



## GEMEINDE OTTOBRUNN

### **BEGRÜNDUNG**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 146  
„Rosenheimer Landstraße 69“**

VORENTWURF

Fassung: 14.04.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK  
Bianca Eder, Stadtplanerin ByAK  
Sophie Jürgens, M.Sc. Biodiversität und Umweltbildung

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>3</b>
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse .....	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation .....	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen.....	7
3.5	Artenschutz.....	8
3.6	Denkmalschutz.....	9
3.7	Verkehr und Erschließung .....	9
3.8	Ver- und Entsorgung.....	9
3.9	Soziale Infrastruktur .....	9
3.10	Vorbelastungen .....	10
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
4.1	Städtebau .....	10
4.2	Grünordnung.....	10
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung.....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Bauweise .....	12
5.5	Stellplätze und Tiefgaragen .....	13
5.6	Abstandsflächen .....	13
5.7	Gestaltung.....	13
5.8	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	14
5.9	Grünordnungskonzept .....	14
5.10	Artenschutz.....	16
5.11	Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	16
5.12	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	16
5.13	Verkehrskonzept .....	17
5.14	Schallschutzkonzept .....	17
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>19</b>
6.1	Städtebau .....	19
6.2	Grünordnung und Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB .....	19
<b>7</b>	<b>Verwendete Datengrundlagen</b> .....	<b>20</b>

## 1 Anlass der Planung

Das Grundstück Ecke Rosenheimer Landstraße / Dianastraße ist aktuell mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut. Entlang der Rosenheimer Landstraße befindet sich eine Bankfiliale im Erdgeschoss. Die Rosenheimer Landstraße stellt eine wichtige Wohn- und Geschäftsstraße in Ottobrunn dar. Aus diesem Grunde soll das Grundstück im Sinne der Innenentwicklung mit einem modernen Wohn- und Geschäftsgebäude neu bebaut werden.

Da der bestehende Bebauungsplan das neue Nutzungsmaß nicht zulässt, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 146 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit 365 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

In den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 146 „Rosenheimer Landstraße 69“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 R inkl. aller Änderungen der Gemeinde Ottobrunn.

Vor Satzungsbeschluss wird der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden sein. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage.

## 3 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet an der Rosenheimer Landstraße / Dianastraße befindet sich innerhalb der Gemeinde Ottobrunn, Gemarkung Unterhaching. Es befindet sich im Hauptsiedlungskörper von Ottobrunn und ist ca. 300 m Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte und ca. 1,7 km vom S-Bahnhof Ottobrunn entfernt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 660 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück Nr. 1690/26 sowie eine Teilfläche des Grundstücks 1690/60.

Das Flurstück Nr. 1690/26 ist im Eigentum der Vorhabenträgerin und das Flurstück Nr. 1690/60 im Eigentum der Gemeinde Ottobrunn.

## 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (Teilfortschreibung, Stand: 15.11.2022), Anhang 2 „Strukturkarte“, befindet sich die Gemeinde Ottobrunn im Verdichtungsraum der Metropole München.

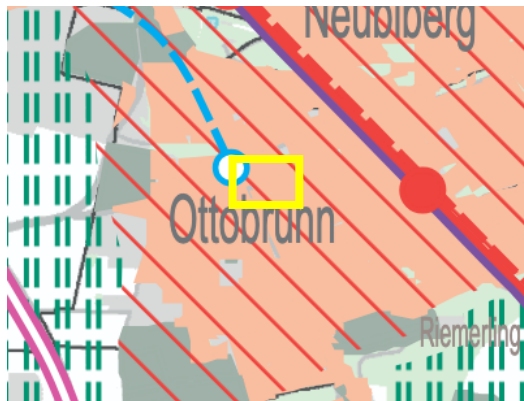
Das Landesentwicklungsprogramm für Bayern enthält mit Bezug zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 146 insbesondere folgende relevante Leitbilder (vgl. BAYERISCHE STAATSREGIERUNG, 2023):

- Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Eine wichtige Voraussetzung ist hier neben Wohnraum- und Arbeitsstättenangebot sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen eine leistungsfähige Infrastruktur. Eine wichtige Voraussetzung hierfür sind ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, das unter Einbeziehung der weiteren demographischen Entwicklung ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen einschließlich der damit verbundenen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen bereitstellt, die Stärkung des Umweltverbunds für eine umwelt- und gesundheitsfreundliche Bewältigung des Verkehrsaufkommens, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden. (LEP 2.2.7 B)
- Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. (LEP 3.1.1 B)

### 3.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Ottobrunn ist gemäß aktuellem Regionalplan (Region 14, München – Karte 1 „Raumstruktur“, Stand April 2019, ein Grundzentrum im Verdichtungsraum. Das Planungsgebiet ist als Hauptsiedlungsbereich dargestellt und liegt gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans innerhalb einer dargestellten Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)) mit der verbindlichen Festlegung als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3). In der Nähe des Planungsgebiets wird außerdem eine geplante Verlängerung einer bestehenden U-Bahnverbindung dargestellt. Weiterhin wird der Siedlungsbereich von Ottobrunn von einem regionalen Grünzug umgeben (s. Abbildung 1). Die Karte 3 „Landschaft und Erholung“ zeigt darüber

hinaus den Wald südlich des Siedlungsbereichs von Ottobrunn als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (s. Abbildung 2).



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus der Karte 2 des Regionalplans der Region München (14), Stand 15.02.2019, mit grober Lage des Planungsgebiets (gelbe Umrandung), eigene Bearbeitung

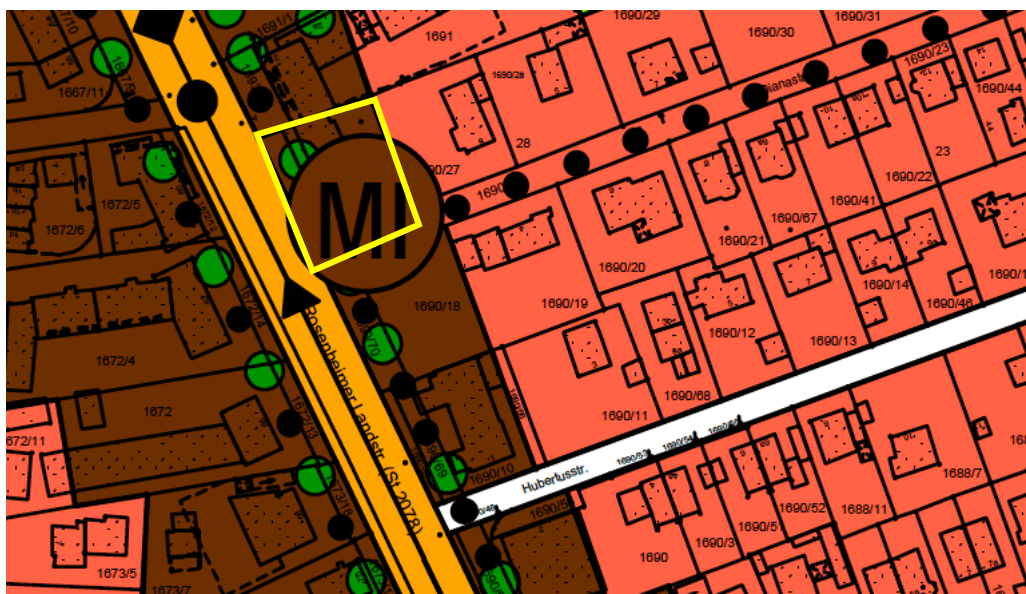


**Abbildung 2:** Ausschnitt aus der Karte 3 des Regionalplans der Region München (14), Stand 15.02.2019, mit grober Lage des Planungsgebiets (gelbe Umrandung), eigene Bearbeitung

### 3.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottobrunn (Stand Januar 2014) weist das Planungsgebiet als Mischgebiet aus. Auch die umgebenden Grundstücke im Norden, Süden und Westen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt ein Wohngebiet an. Entlang der Ottostraße sowie der Schützenstraße angrenzend an das Planungsgebiet sind Alleen oder Baumreihen vorgesehen. Ebenso verläuft im Bereich der Dianastraße ein Fuß- und Radwegenetz (s. Abbildung 3).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



**Abbildung 3:** Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ottobrunn, Stand Januar 2014 mit Lage des Planungsgebiets (gelb umrandet), eigene Bearbeitung

### **3.2.4 Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Für das Planungsgebiet liegen in Plänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB keine Aussagen vor.

### **3.2.5 Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 10 R „Mittlerer Abschnitt der Rosenheimer Landstraße von der Hans-Kreß-Straße bis zur Jagdstraße“ – 3.Änderung von 2013 und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 10 R aus dem Jahr 2013 gilt für das Planungsgebiet sowie für einen Großteil der an die Rosenheimer Landstraße angrenzenden Grundstücke ab der Hausnummer 39 im Norden bis zur Kreuzung Rosenheimer Landstraße / Jagdstraße im Süden.

Dieser setzt für das Planungsgebiet als Art der Nutzung „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossfläche von maximal 520 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche 1 von maximal 190 m<sup>2</sup> sowie eine Grundfläche 2 von maximal 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Werte beziehen sich nicht auf den Bereich im Straßenraum (Arkaden).

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung und der Dachform getroffen. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze und eine maximale Wandhöhe von 9,50 m zugelassen sowie die Ausführung des Daches als Satteldach festgesetzt. Der Großteil der unbebauten Grundstücksfläche ist als Fläche für Stellplätze vorgesehen.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Bauweise, Begrünung, baulichen Gestaltung, Garagen- und Stellplätze, Schallschutz sowie Verkehrsflächen getroffen.

### **3.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen**

Im Planungsgebiet gelten folgende Ortssatzungen:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)
- Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Ottobrunn (Baumschutzverordnung - BSV)
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS)
- Satzung über die Pflicht zum Nachweis von Kinderspielflächen (Kinderspielflächensatzung)

### **3.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

### **3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation**

In einer großräumlichen Betrachtung liegt das Planungsgebiet im Ortskern von Ottobrunn mit kompakter Mehrfamilienhausbebauung. Die Rosenheimer Landstraße ist durch eine Baumreihe begrünt. Wenige Meter nordöstlich des Planungsgebiets liegt ein kleinerer Park mit einem Spielplatz. Der im Norden befindliche Bereich zwischen

Margreider-Platz und Rathausplatz bietet durch Sitzmöglichkeiten und Brunnen Aufenthaltsqualität.

In der Umgebung des Planungsgebiets dominieren Wohngebäude, deren Erdgeschosse überwiegend für Dienstleistungs- oder Einzelhandelnutzungen vorgesehen sind. Die Gebäude verfügen in der Regel über zwei bis vier Geschosse. Im nördlich angrenzenden Bereich, insbesondere am Margreider Platz, ist eine dichtere Bebauungsstruktur mit einer höheren städtebaulichen Verdichtung vorzufinden. Das Bestandsgebäude liegt an der Rosenheimer Landstraße/Ecke Dianastraße. Nördlich des Grundstücks befindet sich in nur wenigen Metern Entfernung eine Bushaltestelle am Margreider Platz. Im weiteren Umfeld schließt eine durchgrünte Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung mit überwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach an. Die Gehwege ohne großflächige Begrünung entlang der Dianastraße schaffen nur eine geringe Distanz zwischen der Wohnbebauung und dem Straßenraum, der durch eine hohe Auslastung als Lärmquelle zu verzeichnen ist. Direkt westlich des Gebiets befindet sich die viel befahrene Rosenheimer Landstraße.

Im Planungsgebiet selbst befindet sich derzeit ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Dachausbau und einem Dienstleistungsbetrieb im Erdgeschoss. Entlang der Rosenheimer Landstraße liegen angrenzend einige öffentliche Stellplätze. Unversiegelte Flächen befinden sich derzeit nur in sehr geringem Umfang im nördlichen, rückwertigen Bereich des Planungsgebiets. Entlang der Rosenheimer Landstraße befinden sich einige Baumstandorte in Form einer straßenbegleitenden Allee mit Unterpflanzung.

### 3.4 Grünordnerische Grundlagen

#### Naturraum

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

#### Boden und Topografie

Laut Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas) besteht der Boden aus fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem bis mittleren Hochflutlehm über schluffig-bis sandig-kiesigem Terrassen- und Schmelzwasserschotter. Zudem handelt es sich um besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen.

#### Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Geotechnischem Gutachten (Grundbaulabor München, Stand 25.09.2025) wird aufgeführt, dass der mittlere Grundwasserstand laut der geologisch-hydrogeologischen Karte von München auf ca. 547 m ü. NN, also 9 m u. Geländeoberkante liegt. In Ottobrunn ist der Bemessungsgrundwasserstand ca. 3 m höher und demnach bei 550 m ü. NN anzusetzen.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in nördliche Richtung.

#### Klima und Luft

Bayern und somit die Gemeinde Ottobrunn liegen in der warmgemäßigten Klimazone nach Köppen und Geiger (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996). Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 – 1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist aktuell als hoch einzustufen, da das Grundstück nahezu vollständig versiegelt ist. Lediglich im westlichen Randbereich, entlang der Rosenheimer Landstraße gibt es unversiegelte Flächen mit Bestandsbäumen.

### Vegetation und Baumbestand

Vegetation ist im Planungsgebiet nur spärlich vorhanden. Entlang der Rosenheimer Landstraße befindet sich Straßenbegleitgrün in Form eines Baumgrabens mit drei jungen Platanen. Die Platanen weisen Stammumfänge von ca. 60 - 80 cm auf. Weiterhin befindet sich ein junger Amberbaum (*Liquidambar spec.*) am östlichen Rand des Grundstücks mit einem Stammumfang von ca. 20 cm. In demselben Bereich befinden sich drei Lorbeersträucher.

### Nationale Schutzgebiete und Biotop

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine kartierten Biotop, naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhanden.

Etwa 500 m nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich ein kartiertes Flachland-Biotop (ID: 7935-0025-001), das überwiegend aus „Mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen“ besteht. Dieses Biotop besitzt jedoch weder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch nach Artikel 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) einen besonderen Schutzstatus.

Weiterhin befindet sich ca. 300 m südlich des Planungsgebiet das Biotop (ID: 936-0002-00) „Laubgehölzbestand im Siedlungsbereich von Ottobrunn“, welches ebenfalls keinen besonderen Schutzstatus gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch nach Artikel 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) besitzt.

### Erholung

Da das Planungsgebiet in einem verdichteten Wohngebiet mit einer vielbefahrenen Straße liegt, ist es nicht für die Erholung geeignet und übernimmt somit keine Erholungsfunktion.

In der näheren Umgebung befinden sich lediglich kleinere innerörtliche Grünflächen, die der Erholung dienen. Wenige Meter nordöstlich des Planungsgebiet liegt eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Weiterhin liegt der „Margreider Platz“ nur etwa 80 m nördlich des Planungsgebiets, dieser bietet Aufenthaltsmöglichkeiten. Etwa 300 m Nordöstlich des Planungsgebiets liegen außerdem das „Wolf-Ferrari-Kulturzentrum“ mit einem Rosengarten sowie der Park „Maderwiese“.

Ein größerer Park, ca. 400 m südwestlich des Planungsgebiets beherbergt unter anderem eine Minigolfanlage sowie einen Spielplatz mit Tischtennisplatten. Im Nordwesten, ca. 400 m vom Planungsgebiet entfernt befindet sich der Hans-Kreß-Wald, dessen dichter Baumbestand einen positiven Beitrag zur Aufenthaltsqualität leistet.

## **3.5 Artenschutz**

In der Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kartierungsbüro Hintsche GmbH, Stand 15.09.2025) wurden Fledermäuse und Vögel im Jahr 2025 im Planungsgebiet vertieft untersucht. Alle anderen saP-relevanten Arten können auf Grund der defizitären Habitatausstattung im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Es wurden im Rahmen der durchgeführten Kartierungen keine Fledermäuse und saP-relevanten Brutvögel im Planungsgebiet nachgewiesen. Lediglich Kohlmeise (*Parus major*) und Amsel (*Turdus merula*) wurden im Planungsgebiet vermehrt gesichtet, diese gelten jedoch als Allerweltsarten und lösen daher keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG aus.

