichen Vertrag mit auszulegen, so dass hinreichend klargestellt ist, ob und welche Inhalte die Verpflichtung zu Errichtung und Vorhaltung der Mobilitätsstation haben wird.
22. Ein Verkehrsaufkommen in der Größenordnung zwischen 300 und 350 Fahrzeugbewegungen in der Summe halten wir für unrealistisch. Ausweislich der Abwägung zu unserer

damaligen Einwendung wurde angekündigt, dass eine Verkehrszählung erstellt wird, die im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt wird. Dies ist nicht erfolgt, weshalb die Ankündigung in der Abwägung fehlerhaft ist.

23. Die Stellplatzberechnung, die der Begründung des Bebauungsplanes zugrunde liegt (dort S. 15), ist in keiner Weise nachvollziehbar. Erkennbar ist jedoch, dass ein hohes Defizit an Stellplätzen besteht, das nicht kompensiert werden kann und auch nicht durch festgesetzte Maßnahmen kompensiert wird.

24. Die Festsetzung des nördlich gelegenen Gemeinschaftsspielplatz auf dem Grundstück unserer Mandantin ist zu streichen, da sich dort heute ein Kunstwerk befindet.

Zusammenfassend führen die vorstehend genannten Defizite – die größtenteils auch Gegenstand der Einwendungen in unserem Schreiben vom 11.08.2020 waren – allesamt zur Gesamteinschätzung, dass das Quartier in der vorliegenden Form nicht geeignet für irgendeine Form von Nachverdichtung ist. Weder stehen ausreichend Grünflächen noch ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung, weshalb wir dringend anregen, die Planung nicht weiter zu verfolgen, um letztlich die bisherige Wohnqualität für die Anwohner des Quartiers zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht