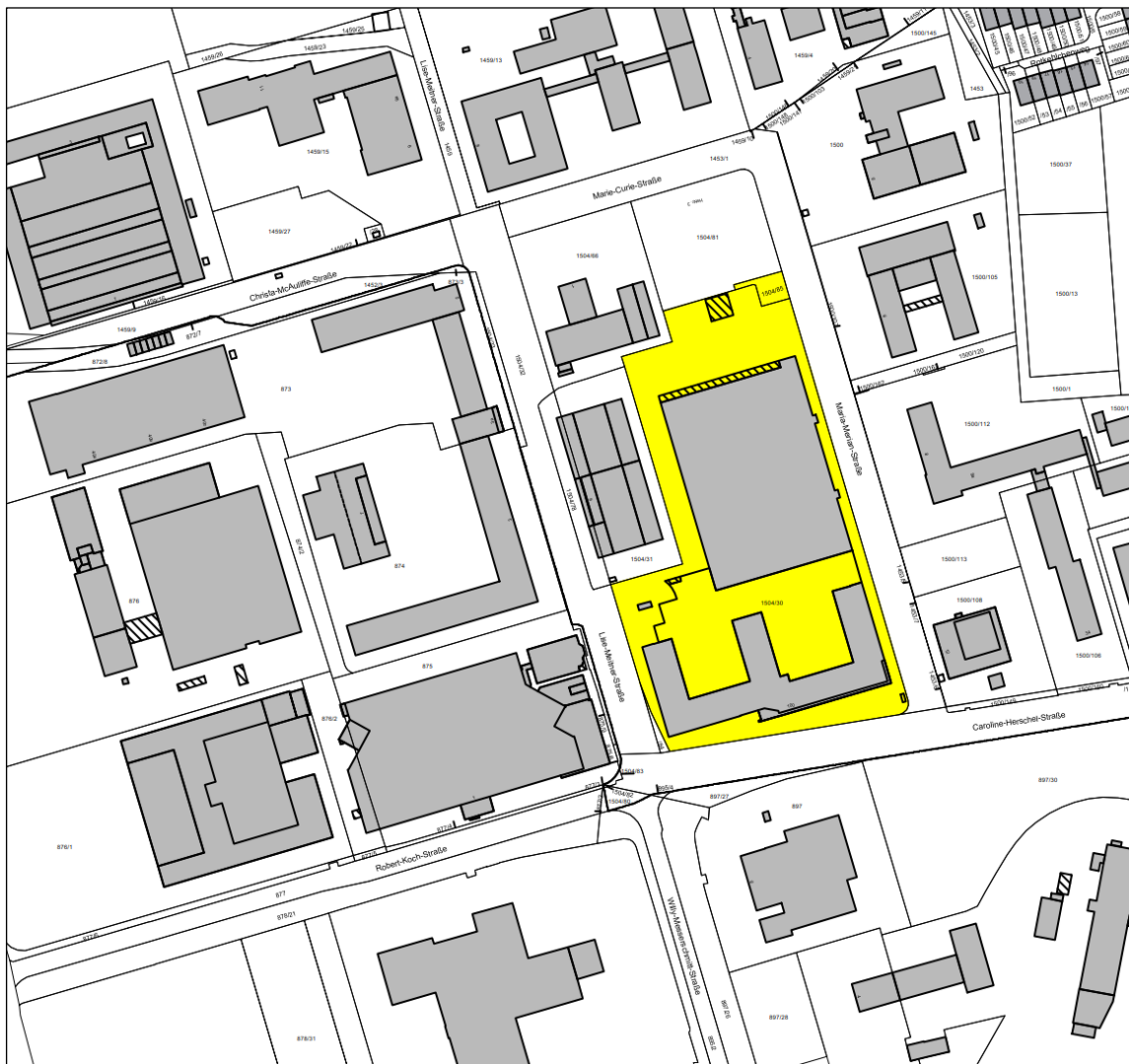


Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur  
5. Teiländerung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 104  
„Technik & InnovationsPark TIP“

Begründung



ohne Maßstab

aufgestellt: 7. Juli 2020  
geändert: 14. April 2026

2. ENTWURF

Kling Consult (KC)  
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH  
86381 Krumbach, Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0  
Dipl.-Geogr. Peter Wolpert



## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziel der Planung	3
2	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.1	Verfahren	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.3	Plangebiet	5
3	Planungskonzept/Vorhaben- und Erschließungsplan	6
4	Art der baulichen Nutzung	7
5	Maß der baulichen Nutzung	9
6	Überbaubare Grundstücksflächen	9
7	Baugrenze	9
8	Bauweise	9
9	Baugestaltung	10
10	Erschließung	10
11	Ver- und Entsorgung	11
12	Immissionsschutz	11
13	Grünordnung/Naturschutz	12
14	Spezieller Artenschutz	13
15	Wasserrecht und Bodenschutz	13
16	Umweltbericht/Umweltprüfung	14
17	Planungsalternativen	14
18	Bodenordnung/Finanzierung	14
19	Planungsstatistik	14
20	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	15
21	Vorliegende Fachgutachten	15

## 1 Erfordernis und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Vorgängerbebauungspläne

- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 29.06.2006
- Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“ – 1. Teiländerung, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 12.06.2008 und
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 11.12.2014

im Bereich eines bebauten Grundstückes vollständig ersetzt.

Vorrangige inhaltliche Änderung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung des Katalogs zulässiger Nutzung für den Teilbereich 4.1.1. Diese Änderung dient dazu, dass auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein konkretes Vorhaben wie folgt realisiert werden kann.

Der rechtsverbindliche B-Plan wurde speziell zur Errichtung von technologie- und innovationsbezogenen Betrieben aufgestellt. Hintergrund dieses Bebauungsplanes war ein aus dem Jahr 1996 stammendes Strukturkonzept „Technologiepark Taufkirchen – Ottobrunn“ des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München. An dem übergeordneten städtebaulichen Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird grundsätzlich festgehalten. Die Gemeinde Ottobrunn beabsichtigt, möglichst viele Betriebe aus technologie- und innovationsorientierten Branchen anzusiedeln bzw. am Standort weiterzuentwickeln.

In den letzten Jahren wurde ein ehemaliges Produktions- und Lagergebäude im Plangebiet von einem internetbasierten Lager- und Versandhandelsbetrieb genutzt und stand danach leer. Nun soll dieses einer neuen Nutzung zugänglich gemacht werden. Geplant ist der Betrieb eines Vertriebs- und Kundencenters (Customer Experience Center CXC) für elektronische Komponenten und Bauteile insbesondere zum Zwecke der Anwendungsvorführung und des Vertriebs mit dem Schwerpunkt Fabrikautomation, Automatisierungstechnik, Robotik, Elektromobilität und aufladbare Energiesysteme. Zudem ist ein Showroom mit permanenter Produktausstellung geplant. Es soll auch ein Schulungszentrum für die interne und externe Aus- und Weiterbildung, der Betrieb von Brennstoffzellen zur Versorgung des Technologie- und Innovationszentrums mit regenerativer elektrischer Energie sowie zur Anwendungsvorführung der Brennstoffzellentechnologie, ein Labor zur Forschung und Entwicklung sowie ein Lager inklusive Annahme und Versand von Waren in den genannten Kategorien eingerichtet werden. Abschließend sind allgemeine Bürotätigkeiten im Sinne der vorgenannten Kategorien und der Betrieb einer Werkstatt sowie eines Teststandes für das TUM Hyperloop Programm vorgesehen. Die vorhabenbezogene Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zielt explizit auf die baurechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens.

Vorhabenträger ist die Universal-Investment-Gesellschaft mbH, handelnd für Rechnung des Sondervermögens „KINGSTONE Wachstumsregionen Süddeutschland“ (nachfolgend „UI GmbH“), die Eigentümerin der Grundstücke in der Caroline-Herschel-Straße 100 mit den Flur-Nrn. 1504/30 und 1504/85 ist. Die UI GmbH vermietet das

Büro- und Verwaltungsgebäude als auch die Gewerbehalle an die Panasonic Industry Europe (nachfolgend „PIEU“).

Seit 2022 wird ein Teil der Gewerbehallenfläche sowie ein Teil des nördlichen Hofes an die Technische Universität München für deren Tätigkeiten im Rahmen des TUM Hyperloop Programms des Departments for Aerospace and Geodesy vermietet.

Im Zuge dieses Programms wird ein (Technologie-)Demonstrator zur Erprobung der Hyperloop-Technologie aufgebaut. Dieser Demonstrator besteht aus einer ca. 24 m langen Röhre mit Schiebetür und zwei Containern für die Betriebsleittechnik, die auf der Außenfläche des vorgenannten nördlichen Hofes aufgebaut werden.

Im vorgenannten Teilbereich der Halle wird eine Werkstatt errichtet, die hauptsächlich zur Montage einer für den Demonstrator passenden Passagier-Kapsel sowie zum Aufbau und Betrieb von Testständen für dessen Komponenten genutzt wird.

