



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Ottobrunn
Postfach 1132
85502 Ottobrunn

Ihre Nachricht
30.04.2018
Bo

Unser Zeichen
2-4622-ML 19-15043/2018

Bearbeitung +49 (89) 21233 2736

Datum
21.06.2018

5. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 10R
für das Grundstück Rosenheimer Landstraße 91, Flurnummern 1676/3 und 1676/4,
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur genannten Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt München
als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über
die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit
des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Mulden-
versickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden, weshalb der notwendige Flä-
chenbedarf bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser
verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Pla-
nung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)
und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regen-
wasser).



Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Insbesondere in Hanglagen können hierbei auch Sturzfluten auftreten. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Darüber hinaus bitten wir den Punkt B5 der Satzung wie folgt abzuändern: „Die Nutzung des thermischen Grundwassers mit Wärmepumpe ist grundsätzlich möglich.“

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen



BORin



Landratsamt München



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

Naturschutz, Erholungsgebiete,
Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet 4.1.1.3
im Hause

Ihr Zeichen: 4,1-0025/2018/BL
Ihr Schreiben vom: 08.05.2018

Unser Zeichen: 4,4,3-BL/StS
München, 14.06.2018

Auskunft erteilt:

E-Mail:

██████████@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2414

Fax: 089 / 6221 44-2414

Zimmer-Nr.:

F 2.17

1. Gemeinde Ottobrunn

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 10 R
für das Gebiet „Rosenheimer Landstraße 91.....“

mit Grünordnungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 15.06.2018

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Keine Äußerung

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


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

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

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

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

- 2 -

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Am Südrand des Planungsgebietes ist Gehölzbestand vorhanden. Die Gemeinde wird gebeten zu prüfen, ob nicht dieses Struktur gebende Grün erhalten oder neu begründet werden kann. 
	<u>Anlagen</u>



**Landratsamt
München**



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

Bauen

**Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2018/BL
Otto-brunn
Ihr Schreiben vom: 08.05.2018
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung
München, 18.06.2018

Auskunft erteilt:

E-Mail: poststella@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-2432
Fax: 089 6221-442432

Zimmer-Nr.:
F 1.59

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

Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung

1. Verfahren der Gemeinde Otto-brunn

Bebauungsplan Nr. 10 R

für das Gebiet Rosenheimer Landstraße 91, Flurnummern 1676/3 und 1676/4 (5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 R)

in der Fassung vom 10.04.2018

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 15.06.2018

2. Stellungnahme

Im Luftbild ist Baumbestand erkennbar, an der Südgrenze der Flurnummer 1676/3 innerhalb des Geltungsbereiches.

Es fehlt die Darstellung und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Je nach Zustand könnte ein Erhalt einzelner Bäume im Süden sinnvoll sein. Die geplante Tiefgarage scheint aufgrund des Abstandes zur Grenze mit dem Baumerhalt vereinbar. Wir bitten um Überprüfung.

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

Telefon 089 6221-4
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststella@lra-m.bayern.de

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

Postbank München
IBAN DE08 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



Landratsamt München



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

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

Ihr Zeichen: 4.1-0025/2018/BL
Ihr Schreiben vom: 08.05.2018

- im Hause -

Unser Zeichen: 4.4.1-0025/2018/BL
München, 18.06.2018

Auskunft erteilt:

E-Mail:

██████████@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-2280

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221 44-2280

F 2.40

1.

Gemeinde Ottobrunn	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 10 R i.d.F. vom 10.04.2018	
für das Gebiet BP Nr. 10 R, „Rosenheimer Landstraße 91, Flurnummer...“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 15.06.2018 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2.

Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1

keine Äußerung

2.2

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

2.3

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

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

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 6-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Gleisg-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 401 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBKDEFF



	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>1. A 5 b)</p> <p>Durch nachfolgende Erweiterung der Formulierung könnten vermeidbare Geräuschemissionen bei der Nutzung der Tiefgarage verhindert werden:</p> <p><i>„Die Tiefgaragenausfahrt ist fugendicht einzuhausen. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).</i></p> <p><i>Die Abdeckung der Regenwasserablaufrippen in der Fahrbahn ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig).“</i></p> <p>2. B Hinweise</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden mangels Kenntnis über die zukünftigen Nutzungen nur diejenigen Geräusche aufgegriffen, die durch den Parkverkehr gewerblicher Nutzungen entstehen können. Es können jedoch abhängig von der Art der Nutzung noch weitere Geräusche entstehen, die der Betrachtung bedürfen. Aus diesem Grund wird die Aufnahme des nachfolgenden, ergänzenden Hinweises in die Satzung empfohlen:</p> <p><i>„Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall bei lärmarmen Nutzungen mit Zustimmung des Landratsamts möglich (z.B. Bürönutzung).“</i></p> <p>3. Begründung</p> <p>Vor den beiden Abschnitten zum Anlagenlärm fehlt wohl die Kapitelüberschrift „5.2 Gewerbelärm“.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen empfohlen:</p> <p>Abschnitt „Anlagenlärm außerhalb des Plangebietes“:</p> <p><i>„...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.“</i></p> <p>Abschnitt „Anlagenlärm aus dem Plangebiet“</p> <p><i>„...eingehalten werden. Allerdings sind hier über die Verkehrsgeräusche hinaus noch keine Geräusche berücksichtigt, die in Verbindung mit</i></p>

gewerblichen Nutzungen auftreten können (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate). Deshalb muss die Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit der Umgebung jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.“



Anlagen: