

## **BEGRÜNDUNG**

zum 5. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10R  
Rosenheimer Landstraße 91, Flurnummer 1676/3 und /-4

## 1 Anlass der Planung

Die derzeitige Nutzung der Grundstücke als Hotelstandort lässt sich ausweislich einer gutachterlichen Stellungnahme wirtschaftlich nicht weiterführen, da die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nicht ausreicht, um ein marktfähiges Hotelkonzept umzusetzen. Deshalb soll auf den Grundstücken (Flurnummer 1676/3 und /-4) ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen.

Ziel ist die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von drei bis vier auf fünf (Geschosse drei bis fünf als Terrassengeschosse) und - damit verbunden - die Anhebung der Geschossfläche von 2.320 m<sup>2</sup> auf 3.670 m<sup>2</sup> (GFZ von 0,863 auf 1,365). Dies lässt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 10 R (3. Änderung) der Gemeinde Ottobrunn nicht zu. Daher ist ein Änderung des Bebauungsplanes für die Grundstücke FINr. 1676/3 und /-4 erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch sozial stabile Bevölkerungsstrukturen geschaffen und erhalten werden. Hierfür werden in einem städtebaulichen Vertrag für einen Teil des neu geschaffenen Wohnraumes Belegungsrechte für preisgünstigen Wohnraum begründet.

## 2 Verfahrensart

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 10R wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (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 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (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 deutlich unterschritten.

Das vorliegende Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht nach § 2 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Gem. § 13a Absatz 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 Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 3 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Gemeindegebietes an der Rosenheimer Landstraße und damit an der Hauptdurchfahrtsstraße in der Gemeinde, ca. 700 m Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte entfernt. Das Gebiet (FINr. 1676/3 und /-4) hat eine Größe von 2.689 m<sup>2</sup> und befindet sich im Privateigentum. Die Rosenheimer Landstraße ist in diesem Kreuzungsbereich mit der Ottostraße geprägt von vier bis fünfgeschossiger Bebauung mit teilweise gewerblicher Nutzung. Das Plangebiet ist derzeit mit einem Hotelkomplex mit Tiefgarage bebaut.

### 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### Regionalplan München

Im Regionalplan München ist der Planungsbereich als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum und als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet dar.

#### Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist Teil des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 10R (3. Änderung). Dieser setzt für das Plangebiet Mischgebiet (MI) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über Festsetzungen zur Geschossfläche und zur Grundfläche verbunden mit der Wandhöhe bestimmt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung mit drei bis vier Geschossen getroffen.

### 3.3 Grünordnerische Grundlagen

#### Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene auf würmeiszeitlichen Schotterterrassen.

#### Boden und Topographie

Diese flachgründigen Niederterrassenschotter setzen sich aus sandigen Fein- bis Grobkiesen mit geringer Filterwirkung zusammen. Durch die bestehende bauliche Nutzung mit Gebäuden und Tiefgarage sind bereits Eingriffe in die natürliche Bodenstruktur erfolgt.

Innerhalb des Planungsgebiets bestehen Gebäude und Erschließungsflächen. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als Hotel mit Parkplatz ist die Versiegelung relativ hoch. Lediglich auf Flurstück 1676/3 ist eine Gartenfläche mit Rasen und Gehölzen vorhanden.

Die mittlere Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 560,20 m üNN und ist als weitgehend eben zu bezeichnen.

#### Wasserhaushalt

Der vermutlich mittlere Grundwasserstand (MW) befindet sich in Ottobrunn ca. 10 m unter Geländeoberkante (GOK). Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

#### Klima und Kleinklima

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950-1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die lokale thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als hoch einzustufen, da weite Teile des Plangebietes versiegelt sind.

#### Vegetation und Baumbestand

Die im Planungsgebiet vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, ist der Kiefern-Eichenwald mit Eichen-Hainbuchenwald. Bei diesen natürlichen Waldgesellschaften sind vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Birke, Vogelkirsche, Spitzahorn und Vogelbeere an der Zusammensetzung der Baumschicht be-

teilt. Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel, Feldrose, Heckenkirsche, Spindelstrauch und Waldrebe bilden die Strauchschicht.

Im Plangebiet befinden sich 17 Bäume, von denen 13 gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Der Bestand setzt sich zusammen aus Spitzahorn, Silber-Ahorn, Kastanien, Robinien, Fichten, Tanne, Scheinzypresse und Blutpflaume.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze findet sich zusätzlich Strauchbestand.