Darüber hinaus möchte die PIEU für die Versorgung des Technologie- und Innovationszentrums im Inneren der Halle mit regenerativer elektrischer Energie den hierfür notwendigen Strom teilweise/ganz (erster/zweiter Schritt) durch den Betrieb von modernen hauseigenen Brennstoffzellen erzeugen. Gleichzeitig möchte PIEU diese Brennstoffzellentechnologie seinen potenziellen Kunden, in Verbindung mit ihrem Energielast- und Managementsystem, als ihr Hauptproduktportfolio im in der Halle angesiedelten Kundencampus (CXC) vorstellen. Für diesen Zweck wird in einem Teilbereich des nördlichen Hofes die hierfür notwendige Anlagentechnik errichtet.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert den Katalog zulässiger Nutzungen, nimmt auf den geänderten V+E-Plan „Technologie- und Innovationszentrum“ vom 14.04.2026 Bezug, trifft geänderte Festsetzungen zu den herzustellenden Stellplätzen und einer Anpassung der überbaubaren Grundfläche auf die bestehende bzw. zukünftige Planung. Um Missverständnisse hinsichtlich der für die einzelnen Quartiere gültigen Festsetzungen und Hinweise im Bauvollzug zu vermeiden, wurden die Festsetzungen und Hinweise der Vorgängerbebauungspläne so weit wie möglich unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan integriert, so dass dieser sämtliche bisherigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ersetzt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Für die Ansiedlung des oben beschriebenen Vorhabens sind keine baulichen Maßnahmen am Gebäude und nur geringe Anpassungen im Freiraumbestand erforderlich, die nicht den Vorgaben des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen. Insofern berührt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan inhaltlich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, eine Änderung der herzustellenden Stellplätze sowie die überbaubare Grundfläche. Im nördlichen Teilbereich des Grundstücks der UI GmbH soll das konkrete Vorhaben der UI GmbH zulässig sein (vgl. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB). Die Wirksamkeit des vorhabenbezogenen Baurechts wird über den zum Bebauungsplan erforderlichen Durchführungsvertrag geregelt (vgl. Kap. „Planungskonzept/Vorhaben- und Erschließungsplanung“).

## 2 Planungsrechtliche Grundlagen

### 2.1 Verfahren

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“ (Bekanntmachung vom 29.06.2006 – nachfolgend: „ursprünglicher Bebauungsplan“) wurde zwischenzeitlich durch vier Teiländerungen modifiziert.

Die 1. Teiländerung sollte im südlichen Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um statt der an den südlichen Verkehrsknotenpunkten geplanten Kreisverkehrsplätzen konventionelle Kreuzungen errichten zu können.

Durch die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“ (nachfolgend „2. Teiländerung“) wurde für den Bereich des Vorhabens der ursprüngliche Bebauungsplan geändert und insofern alle städtebaulich erforderlichen Regelungen getroffen. Ergänzend dazu wurde aufgrund der Festsetzungsstruktur des ursprünglichen Bebauungsplanes der südliche Teilbereich (Bereich 4.1.2) des Grundstücks der UI GmbH gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 2. Teiländerung miteinbezogen. In diesem Bereich wurden durch die 2. Teiländerung nur einzelne Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, die sich auf das gesamte Grundstück der UI GmbH bezogen, angepasst. Im Übrigen verblieb es bei den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 1. Teiländerung (Bekanntmachung vom 12.06.2008).

Die 3. und 4. Teiländerung betreffen den Bereich des Vorhabens nicht.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“ trifft in Bezug auf die zulässigen Nutzungen im Bereich des Vorhabens, eine Bezugnahme auf den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan, die herzustellenden Stellplätze sowie die zulässige überbaubare Grundfläche inhaltlich neue Festsetzungen.

Um Missverständnisse hinsichtlich der für die einzelnen Quartiere gültigen Festsetzungen und Hinweise zu vermeiden, wurden zudem sämtliche rechtsgültigen Festsetzungen und Hinweise aus den Vorgängerbebauungsplänen so weit wie möglich in den vorliegenden Bebauungsplan integriert, so dass dieser alle bisherigen Bebauungspläne im Geltungsbereich vollständig ersetzt. Teilweise wurden die Festsetzungen an die Anforderungen an erneuerbare Energien und Klimaschutz (Fassadenbegrünung) angepasst.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Verkehrstechnik und Hochtechnologie“ dargestellt (Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München, Fassung v. Dezember 2008/Januar 2014).

### 2.3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes am Westrand von Otobrunn innerhalb eines gewerbeähnlich bebauten Gebietes, das vorrangig für technologie- und innovationsbezogene Betriebe konzipiert ist. Der Geltungsbereich grenzt im

Westen an die Lise-Meitner-Straße, im Süden an die Caroline-Herschel-Straße und im Osten an die Maria-Merian-Straße an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf den Großteil des im ursprünglichen Bebauungsplan als Quartier 4.1 abgegrenzten Bereich. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück-Nr. 1504/30 ganz und Flurstück-Nr. 1504/85 ganz, jeweils Gemarkung Unterhaching).

