



## **GEMEINDE OTTOBRUNN**

### BEGRÜNDUNG

Zur 5. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69

Ottostraße 63

Flurnummern 1711/17, 1711/21, 1711/28, 1712/14 (teilweise) und 1706 (teilweise).

Stand 06.11.2018

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Str. 29  
80335 München

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung und Verfahrensart</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensart	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.3	Bestehende städtebauliche Situation	4
2.4	Orts- und Landschaftsbild	5
2.5	Grünordnerische Grundlagen	5
2.6	Denkmalschutz	8
2.7	Verkehr und Erschließung	8
2.8	Technische Ver- und Entsorgung	8
2.9	Soziale Infrastruktur	8
2.10	Altlasten	8
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
3.1	Städtebau	8
3.2	Grünordnung	9
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	9
4.2	Bebauungsplankonzept	9
4.2.1	Art der Nutzung	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Bauweise	11
4.2.4	Ortsgestaltung	11
4.3	Abstandsflächen	12
4.4	Einfriedungen	12
4.5	Grünordnungskonzept	12
4.6	Versickerung und Grundwasser	15
4.7	Freiflächenversorgung	15
4.8	Artenschutz	15
4.9	Naturschutzrechtlicher Eingriff	16
4.10	Verkehrs- und Erschließungskonzept, Stellplätze, Tiefgarage	16
4.11	Lärmschutz	17
4.11.1	Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Verkehrslärm	18
4.11.2	Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Anlagenlärm	18
4.11.3	Auswirkungen durch zusätzlich entstehenden Verkehrslärm	18
4.11.4	Auswirkungen durch Anlagenlärm	18
4.11.5	Schallschutzmaßnahmen auf Grund des einwirkenden Verkehrslärms	19
4.12	Klimaschutz	20
4.13	Umweltprüfung	20
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>21</b>

## **1 Anlass der Planung und Verfahrensart**

Das Bestandsgebäude in der Ottostraße 63 ist renovierungsbedürftig und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Hierdurch soll die Chance genutzt werden, den Kreuzungsbereich Ottostraße/Mozartstraße adäquat aufzuwerten. Gleichzeitig soll die bereits im Planungsgebiet selbst und auch in der Umgebung vorhandene gemischte Nutzung aus Gewerbe/Einzelhandel und Wohnen der Lage in unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Halt angemessen gestärkt werden.

Die Vorhabenplanung sieht ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Ladeneinheit im Erdgeschoss, Wohnungen in den oberen Geschossen und einer Tiefgarage vor und entspricht somit diesem Ziel der Gemeinde.

Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.1 Verfahrensart**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Maßgeblich ist hier lediglich die Grundfläche der Hauptbaukörper. Diese Grundfläche wird durch die geplante Neubebauung mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Das vorliegende Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Des Weiteren sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,0 km Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte entfernt. Der S-Bahnhof Ottobrunn befindet sich in 150 m Entfernung.

Es hat eine Größe von rund 2.140 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1711/17, 1711/21, 1711/28, 1712/14 (teilweise) und 1706 (teilweise).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich neben dem sich in Privatbesitz befindlichen, zu bebauenden Grundstück zwei weitere Flächen des gleichen Eigentümers, die derzeit als öffentliche Parkplatzflächen genutzt werden. Zusätzlich befindet sich der Fußweg entlang der Mozartstraße und eine befestigte Fläche mit

einer Baumreihe und einem Abschnitt Fußweg links der Parkflächen entlang der Ottostraße im Besitz der Gemeinde Ottobrunn.

## **2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gem. LEP Anhang 2 Strukturkarte liegt die Gemeinde Ottobrunn im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München und ist somit für eine maßvolle Nachverdichtung sehr gut geeignet.

### Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich und als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer gem. Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) mit der verbindlichen Festlegung als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3).

### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dar. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zu berichtigen.

Langfristig strebt die Gemeinde Ottobrunn an, die Grundstücke entlang der Ottostraße vollständig als Mischgebiet darzustellen, um den hier bereits bestehenden Versorgungsbereich am S-Bahnhof auch planerisch zu stärken.

### Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Planungsgebiet ist Teil des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 69 der Gemeinde Ottobrunn für das Gebiet um den Bahnhofplatz. Dieser setzt für das Planungsgebiet die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstwert bestimmt. Die Höhenentwicklung ist auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Im Erdgeschoss sind Laden- und Wohneinheiten zulässig, in den oberen Geschossen ausschließlich Wohneinheiten.

## **2.3 Bestehende städtebauliche Situation**

Insgesamt stellt die Ottostraße eine der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN in Ottobrunn dar, die wesentlich durch Dienstleistungseinrichtungen, Geschäfte und Wohnnutzung mit einer Höhenentwicklung von bis zu 4 Geschossen geprägt ist und somit einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt in Ottobrunn darstellt.

Im direkten Umfeld des Planungsgebiets sowie entlang der Ottostraße befinden sich überwiegend Laden- und Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den Obergeschossen. Darüber hinaus besteht nördlich und südlich des Planungsgebietes ein Wohngebiet, das überwiegend durch eine kleinteiligere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist.

Östlich davon, befindet sich das Subzentrum um den Bahnhofplatz mit der Haltestelle der S-Bahnlinie 7 der Bahnstrecke Wolfratshausen – München – Kreuzstraße.