#### Artenschutz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung sind keine Biotopstrukturen und Vorkommen gefährdeter Arten zu erwarten.

Am 07. Dezember 2017 wurde eine Begehung auf dem Grundstück durchgeführt und die zur Fällung beantragten Bäume in Augenschein genommen. Dabei konnten keine bewohnten Lebensstätten (Nester, Höhlen) festgestellt werden.

Im Frühjahr 2018 werden die zu fällende Bäume nochmals nachbegangen und in Hinblick auf Wohn- und Brutstätten eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch eine zertifizierte Fachfirma durchgeführt.

### **3.4 Denkmalschutz**

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

### **3.5 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Rosenheimer Landstraße (M22) und damit an das überörtliche Straßennetz sehr gut angebunden.

Über die Buslinien 214, 216 und 241 ist das Planungsgebiet an den S-Bahnhof Ottobrunn und mit der Linie 210 an den S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd und damit an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden.

### **3.6 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.

### **3.7 Altlasten**

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor. Sollten bei den Aushubarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gemäß Artikel 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) als zuständige Behörde das Landratsamt München zu benachrichtigen.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Städtebau**

Im Plangebiet ist beabsichtigt, die bestehende Bebauung inklusive Tiefgarage komplett abzubauen und ein bis zu fünfgeschossiges Gebäude (Geschoss drei bis fünf als Terrassengeschoss) mit Tiefgarage zu errichten. Da im Kreuzungsbereich der Ottostraße und der Rosenheimer Landstraße bereits die Gebäudehöhe von 15,50 m in Form von vier Vollgeschossen (Gewerbegeschosshöhen zwischen 3,30 m bis 3,85 m) vorhanden ist, wird die Erhöhung auf fünf Vollgeschosse (Wohngeschosshöhen 3,00 m, Gewerbe im Erdgeschoss 3,50 m) mit ebenfalls 15,50 m als städtebaulich verträglich angesehen.

Zur Schaffung von Wohnraum wird eine ortsverträgliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt. Die beabsichtigte moderate Nachverdichtung steht nicht im Widerspruch zu den für das Plangebiet erkennbaren Planungszielen des derzeit gültigen Bebauungsplans. Die städtebauliche Struktur bleibt ortsbildend erhalten.

#### 4.2 Grünordnung

Durch die Anordnung des Baukörpers entsteht auf der Südwestseite des Grundstücks ein großzügiger Freiraum, welcher in unterschiedlichster Art und Weise genutzt werden kann. Ein Teil der Fläche wird für PKW-Stellplätze zum Kurzparken sowie Fahrradabstellplätze genutzt werden. Die Befestigungen der PKW-Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze sind in ihrer Oberfläche als Rasenfugenpflaster geplant und somit absolut versickerungsfähig. Die Zufahrten und Gebäudeerschließungsflächen werden als versickerungsfähiges Pflaster ausgebildet.

Die Freiflächen im westlichen Bereich zur Rosenheimer Landstraße werden in ihrer Grundstruktur architektonisch streng horizontal gegliedert, was zum einen durch parallel angeordnete, stufenartig ansteigende und formal geschnittene Heckenelemente, mit Höhen von 0,40 m bis max. 1,20 m, und zum anderen durch streng angeordnete Baumreihen hervorgehoben und zum Ausdruck gebracht wird. Dabei sind die vorgesehenen Gehölze mehrstämmige Bäume mit auffallender Stammrinde oder üppiger Frühjahrsblüte oder intensiver Herbstfärbung.

Die südöstlich, nordöstlich und nordwestlich gelegenen Freiflächen werden ausschließlich begrünt. Dabei soll das gesamte Grundstück mit einer geschnittenen Hecke, bestehend aus einheimischen Gehölzen, eingegrünt werden. Auf dem Grundstück werden Bäume I. und II. Wuchsordnung mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation und einer Mindestpflanzqualität als Hochstämme 3 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen und 20 – 25 cm Stammumfang gepflanzt (pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche/1 Baum). Im Bereich des nordöstlichen Grundstücks ist eine Fläche für einen Kinderspielbereich vorgesehen.