Fledermäuse können lediglich an den Laternen im Straßenbereich jagen.

Zum Schutz von angrenzend brütenden Vogelarten sowie Vogelarten, die jährlich ein neues Nest bauen, und temporär ins Planungsgebiet einwandern können, wird eine Rodungsfrist festgelegt. Mit dieser dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem, 30.09 und 01.03 gefällt werden.

Außerdem werden Vorgaben für eine fledermausfreundliche Beleuchtung formuliert, die in der Umgebung vorkommende und jagende Fledermäuse im Sinne des Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schützt.

Außerdem wird empfohlen, die notwendigen Eingriffe in Gehölze generell so gering und kleinflächig wie möglich zu halten.

Bei Einhaltung der Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbote zu erwarten.

### **3.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebiets sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art.8 Abs.1-2 BayDSchG.

### **3.7 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet ist sowohl in Richtung Westen über die Rosenheimer Landstraße (Kreisstraße M12) als auch in Richtung Süden über die eher untergeordnete Dianastraße erschlossen.

Durch die Rosenheimer Landstraße ist das Planungsgebiet an das überregionale Straßennetz sowie die Autobahn BAB 99 und damit auch unmittelbar an die BAB 8 angebunden.

Etwas 100 Meter südlich des Planungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle „Hubertusstraße“, wo die Buslinie 221 (Unterhaching (S) – München, Waldheimplatz) und die Buslinie 210 (Brunnthal, Zusestraße – Neuperlach Süd (U) + (S)) verkehren. Die Taktung der Busbahnlinie 210 beträgt 10 Minuten, wohingegen die Linie 221 im 20 Minuten Takt verkehrt. Die Fahrzeit der Linie 221 zum S-Bahn Halt Ottobrunn (S7) beträgt drei Minuten und kann als attraktive Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz von München gesehen werden.

Auch die Haltestelle „Ortsmitte“ befindet sich etwa in der gleichen Entfernung, jedoch nördlich des Planungsgebiets. Von hier aus verkehren zusätzlich zur Buslinie 210 die Buslinien 229 (Ottobrunn – Phönix-Bad, Neuperlach Süd (S/U)) sowie die Linie 204 (Putzbrunn – Gewerbegebiet Ost, Heckenstallerstraße).

Die fußläufige Erschließung entlang der Rosenheimer Landstraße erfolgt über großzügig angelegte Gehwege, die durch einen Grünstreifen vom fließenden sowie parkenden Verkehr getrennt und geschützt sind. Entlang der Dianastraße verlaufen beidseitig schmale Gehwege.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen und treten teilweise von Süden in das Planungsgebiet ein.

### **3.9 Soziale Infrastruktur**

Nordöstlich des Planungsgebiets, in ca. 500 m Entfernung befindet sich die Grundschule an der Friedenstraße. Auch das Betreuungsangebot für kleinere Kinder wird durch mehrere Kindergärten und Horteinrichtungen in der Umgebung vollständig abgedeckt. Ebenso sind Alten- und Pflegeheime, Tagespflege bzw. Pflegedienste für Senior\*innen im Siedlungsbereich um das Planungsgebiet vorhanden.

### **3.10 Vorbelastungen**

#### **3.10.1 Altlasten**

Im Rahmen des Geotechnischen Gutachtes (Grundbaulabor München, Stand 25.09.2025) wurden Bodenproben der vorgefundenen Auffüllungen auf Schadstoffe untersucht. Dabei wurden keine Schadstoffe nachgewiesen. Da es sich allerdings um punktuelle Beprobungen handelt, sind die weiteren Auffüllungen, die im Zuge von Bauarbeiten oder Bodenaustausch entnommen werden vor der Entsorgung zu beproben.

Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt München) zu benachrichtigen.

#### **3.10.2 Immissionen**

Auf das Planungsgebiet wirken im Bestand Lärmimmissionen von der Rosenheimer Landstraße und untergeordnet der Dianastraße ein. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht werden an der zur Rosenheimer Landstraße orientierten Fassadenseite und zu Teilen auch in an der zur Dianastraße orientierten Fassadenseite überschritten.