## 2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ottobrunner Gemeindegebietes. Die Gemeinde Ottobrunn grenzt hier mit ihren bebauten Flächen direkt an den Siedlungskörper der Gemeinde Hohenbrunn / Ortsteil Riemerling.

Das Planungsgebiet reiht sich in eine Folge von Laden- und Dienstleistungseinheiten ein, die sich im Laufe der Zeit entlang der Ottostraße angesiedelt haben. Die Ottostraße stellt sich zum Teil als wenig begrünter Straßenraum dar. Das Umfeld des Planungsgebiets macht daher einen eher urbanen Eindruck. Eine optische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums wird aber über die Bepflanzung auf privatem Grund erzielt.

Im Nordwesten und Süden im Anschluss an die Ottostraße liegen Einfamilienhäuser mit privaten, gut durchgrüntem Gartenflächen. Nördlich des Planungsgebiets grenzt ein Einzelhandelsmarkt mit seinen großflächigen Stellplatzflächen an.

Im Planungsgebiet befinden sich ein altes Wohn- und Gewerbegebäude sowie ein Garagenhof mit Garagen und Stellplätzen. Entlang der Ottostraße wird, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad des Vorbereichs für die Ladeneinheit, der urbane Charakter der vorhandenen, angrenzenden Nutzungen aufgegriffen. Hier finden sich als Abgrenzung zwischen Stellplätzen an der Ottostraße und dem Vorbereich der Ladeneinheit sechs Linden, die als Straßenbegleitgrün fungieren.

Die rückwärtige Fläche des Planungsgebiets ist derzeit aufgrund des vorhandenen, teils sehr dominanten Baumbestands von außen kaum einsehbar. Sie dient als Garagenhof und Freibereich für die Bewohner des Bestandsgebäudes. Auch hier ist bereits heute ein großer Teil der Fläche versiegelt.

Nord-östlich des Planungsgebiets in ca. 500 m Entfernung befindet sich entlang der Hermann-Löns-Straße eine Parkanlage, die mit ihren Grünflächen der Erholung dienen soll.

## 2.5 Grünordnerische Grundlagen

### Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene auf würmeiszeitlichem Niederterrassenschotter.

### Boden und Topographie

Für das Planungsgebiet liegt kein Bodengutachten bzw. keine Baugrunduntersuchung vor, so dass keine genaueren Angaben zu Bodenbeschaffenheit und -aufbau gemacht werden können. Generell kann jedoch auf Grund von Erfahrungswerten im Raum Ottobrunn davon ausgegangen werden, dass sich die flachgründigen Niederterrassenschotter aus sandigen Fein- und Grobkiesen mit geringer Filterwirkung zusammensetzen. Diese quartären Kiessande können als gute Grundwasserleiter eingestuft werden. Die tertiären Schichten bilden die Basis der quartären Schichten und zeichnen sich als Grundwasserstauer aus. Die Höhenlage dieser Tertiäroberkante ist nicht bekannt.

Der Boden befindet sich auf Grund seiner vorangegangenen Nutzung nicht mehr in seinem natürlichen Zustand. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen bereits Gebäude und Erschließungsflächen. Die Versiegelung im Bestand beträgt derzeit ca. 1.350 m<sup>2</sup>, das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 70 %.

Die mittlere Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 559,80 m üNN. Das Gelände steigt leicht von ca. 559,70 m ü NN im Norden des Planungsgebietes auf 559,90 m üNN im Süden und ist damit als weitgehend eben zu bezeichnen.

#### Wasserhaushalt

Für das Planungsgebiet liegt kein Bodengutachten bzw. keine Baugrunduntersuchung vor, so dass keine genaueren Angaben zum Grundwasserstand gemacht werden können. In Anlehnung an vorliegende Baugrundachten aus dem Gemeindegebiet von Ottobrunn kann ein Grundwasserstand bei ca. 7-10 m unter Geländeoberkante angenommen werden. Eine exakte Ermittlung kann jedoch nur im Rahmen eines Baugrundgutachtens erfolgen.

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

#### Klima und Lufthygiene

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 -1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der bestehenden Versiegelung als hoch einzustufen, da sich die Asphaltflächen und das Gebäude durch die Sonneneinstrahlung stark aufheizen.

Durch die im Norden angrenzenden Freiflächen mit Vegetationsbeständen ist mit ausgleichendem Einfluss auf die hohen bodennahen Temperaturen zu rechnen.

Durch die angrenzenden Straßenräume mit ihrer Verkehrsbelastung, die Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets sowie die angrenzenden gewerblichen und privaten Nutzungen ist von einer Hintergrundbelastung der Luft auszugehen.

#### Vegetation und Baumbestand

Im Planungsumgriff befinden sich 26 Bäume. Davon stehen sechs Bäume im öffentlichen Straßenraum. Der restliche Baumbestand befindet sich auf Privatgrund. Von den 20 Bäumen fallen 14 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn, davon sind 11 Laubbäume und 3 Nadelbäume.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich 20 Bäume, kleinere Gehölzgruppen sowie Rasenflächen. Die Bäume setzen sich aus den folgenden Arten zusammen: Esche, Weide, Fichte, Birke, Vogelbeere, Ahorn. Im Süden entlang der Ottostraße sind weitere sechs Bäume (Linden) als Straßenbegleitgrün gepflanzt. Der Vegetationsbestand im gesamten Geltungsbereich wird als weitgehend vital eingestuft. Die 6 Linden entlang der Ottostraße wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums aus. Drei der Linden werden als sehr vital eingewertet. Bei weiteren drei Linden bedarf es im Kronenbereich Pflegemaßnahmen. Außerdem ist darauf zu achten, dass dem Wurzelbereich genug Raum zugemessen wird, um die Standortbedingungen für die Bäume zu optimieren.