Zur zusätzlichen Förderung des Kleinklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird eine extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern der Hauptbaukörper und der Tiefgaragenrampe festgesetzt. Diese können mit einer Nutzung durch Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren kombiniert werden. Zur besseren Versickerung des Niederschlagswassers werden alle Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt.

Durch den hohen Anteil an versickerungsfähigen Flächen und Grünstrukturen wird das Kleinklima im Plangebiet im Gegensatz zu der vorherigen Nutzung mit ihrem hohen Versiegelungsgrad wesentlich verbessert.

Von den siebzehn im Plangebiet vorhandenen Bäumen werden elf gefällt und sechs erhalten. Die zu fällenden Bäume stehen im Bereich der Baugrube sowie der Balkone und können deshalb nicht erhalten werden.

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume werden die elf im Plan festgesetzten Bäume gepflanzt.

Gemäß Festsetzung A.09.a) müssen nach Fertigstellung der Maßnahme auf dem Grundstück insgesamt dreizehn Bäume gepflanzt sein. Dies wird mit den elf im Plan eingezeichneten Bäumen und den sechs Bestandsbäumen erreicht.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung wird, wie im gesamten Bebauungsplan Nr. 10 R, ein Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Gebietstypik sollen die bereits nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen fortgeführt und auf die umgebende Bebauung reagiert werden.

Die nach § 6 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten, auch diese nach § 6 Absatz 3 BauNVO, werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die schon vorhandene Gewerbestruktur an der Rosenheimer Landstraße ein. Tankstellen sind entlang der Rosenheimer Landstraße ausreichend vorhanden.

Zur Vermeidung von Agglomeration wird Einzelhandelsnutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhenentwicklung (Wandhöhen und Geschossigkeit) festgesetzt.

Hierdurch entsteht eine maximale bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,446 die die maximale Nutzbarkeit in einem Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO noch weit unterschreitet. Zur Freihaltung der Freiflächen von Stellplätzen, sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Unter Berücksichtigung der Unterbauung durch die Tiefgarage, die Tiefgaragen-Rampe sowie der sonstigen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigenden versiegelten Flächen ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,709. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 wird zugelassen.

#### 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird zwischen dem Bauraum für den Baukörper sowie besonderen Baugrenzen für die Balkon- und Terrassenbereiche differenziert.

#### 4.6 Ortsgestaltung

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig, um die Hauptstruktur der umgebenden mehrgeschossigen Geschosswohnungsbauten entlang der Rosenheimer Landstraße fortzuführen. 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.

#### 4.7 Abstandsflächen

Der Bebauungsplan lässt über Festsetzungen Außenwände zu, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO zulässig sind (s. Anlage 1 Abstandsflächenplan).

Der Bebauungsplan ordnet die Geltung des Artikel 6 Abs. 5 Seite 1 und 2 BayBO nicht an.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die bauliche Nutzbarkeit in zentralen Innerortslagen entlang der Rosenheimer Landstraße zu erhöhen. Hierdurch soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und dem Flächenspargebot in § 1 a BauGB genügt werden.

Durch eine solche Verdichtung der baulichen Nutzung werden die Interessen der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Vor der nördlichen und südlichen Außenwand werden die halben Abstandsflächen nach der BayBO eingehalten sind. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des südlich angrenzenden Wohngebäudes entsteht hierdurch genauso wenig wie eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Gebäudes.

Dabei ist zu beachten, dass die nördliche und südliche Außenwand bezogen auf den Hauptbaukörper (ohne umlaufende Balkone) lediglich Gebäudelängen von 16 m aufweisen und bezogen hierauf bei Anwendung des 16-m-Privilegs die Abstandsflächen der BayBO sogar eingehalten wären. Lediglich durch die umlaufenden Balkonbauten wird eine Wandlänge von 16 m überschritten. Eine für den Nachbarn nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung seiner nachbarlichen Belange geht durch diese durch Gebäudeanbauten entstehende Verlängerung der Gebäudeaußenwand auf ca. 20 m nicht einher, sodass die Belange der Nachbarn der Planung nicht entgegenstehen.

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

Je Wohneinheit ist gemäß bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung ein KFZ-Stellplatz nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen und die Gewerbenutzung werden in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht. Für Kurzzeitparker werden zusätzlich sechs Stellplätze im Vorbereich zur Rosenheimer Landstraße erstellt.