Eine inhaltliche Änderung wird zur Zulässigkeit einer Nutzungsänderung für ein vorhandenes Produktionsgebäude auf der nördlichen Teilfläche des Quartiers 4.1 des ursprünglichen Bebauungsplanes, sowie hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich vorgenommen. Für den mit Nummer 4.1.1 bezeichneten vorhabenbezogenen Bereich wurde der ursprüngliche Bebauungsplan durch die 2. Teiländerung vollständig ersetzt. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Katalog zulässiger Nutzungen, sowie der zulässigen Grundfläche neue Festsetzungen für den Bereich 4.1.1. Ansonsten verbleibt es für den Bereich 4.1.1 inhaltlich bei den Festsetzungen der 2. Teiländerung. Die Einbeziehung des mit Nummer 4.1.2 bezeichneten südlichen Teilbereichs ergibt sich aus der Festsetzungsstruktur des ursprünglichen Bebauungsplanes. Für den Bereich 4.1.2 wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanes der aktuelle Stand der bauplanungsrechtlichen Situation aus den Vorgängerbebauungsplänen ermittelt und im vorliegenden Bebauungsplan zusammengefasst. Inhaltlich wurden hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation des Bereiches 4.1.2 Änderungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche vorgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha (vgl. Kap. „Planungsstatistik“).

### 3 Planungskonzept/Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert die zulässige Art der Nutzung für ein konkretes Vorhaben in einem Produktions- und Lagergebäude (Bereich 4.1.1 bzw. Gebäude 2) mit ca. 9.020 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Das Vorhaben zur Nutzungsänderung des Gebäudes und seine Erschließung ist wie folgt charakterisiert:

- Nutzung des Gebäudes zum Betrieb eines Vertriebs- und Kundencenters (Customer Experience Center CXC) für elektronische Komponenten und Bauteile insbesondere zum Zwecke der Anwendungsvorführung und des Vertriebs mit dem Schwerpunkt Fabrikautomation, Automatisierungstechnik, Robotik, Elektromobilität und aufladbare Energiesysteme. Nutzung zum Betrieb eines Showrooms mit permanenter Produktausstellung, eines Schulungszentrum für die interne und externe Aus- und Weiterbildung, eines Labors zur Forschung und Entwicklung, eines Lagers inklusive Annahme und Versand von Waren in den genannten Kategorien sowie für allgemeine Bürotätigkeiten im Sinne der vorgenannten Kategorien.
- Die An- und Ablieferung der Waren erfolgt über einen Tiefhof auf der Nordseite des Gebäudes mit Zufahrt von der Maria-Merian-Straße aus (bestehende Laderampe).
- Zufahrt zu den durch Büros genutzten Räumen des Gebäudes auf der Südseite von der Maria-Merian-Straße aus.
- Im Bereich des Vorhabens werden erforderliche Kfz-Stellplätze oberirdisch auf bereits vorhandenen Stellplätzen an der Südseite des Gebäudes angeordnet. Bedarfsweise werden erforderliche Stellplätze auch außerhalb des Vorhabens auf vorhandenen oberirdischen Stellplätzen bzw. in der vorhandenen Tiefgarage unter dem südlich angrenzenden Verwaltungsgebäude (Caroline-Herschel-Straße 100) gesichert. Erforderliche Fahrradstellplätze werden berücksichtigt.

- Zur Verwirklichung des Vorhabens sind äußerlich nur geringfügige Umbaumaßnahmen beabsichtigt. So wird die Position einer Tür in der Westfassade verändert. Die Freiflächen im Norden werden entsprechend angepasst.
- Es soll hier eine ca. 24 m lange Röhre mit Schiebetür und zwei Containern für die Betriebstechnik aufgebaut werden. Diese dient als Demonstrator zur Erprobung der Hyperloop-Technologie im Rahmen des TUM Hyperloop Programms.
- Die Versorgung soll mit regenerativer Energie teilweise/ganz (erster/zweiter Schritt) durch den Betrieb von hauseigenen Brennstoffzellen erzeugt werden. Gleichzeitig möchte PIEU diese Brennstoffzellentechnologie seinen potenziellen Kunden, in Verbindung mit ihrem Energielast- und Managementsystem, als ihr Hauptproduktportfolio im in der Halle angesiedelten Kundencampus (CXC) vorstellen. Für diesen Zweck wird in einem Teilbereich des nördlichen Hofes die hierfür notwendige Anlagentechnik errichtet.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Bestandteil ein Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) beigefügt (Anlage zum Bebauungsplan). Auf Basis dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Wesentliche Regelungstatbestände des Durchführungsvertrages betreffen z. B.:

- Beschreibung des Vorhabens und seiner Erschließung
- Fristen zur Fertigstellung des Vorhabens bzw. der Realisierung der Nutzungsänderung

Das Planungskonzept des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst damit ausschließlich die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung im Bestand ohne weiterführende städtebauliche Veränderungen, einer auf die reale Nutzung abgestimmte Stellplatzberechnung und der entsprechenden Freiflächengestaltung.