### Artenschutz

Eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde im Frühjahr 2018 durchgeführt. Dazu wurden die entsprechenden Unterlagen (ASK, Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt, Biotopkartierung) ausgewertet. Eine Begehung des Geländes sowie des Bestandsgebäudes mit Kontrolle der Dachböden auf ein Vorkommen von Fledermäusen hat im Februar 2018 stattgefunden.

Das Vorhandensein von Nagetieren sowie sonstigen saP-relevanten Arten, mit Ausnahme von Fledermäusen und Vögeln, wurde aufgrund der strukturellen Gegebenheiten, Standortbedingungen sowie fehlender Habitats im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Fledermäuse:

Im Gartenbereich, an der Außenfassade sowie im Dachbereich des Gebäudes und der Garagen wurden keine Fledermausspuren gefunden. Die Dachböden wurden auf Fledermäuse kontrolliert. Es konnten weder Individuen noch Spuren von ihnen gesichtet werden. Da sich das Planungsgebiet inmitten eines großen Wohn- und Gewerbegebietes befindet, können Fledermausquartiere in den direkt angrenzenden Gebäuden nicht ausgeschlossen werden.

Angesichts der strukturellen Gegebenheiten können Fledermäuse das Planungsgebiet als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Es wird jedoch angenommen, dass es nur ein Teilbereich des gesamten Jagdhabitats darstellt. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Vögel:

Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten kann die Freifläche im nördlichen Planungsgebiet als Brutplatz für Bodenbrüter ausgeschlossen werden. An den Bäumen im Norden und Süden konnten keine Altnester, Spechthöhlen und -spuren erfasst werden. In Anbetracht des Umfeldes, inmitten eines großen Wohn- und Gewerbegebietes wird die Eignung der Bäume als potenzielle Brutbäume gem. Relevanzprüfung als gering eingeschätzt.

Aufgrund fehlender geeigneter Halbhöhlen, Spalten und Vorsprünge am Dach, wird auch das Bestandsgebäude als potenzieller Brutplatz für prüfungsrelevante Brutvögel ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet stellt keine essentiellen Nahrungs- und Jagdhabitats für saP-relevante Vogelarten dar. Die Flächen können lediglich als Teilhabitat zur Nahrungssuche betrachtet werden.

Zum Schutz von europarechtlich geschützten Vogelarten sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (siehe Kap. 4.8).

### Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Natura2000-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

Auch Biotopflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## **2.6 Denkmalschutz**

In der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

## **2.7 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet ist sowohl über die Ottostraße / Hohenbrunner Straße als auch die Rosenheimer Landstraße an die B 471 und somit auch an das überörtliche Straßennetz und die Autobahnen A 94 und A 8 sehr gut angebunden.

Über die Buslinien 214, 221 und 241 ist das Planungsgebiet an die umgebenden Gemeinden angebunden.

Durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof Ottobrunn ist das Planungsgebiet an den S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd und die Münchner Innenstadt angebunden und damit auch an das regionale Personennahverkehrsnetz.

## **2.8 Technische Ver- und Entsorgung**

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

Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich eine Trafostation mit den zugehörigen Leitungen. Diese soll auch weiterhin zulässig sein, jedoch ggf. in Abstimmung mit dem Energieversorger verlegt werden. Die genaue Lage der Trafostation ist im Rahmen des Bauvollzuges mit dem Energieversorger abzustimmen.

Im Umkreis von 75 m befinden sich ab 2019 drei Hydranten, von denen einer ein Oberflurhydrant ist.

Es wurde nachgewiesen, dass die geforderte Löschwassermenge auch bei einer Entnahme zu Nachtstunden bereitgestellt werden kann.

## **2.9 Soziale Infrastruktur**

In rund 500 m Entfernung befindet sich die nächstliegende Grund- und Mittelschule sowie das Gymnasium.

## **2.10 Altlasten**

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aussagen zur Altlastensituation können nicht getroffen werden.

# **3 Ziele des Bebauungsplanes**

## **3.1 Städtebau**

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele sind:

- Stärkung des Nahversorgungsbereiches entlang der Ottostraße
- Sicherung einer gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen
- Aufwertung des Kreuzungsbereiches Ottostraße/Mozartstraße mit einer, der Lage an einer Haupteerschließungsstraße angemessenen Höhenentwicklung und Gebäudetypologie



- Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung in sehr gut erschlossener, innerörtlicher Lage.

### **3.2 Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Erhalt der straßenbegleitenden Vegetation entlang der Ottostraße als Teil der Straßenraumbegrünung
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die Bewohner\*innen
- Schaffung vielseitig nutzbarer Grün- und Freiflächen sowie hochwertige Durchgrünung des Planungsgebiets
- Sicherung von ökologisch und klimatisch wirksamen Bau- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Naturhaushalts
- Ersatzpflanzung für die zu fällenden, durch die BaumSchVO geschützten Bäume
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept**

Die geplante Bebauung fügt sich mit der festgesetzten Höhenentwicklung von bis zu 14,0 m, sowie mit den durch die Einhaltung der Abstandsflächen entstehenden Rücksprünge in die Bebauung und Höhenentwicklung des Straßenbildes der Ottostraße ein.