Darüber hinaus sind ausreichend Fahrradabstellplätze gem. Fahrradabstellsatzung herzustellen.

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

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist so angeordnet, dass sie die geringstmöglichen Lichtemissionen hervorruft.

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 dem Spielplatz keine Belästigungen durch Luftschadstoffe auf. 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.

### **5. Lärmschutz**

Das Planvorhaben unterliegt den Einwirkungen aus dem Verkehrslärm der Rosenheimer Landstraße, der Ottostraße, der Rudolf-Diesel-Straße und der Robert-Koch-Straße. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten der Möhler + Partner Ingenieure AG, München, Bericht 700-5646 vom Januar 2018 eingeholt (s. Anlage 2). Dabei zeigte sich, dass durch geeignete Festsetzungen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden und negative Auswirkungen für die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

## 5.1 Verkehrslärm

An den Plangebäuden betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 67/60 dB(A) Tag/Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) tagsüber um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den Außenwohnbereichen im Plangebiet betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 67 dB(A) tagsüber.

### Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärmschutz

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht und werden an den Plangebäuden tagsüber um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der erforderlichen Wandhöhen wegen der zu schützenden Gebäudehöhen lediglich für die Außenwohnbereiche sinnvoll möglich. Von daher sollte durch die Grundrissgestaltung und ein erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile (passiver Schallschutz) in Verbindung mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auf die Lärmbelastung reagiert werden. Für Außenwohnbereiche an der Nord, Süd und Westfassade sind gemäß Planzeichnung Schallschutzmaßnahmen vorzusehen um die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete im Tagzeitraum einzuhalten. Nachts (22–6 Uhr) entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Die notwendigen baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (passive Schallschutzmaßnahmen) werden festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Neben der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (i.d.F. November 1989) ist die DIN 4109-2 (i.d.F. Januar 2018) zu beachten.

Bei Aufenthaltsräumen ist die Belüftung bei gewissen Außenlärmpegeln nicht mehr über die Fenster gewährleistet: Da bei Fenstern die erforderliche Schalldämmung nur dann erreicht wird, wenn diese geschlossen sind, ist es - neben weiteren Vorschriften - nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ für einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster erforderlich, dass Aufenthaltsräume insbesondere von Wohnungen, bei Überschreitungen von Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von über 60 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts, mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden, sofern diese Räume nicht durch ein Fenster an einer lärmabgewandten Seite belüftet werden können. 60 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts werden im Plangebiet an den südlichen, westlichen und nördlichen Fassaden überschritten. Diese Lüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes berücksichtigt werden.

### Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die verkehrlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft sind als nicht relevant einzustufen.



## 5.2 Gewerbelärm

### Anlagenlärm außerhalb des Plangebietes

In der Nachbarschaft des Planvorhabens befindet sich eine Vielzahl gewerblicher Anlagenutzungen (u.a. Kfz-Werkstatt, Gastronomie, Bekleidungsgeschäfte, Tagespflegehaus, Autovermietung, Banken etc.). Da diese Nutzungen bereits seit längerem konfliktfrei betrieben werden, kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht relevant auf das Planvorhaben einwirken. Zudem entstehen durch die Bebauung keine Immissionsorte, die in der Lage relevant vom vorherigen Bestand abweichen. Damit wird verhindert, dass durch ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen zusätzliche Einschränkungen für benachbart vorhandene, bestandsgeschützte, gewerbliche Nutzungen erforderlich werden könnten.

### Anlagenlärm aus dem Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sind eine eingehaute Tiefgarage sowie 7 oberirdische Stellplätze geplant. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes, die oberirdischen Stellplätze sind im südwestlichen Bereich an der Rosenheimer Landstraße vorgesehen.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft müssen die Anlagen im Plangebiet an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) und Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) liegen. Es zeigt sich, dass die reduzierten Immissionsrichtwerte (sog. Immissionsrichtwertanteile) von 54/39 dB(A) Tag/Nacht bzw. 49/34 dB(A) in der gesamten Nachbarschaft eingehalten werden. Allerdings sind hier noch keine Geräusche berücksichtigt, die in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen auftreten können (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate). Deshalb muss die Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit der Umgebung jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Ottobrunn, den 02.10.2018

---

Thomas Loderer

1. Bürgermeister