#### 4 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird entsprechend der Vorgängerbebauungspläne ein Sondergebiet „Technologie“ festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ändert gegenüber der 2. Teiländerung die zulässige Nutzung für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teilbereich 4.1.1). Zulässig ist der Betrieb eines Vertriebs- und Kundencenters (Customer Experience Center CXC) für elektronische Komponenten und Bauteile insbesondere zum Zwecke der Anwendungsvorführung und des Vertriebs mit dem Schwerpunkt Fabrikautomation, Automatisierungstechnik, Robotik, Elektromobilität und aufladbare Energiesysteme. Außerdem zulässig sind ein Showroom mit permanenter Produktausstellung, ein Schulungszentrum für die interne und externe Aus- und Weiterbildung, ein Labor zur Forschung und Entwicklung, ein Lager inklusive Annahme und Versand von Waren in den genannten Kategorien sowie allgemeine Bürotätigkeiten im Sinne der vorgenannten Kategorien. In diesem Rahmen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ein Teil der Hallenfläche sowie ein Teil des nördlichen Hofes wird an die Technische Universität München für deren Tätigkeiten im Rahmen des TUM Hyperloop Programms des Departments for Aerospace and Geodesy vermietet.

Im Rahmen dieses Programms wird ein (Technologie-)Demonstrator zur Erprobung der Hyperloop-Technologie gebaut. Dieser Demonstrator besteht aus einer ca. 24 m

langen Röhre mit Schiebetür und zwei Containern für die Betriebsleittechnik, die auf der Außenfläche des vorgenannten nördlichen Hofes aufgebaut werden.

Im vorgenannten Teilbereich der Halle wird eine Werkstatt errichtet, die hauptsächlich zur Montage einer für den Demonstrator passenden Passagier-Kapsel sowie zum Aufbau und Betrieb von Testständen für dessen Komponenten genutzt wird. In diesem Zusammenhang fallen folgende Arbeiten an:

- Montage (Gesamtfahrzeug, mechanische Komponenten, etc.)
- Mechanische Bearbeitung (Hämmern, Sägen, Bohren, Schleifen, etc.)
- Elektronik (Löten, Platinen Bestücken, Messen, Verkabelung, etc.)
- Lager (inkl. Gabelstapler)
- Schwebesystem-Teststand
- 3D-Drucker

Für die Versorgung des Technologie- und Innovationszentrums im Inneren der Halle mit regenerativer elektrischer Energie, wird der hierfür notwendigen Strom teilweise/ganz (erster/zweiter Schritt) durch den Betrieb von modernen hauseigenen Brennstoffzellen erzeugt. Gleichzeitig soll diese Brennstoffzellentechnologie potenziellen Kunden, in Verbindung mit ihrem Energielast- und Managementsystem, als Hauptprodukt im in der Halle angesiedelten Kundencampus (CXC) vorgestellt werden. Für diesen Zweck wird in einem Teilbereich des nördlichen Hofes die hierfür notwendige Anlagentechnik errichtet.

Die Anlage besteht aus den folgenden Komponenten:

- Wasserstoffspeicher (Versorgung der Brennstoffzellen mit Wasserstoff; Speicher wird ein- bis zweimal pro Monat via LKW befüllt)
- Brennstoffzellen (Stromerzeugung; Phase 0: Errichtung von fünf Brennstoffzellen mit einer elektrischen Leistung von 5 \*10kW; Phase 1: Errichtung von fünf weiteren Brennstoffzellen (ebenfalls 5\*10kW elektrische Leistung))
- Hauptstromverteiler (PDU)
- Batterie Kabinett (zur Glättung von Stromerzeugung und Verbrauch)
- Kühlaggregat(e) (Phase 0: ein Aggregat; Phase 1: zwei Aggregate; zur Abkühlung der im Zuge der Stromerzeugung erzeugten Abwärme)
- Druckluftkompressor (zur Versorgung der notwendigen Regelventile und Paneele mit Druckluft)

Der Bereich der Anlage wird entsprechend der Richtlinien mit einer Umzäunung ausgestattet. Der Wasserstoffspeicher wird mit einer Explosionsschutzwand abgesichert. Notwendige Fundamente werden errichtet und der Bodenbelag entsprechend der Nutzung ausgetauscht bzw. ertüchtigt. Mit der kleinräumigen und verträglichen Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 104 ist keine Veränderung des Gebietscharakters verbunden.

Für den Bereich 4.1.2 wird der Katalog zulässiger Nutzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 104 übernommen. Zulässig sind Anlagen für Forschung, Lehre, Planung, Entwicklung, Mess- und Prüftätigkeiten im Bereich der Technologie. Unter entwicklungsbegleitenden Produktionsanlagen (entsprechend Festsetzung Nr. 3c1)) ist die Herstellung von Prototypen und Kleinstserien zu verstehen, die der Entwicklung von Serien- oder Endprodukten dienen. Ergänzend zu den unter das Sondergebiet zu

subsumierenden Anlagen sollen im Bereich 4.1.2 ausnahmsweise auch Büro- und Verwaltungsgebäude bis zu 30 % der max. zulässigen Geschossfläche zugelassen werden.