Das Erdgeschoss mit der geplanten Ladeneinheit nimmt die Straßenzüge der Ottostraße und der Mozartstraße auf und schafft so eine angemessene und gefasste Ecksituation. Die Bebauung knüpft mit der Ladeneinheit im Erdgeschoss an das Subzentrum am Bahnhofplatz an und ergänzt das bestehende Angebot. Die zu erhaltenden Bäume entlang der Ottostraße fungieren weiterhin als Straßenbegleitgrün und werten den Straßenraum optisch auf.

Im rückwärtigen Teil des Grundstückes entsteht eine Hofsituation mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen für die Angestellten und die Bewohner. Diese attraktive und multifunktional nutzbare Fläche, soll durch Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen und Rasenflächen sowie eine Spielfläche und Aufenthaltsmöglichkeiten gegliedert werden.

Private, wohnungsbezogene Freibereiche sollen als Dachterrassen durch das Rückspringen der Geschosse ausgebildet werden.

### **4.2 Bebauungskonzept**

#### **4.2.1 Art der Nutzung**

Für den Geltungsbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Gebietskategorie soll in diesem Teilabschnitt dem langfristigen Ziel der Gemeinde der Umsetzung eines Mischgebietes entlang der Ottostraße Rechnung getragen werden. Dieses Ziel soll jeweils bei vorliegendem Planungserfordernis durch eine Umnutzung von Bestandsgebäuden fortgeschrieben werden.

Im Mischgebiet sind Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen zulässig. Die zulässigen Nichtwohnnutzungen sollen sich zur Bereicherung des Außenraumes im Erdgeschoss konzentrieren, sodass der urbane Charakter der Ottostraße gestärkt wird. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss unzulässig. Aufgrund des verhältnismäßig hohen Verkehrsaufkommens aber auch aus städtebaulichen Gründen, werden Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe würden sich in den gewünschten urbanen Charakter mit Nahversorgungsfunktion nicht einfügen, so dass auch diese nicht zugelassen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es eine gemischte Nutzung mit Wohnen in den oberen Geschossen zu realisieren. Um einen Nutzungskonflikt zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass mit der zulässigen Bebauung das Dienstleistungs- und Einkaufsangebot entlang der Ottostraße ergänzt und eine dem Standort angemessene verdichtete Wohnnutzung entsteht.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, einer Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhenentwicklung (Wandhöhen) festgesetzt.

Das Baugebiet definiert sich über die Grundstücksfläche innerhalb der Straßengrenzlinie.

Baugebiet	Geschossfläche	GFZ	Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	GR Gesamt	GRZ Gesamt
1.720 m <sup>2</sup>	2.064 m <sup>2</sup>	1,2	1.000 m <sup>2</sup>	0,58	1.617 m <sup>2</sup>	0,94

Die zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich an der zulässigen Obergrenze von 1,2 gem. § 17 BauNVO. Dadurch soll die Möglichkeit gegeben werden einen zentralen und gut angebundenen Wohnstandort zu schaffen. Mit dieser Festsetzung kann eine Geschossfläche von 2.064 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Die zulässige Höhenentwicklung von maximal 14,0 m ergibt sich aus den Zielen der Integration in die Umgebung und das Straßenbild der Ottostraße. Außerdem soll dadurch der Straßenraum an der Kreuzung Ottostraße / Mozartstraße deutlicher gefasst und betont werden.

Es wird eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,58. Diese Grundfläche darf durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,94 überschritten werden. Die Notwendigkeit der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO ergibt sich aus städtebaulichen Gründen sowie der Ecklage des Grundstücks. Um einen angemessenen Vorbereich für die Ladeneinheit herzustellen und eine Fortführung des Gehsteigs auf privatem Grund zu sichern, muss die Bebauung von der Flurgrenze Abstand nehmen, sodass dieser Bereich zugunsten des Gehsteigs

befestigt werden kann. Ein weiterer Grund für diese Überschreitung ist das Ziel, die nach gem. Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen vollständig in einer Tiefgarage unterzubringen, sodass die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Aufenthaltsfunktion dienen können.

Aufgrund des Abrückens des Baukörpers vom Straßenraum der Ottostraße, der Einhaltung von Abstandsflächen zur Nachbarbebauung sowie der Möglichkeit zur Schaffung privater und gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereiche im Hof oder in Form von Dachterrassen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Ebenso kann durch Maßnahmen zur Kompensation, wie Dachbegrünung, der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, einer Begrünung der Tiefgarage und einer angemessenen Versickerung des Niederschlagswassers, aber auch der Tatsache, dass bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad besteht, davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und eine klimatische Aufheizung der Flächen sogar reduziert werden kann.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Bereich mit zulässiger Höhenentwicklung bis zu 4 m festgesetzt. Damit orientiert sich die Planung an der Bestandsbebauung einer Garage auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1710/43.

#### **4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Bauweise**

Im Planungsgebiet wird der Bauraum so festgesetzt, dass zur Ottostraße hin eine mit Gehrechten belastete Fläche als straßenbegleitender Gehsteig und Vorbereich der Ladeneinheit ermöglicht wird und die rückwärtige Hoffläche freigehalten wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Stellplätze für die Bewohner und Nebenanlagen vollständig in die Tiefgarage zu integrieren, sodass der rückwärtige Bereich als Aufenthaltsort genutzt werden kann. Aus diesem Grund und aus Gründen des Schallschutzes befindet sich die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung für die Ladeneinheit an der Ottostraße. Die Zu- und Ausfahrt an der Mozartstraße soll ausschließlich für kurze Vorgänge des Be- und Entladens der Anwohner dienen sowie die Zufahrt für Müllfahrzeuge sicherstellen.

Müllaufstellflächen für den Hausmüll, Fahrradstellplätze und Stellflächen für Einkaufswägen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen unterzubringen. Anlagen für den Gewerbemüll sind innerhalb des Bauraums im Gebäude unterzubringen.

Kinderspielplätze sind ausschließlich innerhalb der zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Im Bereich mit einer zulässigen Höhenentwicklung von 4 m ist ein Grenzanbau zulässig. Damit kann an die bestehende Bebauung mit einer Garage auf dem westlich des Planungsgebietes liegenden Grundstück unmittelbar angebaut werden.

#### **4.2.4 Ortsgestaltung**

Die Ausführung der Bebauung in Flachdachbauweise ermöglicht die Nutzbarkeit der Dachflächen als private Freiflächen sowie deren Begrünung um einen Ausgleich zu der größtenteils unterbauten Hoffläche zu schaffen.

Mit der Beschränkung der Dachaufbauten in ihrer Fläche und ihrer Höhe soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen und privaten Raum wirken.

Abgrabungen und Anböschungen zum öffentlichen Raum sind aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### **4.3 Abstandsflächen**

Bezüglich der Abstandsflächen wird die Einhaltung der Regelungen der BayBO Art. 6 angeordnet. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

#### **4.4 Einfriedungen**

Das Grünkonzept sieht einen geschützten, für die Anwohnerinnen und Anwohner privat nutzbaren Freiraum im rückwärtigen Grundstücksbereich vor. Einfriedungen sind daher ausschließlich nördlich der Zufahrt entlang der Mozartstraße und entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig, um einen Rückzugsraum zu schaffen und die Privatheit der einzelnen Anwohnerinnen und Anwohner zu wahren.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Um die nutzbaren Freiflächen vor der nördlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung mit Anlieferung und Ver- und Entsorgung im Süden optisch abzugrenzen, ist die Errichtung einer Mauer zulässig. Diese ist mit Kletterpflanzen zu begrünen, kann aber auch als Teil des Spielplatzes z.B. als Kletterwand genutzt werden. Bei Einfriedungen mit Zäunen sind diese mit einer Hecke zu hinterpflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### **4.5 Grünordnungskonzept**

##### Allgemeines

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue sowie die vorhandene Bepflanzung sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Planungsgebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen, um eine ausreichende Begrünung und einen kleinklimatischen Ausgleich zu den relativ dicht bebauten Flächen zu erreichen und die Aufenthaltsqualität in den Freiflächen zu erhöhen. Dies gilt auch für nicht bebaute Flächen innerhalb von Bauräumen.

Um der Freiflächengestaltung einen ausreichenden Spielraum zu gewähren und auf mögliche bauliche Veränderungen sowie Anforderungen aus dem Brandschutz in der Planung reagieren zu können, wird eine geringfügige Abweichung von der Lage der festgesetzten Bäume um 3 m zugelassen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Wege, Zufahrten und Platzflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Spielplatzflächen sind in der zu begrünen festgesetzten

Freifläche zulässig, da sie nur dort vernünftig herstell- und nutzbar sind. Der Versiegelungsgrad der Neuplanung innerhalb des Baugebiets entspricht durch Gebäude, Erschließungsflächen und Tiefgarage ca. 94 %, was einer flächigen Versiegelung von ca. 1.620 m<sup>2</sup> entspricht.

### Baumpflanzungen

Der Hauptbaumbestand im Planungsgebiet befindet sich nördlich des neugeplanten Gebäudes. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird durch die Errichtung der Tiefgarage der Vegetationsbestand entfernt.

Die vorhandenen Linden entlang der Ottostraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausnahmsweise können sie aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden, wenn an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum gepflanzt wird.

Zusammenfassend kann derzeit davon ausgegangen werden, dass voraussichtlich 20 Bäume gefällt werden müssen. Davon fallen 14 unter die BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn.

Voraussichtliche Anzahl der zu fällenden Bäume auf privatem Grund innerhalb des Vorhabengebiets	20
-> davon unter BaumSchVO	14
Voraussichtliche Anzahl der zu fällenden Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche	0
Anzahl der Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs	5

Soweit Bäume betroffen sind, die gemäß Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn geschützt und ersatzpflichtig sind, wird durch folgende Festsetzung sichergestellt, dass ein Teil innerhalb des Planungsgebietes ersetzt werden kann:

- Es sind so viele Gehölze zu pflanzen, dass auf je angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht überbaute Fläche mindestens ein Baum I.-II. Wuchsordnung oder zwei Bäume III. Wuchsordnung gemäß Pflanzliste Ziff. E 8 kommen. Vorhandene Bestandsbäume sowie als zu erhalten festgesetzte Bäume gem. A 6.2 sind darauf anzurechnen. Im Rahmen der Festsetzung können 5 Bäume als Ersatzpflanzung nachgewiesen werden.

Die gem. Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume sowie die gem. o.g. Festsetzung zu pflanzenden Bäume werden auf die Ersatzpflanzung gem. § 6 Abs. 1 BaumSchVO der Gemeinde Ottobrunn angerechnet. Die darüber hinausgehenden erforderlichen Ersatzpflanzungen, die nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden können, müssen gem. § 7 (2) BaumSchV der Gemeinde Ottobrunn als Ausgleichszahlung erbracht werden.

Bäume haben im städtebaulichen Kontext gerade im Bereich mit dichter Bebauung durch ihre Staubfilterwirkung, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten für die Baumpflanzungen innerhalb des

Planungsgebiets festgesetzt. Über die Artenauswahl der Pflanzliste kann zusätzlich gewährleistet werden, dass standortgerechte und weitgehend heimische Pflanzen Verwendung finden und ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt ist. Gem. Pflanzliste ist die Verwendung von Sorten bei der Auswahl von Bäumen zulässig, um dadurch zur Verfügung stehende Sonderformen mit Anpassung an extremere Standorte zu ermöglichen.

Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m<sup>3</sup> je Baum festgesetzt, um eine gesunde Entwicklung der Bäume und somit eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind. Der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen muss gewährleistet sein.

#### Freiflächen

Die gemäß Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie mit Rasen und bienenfreundlichen Staudenpflanzungen zu begrünen, um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, eine hohe Freiraumqualität sicherzustellen sowie einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Planungsgebiets zu gewährleisten.

Im Nordwesten des Planungsgebiets ist die Anlage eines Kinderspielplatzes auf Grundlage des § 7 Abs. 2 BayBO vorgesehen. In diesem Bereich liegt eine bestehende Trafostation, die auch bei der Umsetzung des Vorhabens an dieser Stelle erhalten bleibt. Beim Betreiber des Leitungsnetzes und der Transformatorstation ist ein normenkonformer Betrieb der Anlage zu erwarten. Daher werden die entsprechenden Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke bei intakter Anlage außerhalb der Station nicht überschritten.

#### Tiefgaragen

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke gem. Festsetzung des Bebauungsplanes vorzusehen, um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung zu ermöglichen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

#### Dachbegrünung

Auf den Flachdächern des Neubaus innerhalb des Bauraums mit 4 m Höhe (Tiefgaragenabfahrt) und mit 14 m Höhe ist eine extensive Dachbegrünung zu entwickeln. Um den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Nutzung der privaten, wohnungsbezogenen Dachflächen als Dachterrassen zu ermöglichen, ist auf den Dachflächen eine extensive Dachbegrünung von mindestens 20% vorzusehen. Die restlichen Flächen können als Dachterrassen gestaltet werden. Zur Gewährleistung einer qualitätvollen Freiflächengestaltung, die zu einem attraktiven Wohnumfeld führt, wird die Begrünung der Dachflächen der Müll- und Fahrradhäuschen festgesetzt. Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann die Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen installiert, sind diese aus Gründen der zusätzlichen Effizienz dieser Anlagen und der positiven kleinklimatischen Wirkung mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.

#### **4.6 Versickerung und Grundwasser**

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und der Verordnung Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) zu beachten. Eine flächenhafte Versickerung über Mulden ist im Planungsgebiet nach Aussage der Voruntersuchung zur Oberflächenentwässerung nicht möglich. Für die flächenhafte Versickerung über eine Sickermulde wäre für die Entwässerung der Flachdachflächen ein Muldenvolumen von 3,4 m<sup>3</sup> erforderlich. Die dafür notwendige Fläche von mind. 17 m<sup>2</sup> (bei einer Tiefe von 0,2 m) lässt sich aufgrund der notwendigen oberirdischen Zuleitung nicht darstellen. Zudem ist das Planungsgebiet im zentralen Bereich mit dem Wohngebäude sowie der benötigten Tiefgarage und Erschließungsflächen fast vollständig über- bzw. unterbaut. Die verbleibenden Randbereiche des Planungsgebiets sind zur Einrichtung von flächenhaften Versickerungseinrichtungen aufgrund des fehlenden Platzes nicht geeignet.

Die Versickerung des Niederschlags soll daher über dezentrale, flächenhafte Rigolensysteme stattfinden. Für alle Auffangflächen ist ein Rigolenvolumen von ca. 12 m<sup>3</sup> erforderlich. Dieses kann platzsparend durch eine Speicherblockrigole hergestellt werden. Aufgrund der geringen Abstände des Tiefgaragenbaukörpers zur Grundstücksgrenze kann die Versickerungsanlage nicht auf dem Flurstück 1711/11 untergebracht werden. Nach aktuellem Planungsstand besteht jedoch die Möglichkeit, die Rigole auf dem Grundstück 1711/21 unter den Stellplätzen zu positionieren. Diese gehört dem gleichen Eigentümer. Für die Querung des gemeindlichen Gehwegs mit Leitungen hat die Gemeinde Ottobrunn Zustimmung signalisiert. Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung durch ein Ingenieurbüro für Grundstücksentwässerung.

Sollte es bei der Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen etc. sind dann soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

#### **4.7 Freiflächenversorgung**

Die Freiflächenversorgung der Bewohner erfolgt zum einen durch die Anlage der Dachterrassen und zum anderen über die Gestaltung einer begrüneten Fläche im Hof. Diese kann als Kinderspielplatz und als Aufenthaltsfläche gestaltet und genutzt werden.