## 5 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung trifft dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan inhaltlich neue Festsetzungen. Hinsichtlich der jeweils maximalen Grundfläche in den Bereichen 4.1.1 und 4.1.2 gelten neue Festsetzungen. Dabei werden die Grundflächen (GR) der einzelnen Bereiche auf die zukünftige Nutzung abgestellt. Somit erhöht sich die Grundfläche im Bereich 4.1.1 auf insgesamt 9.020 m<sup>2</sup> und die Grundfläche im Bereich 4.1.2 auf 6.330 m<sup>2</sup>.

Es wird die Grundfläche (GR) zwar deutlich erhöht; faktisch werden aber nahezu keine weiteren Flächen versiegelt, da die zulässige Grundfläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. und 2. Änderung festgesetzt worden war, nicht der damaligen Planung und auch nicht dem aktuellen Bestand entsprach. Schon damals wurde die zulässige Grundfläche überwiegend von den Hauptgebäuden ausgeschöpft. Daher wird bis auf wenige Quadratmeter die Grundfläche nur auf die aktuelle Bestandsituation angepasst und keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Bereits versiegelte Flächen werden entsprechend für die geplante Nutzung umgenutzt.

Hinsichtlich der maximalen Geschossfläche gelten in den Bereichen 4.1.1 und 4.1.2 die Festsetzung der 2. Teiländerung. Hinsichtlich der maximalen Wandhöhe gilt für den Bereich 4.1.1 die Festsetzung aus der 2. Teiländerung (WH max. 12,0 Meter) und im Bereich 4.1.2 die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 104 (WH max. 22,0 m). Gemessen wird die Wandhöhe – entsprechend den bisherigen Festsetzungen – am Schnittpunkt Außenkante/Oberkante Dachhaut bzw. Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Wandhöhe ist die vorhandene nächstgelegene anbaufähige Verkehrsfläche (Maria-Merian-Straße) mit einer Höhenlage von 560,8 m ü. NN.

## 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft neue Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die nicht überbaubaren Quartiersflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verbleiben gegenüber der ursprünglichen Planung weniger Grünflächen. Diese Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen als Vegetationsflächen auszubilden und mit Gehölzen gemäß Festsetzung zu überstellen. Auf die Festsetzungen wird verwiesen.

## 7 Baugrenze

Die Baugrenze wird in beiden Bereichen (4.1.1. und 4.1.2) geändert und auf den tatsächlichen Bedarf angepasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt die aktualisierte, zusammenhängende Baugrenze für beide Bereiche verbindlich fest.

## 8 Bauweise

Für beide Bereiche gilt eine abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind (vgl. ursprünglicher Bebauungsplan für Bereich 4.1.2 und 2. Teiländerung für Bereich 4.1.1).

## 9 Baugestaltung

Das Areal im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist fast vollständig bebaut. Der Vollständigkeit halber werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude unverändert aus den Vorgängerbebauungsplänen übernommen (vgl. 2. Teiländerung für den Bereich 4.1.1 und ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 104 für den Bereich 4.1.2).

Ergänzt wurde festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind. Die Flächen für die extensive Dachbegrünung sind mit einer artenreichen Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm Substratstärke herzustellen und zu pflegen. Dabei sind für die Begrünung der zu begrünenden Dachfläche pro m<sup>2</sup> mindestens 15 heimische Kräuterarten, eine Grasart und 30 Gramm Sedum Sprossen aus mindestens 5 Arten zu wählen. Die Bereiche von für den Betrieb notwendigen technischen Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Dies ist aus Sicht der Gemeinde in Zeiten des Klimawandels umso bedeutender.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ist erst im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen am Dach umzusetzen, z.B. bei Erneuerung oder Änderungen des Dachaufbaus oder sonstigen Eingriffen in die Dachhaut bzw. Dachkonstruktion. Bauliche Änderungen am Gebäude ohne Eingriff in die Dachfläche oder den Dachaufbau lösen keine Verpflichtung zur nachträglichen Herstellung einer Dachbegrünung aus.

Ausweislich der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 104 wurden einfache Kuben mit hellem Farbton festgesetzt, um sich am damaligen Gebäudebestand zu orientieren, welcher nach und nach ergänzt bzw. ersetzt werden sollte.

## 10 Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist vorhanden. Insofern ist das Gebiet vollständig erschlossen.

Hinsichtlich der Flächen für Garagen und Stellplätze wurden für den Bereich 4.1.1 die Festsetzung aus der 2. Teiländerung übernommen.

Für den Bereich 4.1.2 wird in Anlehnung an die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 104 folgendes festgesetzt:

Die Errichtung von Tiefgaragen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Die Erdüberdeckung des Tiefgaragenbauwerkes wird mit 1,0 m (zuzüglich Filterschicht) festgesetzt, sofern sie nicht unter dem Hauptbaukörper liegen.