#### **4.8 Artenschutz**

Angesichts der Lebensraumsprüche der untersuchten und nachgewiesenen Arten wird es unter Berücksichtigung der zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gelingen, dass vorhabenbedingt keine

Verbotstatbestände gem. §§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Ferner kann das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Das Tötungsverbot ist nur dann erfüllt, wenn sich durch das Vorhaben durch Fang die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, das Tötungsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

#### M 1 Zeitliche Einschränkung der Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten (Bäume, Sträucher, Büsche) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 22 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

#### M 2 Verminderung von betriebsbedingten Störungen für Brutplätze, Quartiere, Jagdhabitats und Verbundlebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln

Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln (LED-Leuchten oder Natriumdampflampen). Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich.

### **4.9 Naturschutzrechtlicher Eingriff**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13a (2) Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

### **4.10 Verkehrs- und Erschließungskonzept, Stellplätze, Tiefgarage**

Je Wohneinheit ist gemäß bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung ein KFZ-Stellplatz nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen werden ausschließlich in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen ansprechend gestaltet und zur Erholung genutzt werden können.

Die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss dürfen um die Zahl der Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung reduziert werden.

Ziel der Gemeinde Ottobrunn ist es, den Fahrradverkehr zu stärken und entsprechend ausreichend gut zugängliche Fahrradstellplätze sicherzustellen. Gem. vorliegendem Planungskonzept sollen die Fahrradstellplätze in einem gesonderten Bereich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Ottostraße untergebracht werden. Zusätzlich können Fahrradstellplätze im



Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entlang der Mozartstraße realisiert werden. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze gem. Fahrradabstellsatzung für die gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss darf um die Anzahl der Fahrradstellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung reduziert werden. Die Fahrradstellplätze für die Wohnnutzungen sind oberirdisch und eingehaust innerhalb des Bauraumes oder innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nachzuweisen, sodass durch einen gesicherten Unterstand und einen komfortablen Zugang die Nutzung des Fahrrades gefördert wird und der Fahrradverkehr auch auf diese Weise gestärkt wird.

Insgesamt kann der durch die geplante Bebauung ausgelöste Verkehr, durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Zufahrten zum Grundstück werden bis auf den hierfür festgesetzten Bereich für Ein- und/oder Ausfahrten ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sodass diese nicht durch Wege durchschnitten wird. Des Weiteren werden mit der ausschließlichen Festsetzung der Zulässigkeit der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage bzw. der Anlieferung von der Ottostraße, Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen – auch in der Umgebung – durch Lärmeintrag reduziert und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass im rückwärtigen Teil des Grundstücks eine Hofsituation mit Aufenthaltsqualitäten für Bewohner und Angestellte entstehen kann.

Die Zufahrt entlang der Mozartstraße dient ausschließlich für die temporäre Nutzung zum Be- und Entladen sowie als Zufahrt für Müllfahrzeuge oder als Feuerwehrezufahrt.

Eine mechanische Entlüftung der Tiefgarage, sofern sie erforderlich ist, ist in das Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen. So treten in Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder auf den nutzbaren Freiflächen keine Belästigungen durch Luftschadstoffe auf. Dies gilt nicht für eine natürliche Belüftung. Aber auch bei einer natürlichen Entlüftung müssen die Schächte so angeordnet sein, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Die Abluft der Tiefgarage ist so in die freie Windströmung abzuführen, dass keine Belästigung durch Luftschadstoffe in Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder auf Spielplätzen möglich ist.

Außerhalb des Bauraums sind entlang der Ottostraße und Mozartstraße auf den Flurstücken 1711/21 und 1711/28 straßenbegleitende Stellplätze und Fahrradabstellplätze zulässig.

#### **4.11 Lärmschutz**

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer bestehenden Gemengelage mit gewerblichen Nutzungen vor allem aus dem Bereich Einzelhandel in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Aus dieser Gemengelage ergeben sich entsprechende Vorbelastungen durch Verkehrslärm der Ottostraße und der Mozartstraße als auch durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbebetriebe im Norden und Osten des Planungsgebiets.

Diese Einflüsse gilt es durch geeignete Gebäudeorientierung und Grundrissgestaltung, aber auch bauliche Schutzmaßnahmen auszugleichen.

#### **4.11.1 Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Verkehrslärm**

An den Fassaden der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht auf. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts werden an den Süd- und Ostfassaden der geplanten Bebauung überschritten. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz der geplanten Nutzung.

An der Süd- und der Ostfassade, dort wo die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts durch den Verkehrslärm überschritten werden, ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der hygienisch erforderliche Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Anwesenheit von Personen gemäß der DIN 1946-6 während deren Nutzung auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

In Bereichen, in welchen die Orientierungswerte der DIN 18005 von  $L_{r,T} = 60$  dB(A) am Tag überschritten werden, ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone oder Loggien) nur zulässig, wenn durch geeignete pegelmindernde Maßnahmen sichergestellt wird, dass innerhalb des Außenwohnbereiches dieser Grenzwert nicht überschritten wird.

Dies können z.B. geschlossene Brüstungen, schallabsorbierende Decken über Loggien oder entsprechende Verglasungen vor den Loggien sein.

#### **4.11.2 Einwirkungen auf das Planungsgebiet durch Anlagenlärm**

Die Bestandssituation ist der geplanten Situation sehr ähnlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das im Moment bestehende allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Unter der Berücksichtigung der Einstufung des Planungsgebiets als Mischgebiet wird die Situation in Zukunft unkritischer als im Bestand eingestuft.

Aus diesem Grund kann von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet durch den Betrieb der benachbarten Gewerbe ausgegangen werden.