Von den nachzuweisenden Stellplätzen dürfen bis zu 30 % oberirdisch hergestellt werden. Die verbleibenden 70 % sind innerhalb der zukünftigen Baukörper oder in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird für beide Teilbereiche (4.1.1 und 4.1.2) im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

## 11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und hinsichtlich der Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen an der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde Hohenbrunn. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband München-Südost.

Bezüglich des unverschmutzten Niederschlagwassers ist vorrangig eine breitflächige Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.

## 12 Immissionsschutz

Zum rechtsverbindlichen Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“ (Bekanntmachung vom 29.06.2006) wurden vom TÜV Süddeutschland Immissionsschutz-Untersuchungen erstellt. Die Immissionsschutz-Untersuchung vom 31.05.1999 mit Überarbeitung vom 01.07.2004 bildet einen Bestandteil der Begründung des Bauungsplanes Nr. 104 (siehe vorliegende Fachgutachten). Im Ergebnis der Immissionsschutz-Untersuchungen zum Gewerbelärm wurden im Bauungsplan Nr. 104 flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Quartiere des Bauungsplanes festgesetzt, um eine Vereinbarkeit von gewerblichen Nutzungen mit benachbarten schützenswerten Nutzungen sicherzustellen. Inhaltlich ist diese Immissionsschutz-Regelung für das Gesamtgebiet weiterhin aktuell.

Der vorhabenbezogene Bauungsplan übernimmt die bisher geltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel des Bauungsplanes Nr. 104 für das Quartier 4.1 und setzt diese für die Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bauungsplanes mit Bezugsflächen und den Berechnungsverfahren gemäß der o. g. Immissionsschutz-Untersuchungen des TÜV Süddeutschland fest.

Im Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ist für die zur Ausführung kommenden schalltechnisch relevanten gewerblichen Nutzungen durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass die für das Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die mit diesen korrelierenden Orientierungswertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Auf dem nordöstlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauungsplanänderung liegenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 1459/4 befindet sich ein Betrieb, der unter anderem Produktionsprozesse im Bereich der Galvanik umfasst. Unter Berücksichtigung des genehmigten Umfangs der besagten Produktionsprozesse sowie der insoweit im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen verfügbaren Nebenbestimmungen ist mit einem im Hinblick auf den in § 50 BImSchG normierten Trennungsgrundsatz sowie das allgemeine Konfliktbewältigungsgebot relevanten Nutzungskonflikt mit dem vorliegenden Planungsbereich nicht zu rechnen.

Der Gemeinde Ottobrunn liegen aktuelle Informationen darüber vor, dass der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5c BImSchG für diesen Galvanikbetrieb ca. 50 m beträgt. Der Minimalabstand des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauungsplanänderung zum betreffenden Galvanikbetrieb beträgt ca. 65 m. Es ist daher davon auszugehen, dass der erforderliche Sicherheitsabstand eingehalten wird. Eine weitere Prüfung erfolgt auf der Ebene des Bauantrages.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich in unmittelbarer Nähe der galvanischen Produktionsanlagen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 1500 und 1459/13 bereits bauliche Anlagen befinden, die den besagten Produktionsanlagen deutlich näher gelegen sind als der vorliegende Planungsbereich. Da die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1459/4 befindlichen Galvanikanlagen bereits auf diese deutlich näher gelegenen baulichen Anlagen Rücksicht nehmen muss, scheidet ein Nutzungskonflikt in Richtung des vorliegenden Plangebiets von vorneherein aus.

## 13 Grünordnung/Naturschutz

Das Areal des Geltungsbereiches ist vollständig bebaut. Die Freiflächen sind entweder als Verkehrsflächen oder landschaftsgärtnerisch gestaltete Freiflächen angelegt. Entsprechend befinden sich auf dem Gebiet Rasenflächen sowie zahlreiche Baumstandorte (Laubbäume), vor allem auf der Westseite des Produktions- und Lagergebäudes sowie entlang der umgebenden Straßen.

Die einzigen inhaltlichen Änderungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Änderung der Art der baulichen Nutzung zur Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines vorhandenen Gebäudes, eine Bezugnahme auf den geänderten V+E-Plan sowie eine neue Festsetzung zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze, die Änderungen hinsichtlich der Grundfläche und den Zufahrten. Hinsichtlich des Naturschutzes besteht kein Änderungsbedarf gegenüber dem bisherigen Baurecht.

Die Festsetzungen zu Grünflächen und zur Grünordnung wurden im Rahmen der Überarbeitung daraufhin überprüft, ob sie den Vorgaben des § 9 BauGB sowie den aktuellen städtebaulichen, ökologischen und klimabezogenen Zielen entsprechen. Soweit dies der Fall war, wurden sie inhaltlich übernommen und in die neue Planung integriert. Am östlichen, südlichen und südwestlichen Rand wird entsprechend der Vorgängerbebauungspläne eine nicht überbaubare Quartiersfläche festgesetzt, auf der außer Vegetationsflächen nur Zuwege, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig sind. Hier sind die vorhandenen Zufahrten für PKW herausgenommen, um den realen Bestand widerzuspiegeln.