#### **4.11.3 Auswirkungen durch zusätzlich entstehenden Verkehrslärm**

Da das geplante Gebäude ein bestehendes, kleineres Gebäude mit vergleichbarer Nutzung ersetzt, ist hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmenge keine nennenswerte Verkehrszunahme zu erwarten.

Im Hinblick auf die durch Reflexionen an dem neuen Gebäude hervorgerufenen Pegelerhöhungen an den Nachbargebäuden kann auf Grund der Kubatur des bestehenden Gebäudes davon ausgegangen werden, dass hier keine maßgebliche Erhöhungen der Verkehrslärmpegel zu erwarten sind.

Es kann somit ohne weitergehende schalltechnische Berechnungen davon ausgegangen werden, dass die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft infolge der Planungen nicht maßgeblich erhöht werden.

#### **4.11.4 Auswirkungen durch Anlagenlärm**

Für eine umfassende Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Anlagenlärm des geplanten Betriebs an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets untersucht. Als schützenswerte Nutzungen werden die vorhandenen Wohngebäude südlich und westlich des

Planungsgebiets, sowie die in den Obergeschossen des geplanten Gebäudes situierten Wohnnutzungen berücksichtigt.

Die im Tagzeitraum zu erwartenden Pegel an den Fassaden im Plangebiet betragen maximal  $L_r = 52$  dB(A) und unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet um mindestens 8 dB. Die an den Fassaden der Gebäude außerhalb des Plangebietes zu erwartenden Pegel betragen am Tag bis zu 49 dB(A) und unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am Tag um mindestens 6 dB. Im Nachtzeitraum sind die Unterschreitungen mit 16 dB im Plangebiet und 13 dB außerhalb des Plangebietes noch größer. Die Immissionsrichtwerte für die Maximalpegel werden ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Auf Grund der Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB an allen Immissionsorten kann von einer genaueren Untersuchung der Vorbelastung durch weitere im Untersuchungsraum vorhanden Anlagen abgesehen werden.

Die Anordnung eines gewerblichen Betriebs im EG ist aus schallimmissionstechnischer Sicht grundsätzlich möglich. Hier wurde ein beispielhaftes Betriebsmodell mit einer relativ geringen Zahl an Anlieferungen mit LKW, welche lediglich außerhalb der Ruhezeiten am Tag stattfinden, angesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Anlieferungsbereich möglichst im Bereich der Quellen in Richtung Westen durch eine Wand und nach oben durch ein Dach abgeschlossen werden muss, um die Emissionen aus den Verladevorgängen zu mindern.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere an den umgebenden Bebauungen im allgemeinen Wohngebiet, muss im Rahmen der Genehmigungsplanung für den konkret geplanten Betrieb nachgewiesen werden.

Können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hier nicht um mindestens 6 dB unterschritten werden, muss ggf. ein detaillierter Nachweis unter Berücksichtigung der Vorbelastung erbracht werden, oder es muss geprüft werden, ob hier die Annahme einer Gemengelage gemäß Abschnitt 6.7 der TA Lärm angesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung für die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetriebe ein schallimmissionstechnischer Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm beim Betrieb dieser Gewerbebetriebe zu erbringen ist.

#### **4.11.5 Schallschutzmaßnahmen auf Grund des einwirkenden Verkehrslärms**

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

##### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die Anordnung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand ist im vorliegenden Falle auf Grund der gegebenen Situation nicht möglich. Lediglich im Bereich der Außenwohnbereiche sind ggf. Maßnahmen in Form von Verglasungen notwendig und sinnvoll. Dies muss im Rahmen der Genehmigungsplanung und auf Grundlage der tatsächlich geplanten Gebäudekubatur genauer untersucht werden.

#### Grundrissorientierung

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sollten die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so angelegt werden, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafräume, Büroräume o.ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Sofern auch unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, sind passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen:

Unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei Überschreitung dieser Orientierungswerte passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der baurechtlich eingeführten DIN 4109 zu beachten.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche nur Fenster zu einer Fassade mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufweisen, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine fensterunabhängige Lüftung der Räume zu ermöglichen.

#### Schallschutz der Außenwohnbereiche

Sollen in Bereichen mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für ein Mischgebiet am Tag von  $L \leq 60$  dB(A) Außenwohnbereiche geplant werden, so sollten diese durch entsprechende Maßnahmen (Verglasungen von Balkonen oder Loggien, Prallscheiben oder ausreichendes Zurückspringen des Gebäudes) so ausgelegt werden, dass diese Orientierungswerte innerhalb der Freiflächen eingehalten werden.

### **4.12 Klimaschutz**

#### Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit der Wohnbebauung zu gewährleisten, ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.

Der wieder herzustellende Baum- und Vegetationsbestand, die Festsetzungen zur Herstellung von Dachbegrünung sowie die Schaffung von begrünten Flächen über der Tiefgarage innerhalb des Planungsgebiets tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

#### Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

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

### **4.13 Umweltprüfung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig. (Siehe Ziffer 2)

## **5 Auswirkungen der Planung**

- Revitalisierung eines renovierungsbedürftigen Bestandsgebäudes an exponierter Stelle.
- Fällung von ca. 20 Bäumen, von denen 14 Bäume gem. BaumschutzVO der Gemeinde Ottobrunn unter Schutz stehen.
- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich von ca. 70 % auf ca. 94 %.
- Positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch extensive Dachbegrünung.

---

Thomas Loderer

1. Bürgermeister