Darüber hinaus werden die in den Vorgängerbebauungsplänen für die Bereiche vorgesehenen grünordnerische Maßnahmen übernommen und festgesetzt. Für die Bereiche 4.1.1 und 4.1.2 betreffen die Festsetzungen Regelungen zur Pflege und Erhaltung der Grünflächen, der Begrünung von Nebenanlagen, der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund und zu Einfriedungen.

Für den Bereich 4.1.1 sind zudem Festsetzungen zu Pflanzgeboten enthalten (je ein Laubbaum pro angefangenen 100 qm Vegetationsfläche sowie je ein Laubbaum für je 4 oberirdische Stellplätze – vorhandene Bäume werden jeweils angerechnet).

Für den Bereich 4.1.2 gelten nach wie vor die grünordnerische Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 104. Hier wurden die entsprechenden Festsetzungen zu Baumpflanzungen (je ein Baum je angefangene 100 qm Vegetationsfläche – vorhandene Bäume werden jeweils angerechnet), die entsprechenden Artenlisten sowie Festsetzungen zur Begrünung von Parkdecks und Tiefgaragenabfahrten aufgenommen.

### Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da hauptsächlich der Katalog zulässiger Nutzungen angepasst werden soll und daher

die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Wesentlich über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

#### 14 Spezieller Artenschutz

Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Insofern besteht kein Bedarf zur Durchführung spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen.

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzung bzw. Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 5 BNatSchG auslöst oder gegen Vorhaben des europäischen und nationalen Artenschutzes verstößt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung streng geschützter Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wesentlich ist.

#### 15 Wasserrecht und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und keinem Überschwemmungsgebiet. Das Grundwasser weist im Plangebiet einen Flurabstand von ca. 10 Metern auf.

Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Es wird zwar die Grundfläche (GR) erhöht; faktisch werden aber nahezu keine weiteren Flächen versiegelt, da die zulässige Grundfläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. in der 1. und 2. Änderung festgesetzt worden war, nicht der damaligen Planung und auch nicht dem aktuellen Bestand entsprach. Daher wird bis auf wenige Quadratmeter die Grundfläche nur auf die aktuelle Bestandsituation angepasst und nicht zusätzlich versiegelt. Es sind keine Änderungen oder Erweiterungen der Bestandsgebäude bzw. nahezu keine zusätzlichen Versiegelungen geplant. Dementsprechend ändert sich auch nichts an der bisherigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Für das Flurstück 1504/30 besteht ein Altlastenverdacht, die Arten der Altlasten sind jedoch nicht bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund darf nur in nachweislich verunreinigungsfreien Bereichen erfolgen.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung des Bundes – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) – zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

#### 16 Umweltbericht/Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eine Umweltprüfung wird daher nicht durchgeführt.

#### 17 Planungsalternativen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in Anpassung des bestehenden Baurechts für ein bestehendes Gebäude eine konkrete Gewerbenutzung zugelassen. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet innerhalb eines großen gewerblich-technologisch ausgerichteten Siedlungsbereiches. Der Bebauungsplan dient der Verwirklichung eines konkreten Ansiedlungsvorhabens im Bestand, speziell zur Umnutzung einer Produktions- und Lagerhalle. Hinsichtlich der Standortlage existieren daher keine Planungsalternativen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen aufgrund der Baustruktur und der vorhandenen Erschließung keine Alternativen für eine geänderte Anordnung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

#### 18 Bodenordnung/Finanzierung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen.

#### 19 Planungsstatistik

Gesamtfläche Geltungsbereich	17.984	m <sup>2</sup>	100 %
davon			
Teilbereich 4.1.1	10.236	m <sup>2</sup>	57 %
Teilbereich 4.1.2	7.748	m <sup>2</sup>	43 %

20 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- 1) Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung und Satzung, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 14. April 2026
- 2) Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH vom 14. April 2026
- 3) Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) „Technologie- und Innovationszentrum“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 5. Teiländerung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“, J. Manuel Stimmer vom 14. April 2026

21 Vorliegende Fachgutachten

Es wird auf folgende Fachgutachten zum rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 104 „Technik & InnovationsPark TIP“ hingewiesen, auf die sich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht:

- 1) TÜV Süddeutschland: Überarbeitung Immissionsschutz-Untersuchung zum Bebauungsplan „Technologie- und Innovationspark“ vom 01.07.2004 (Bericht-Nr. F4/148) bzw. TÜV Süddeutschland: Immissionsschutz-Untersuchung zum Bebauungsplan „Technologie- und Innovationspark“ vom 31.05.1999 (Bericht-Nr. 1510)

Ottobrunn, den .....

.....  
Thomas Loderer  
Erster Bürgermeister