Außerdem befinden sich im Umfeld des Planungsgebiets entlang der Rosenheimer Landstraße in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude verschiedene gewerbliche Nutzungen, für welche jedoch auf Grund der bereits vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen, Einschränkungen bestehen. Die meisten Gastronomiebetriebe vor Ort, bis auf zwei Betriebe werden lediglich im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr genutzt. Alle Gastronomiebetriebe bieten eine Außenbewirtung in geringem Umfang an.

## **4 Ziele des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebau**

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks im Sinne der Innenentwicklung
- Sicherung einer gemischten Nutzung im Sinne der angestrebten Gesamtentwicklung entlang der Rosenheimer Landstraße als Wohn- und Geschäftsbereich.
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Verbesserung der stadträumlichen Situation zugunsten des Fuß- und Radverkehr entlang der Rosenheimer Landstraße

### **4.2 Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Aufwertung des großteilig versiegelten Grundstücks durch Fassadenbegrünung, Dachbegrünung der Tiefgarageneinfahrt und Baumpflanzung
- Nutzung alternativer Energien, wie z.B. Photovoltaik-Anlagen
- Beachtung des speziellen Artenschutzes

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bilden die Vorhaben- und Erschließungspläne von Vallentin + Reichmann Architekten, München.

Diese sehen im Wesentlichen einen dreigeschossigen Baukörper mit Satteldach als Straßenrandbebauung vor. Im Erdgeschoss und 1.OG ist eine gewerbliche Nutzung, im 2.OG und DG eine Wohnnutzung vorgesehen. Der Neubau nimmt die Gebäudeflucht und Dachkontur des westlich angrenzenden Nachbargebäudes auf und schließt mit der kürzeren Seite unmittelbar bündig daran an. Hierdurch kann eine maßvolle Einfügung in das Ortsbild entlang der Rosenheimer Landstraße sichergestellt werden. Das Motiv der Arkade wird im EG aufgegriffen und im Süden als Abschluss um die Ecke geführt.

Das Erdgeschoss ist, weil es den Publikumsbereich beinhaltet, straßenseitig großzügig verglast und weist einen gegenüber dem Gehweg zurückgesetzten Eingang auf. Hierdurch kann dem Fußgängerverkehr deutlich mehr Raum gegeben werden, was zu einer Verbesserung der Situation an dieser Stelle führt. Hofseitig wird ein zweigeschossiger Anbau angeordnet, der höhenmäßig gegenüber der Nachbarbebauung vermittelt.

Die Wohnungen werden aus Schallschutzgründen straßenseitig über einen belichteten Flur erschlossen; die den Wohnungen zugeordneten Aufenthaltsräume sowie Balkone und Dachterrassen liegen hingegen auf der lärmabgewandten Seite.

Durch die Verlängerung der Straßenrandbebauung gegenüber dem Bestand entsteht ein lärmabgewandter rückwärtiger Bereich, welcher als private Freifläche dient.

Die Kfz-Stellplätze sind bis auf 4 Stellplätze, welche sich auf dem Grundstück entlang der Dianastraße befinden, in einer Tiefgarage untergebracht. Für den Radverkehr werden sowohl im Innenhof für die Bewohnerschaft als auch im Bereich der Arkade für den Kundenverkehr der neuen Ladennutzung Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenfahrräder geschaffen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen und des allgemeinen Gebietscharakters entlang der Rosenheimer Landstraße als Mischgebiet festgesetzt. Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes geplant. Zur Belebung des Straßenraumes soll im Erdgeschoss eine Nicht-Wohnnutzung dauerhaft gesichert werden. Entsprechend werden hier im Bebauungsplan Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Um die Nutzung des Erdgeschosses auch in Zukunft sicherzustellen, sind im Planungsgebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie ein Café oder auch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe, Arztpraxen etc. oder auch kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen zulässig.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche, die Geschossfläche sowie die maximal zulässige Höhenentwicklung (Wandhöhen) festgesetzt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine verträgliche Entwicklung, die sich in das Ortsbild einfügt, gesichert.

#### Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche beträgt 365 m<sup>2</sup> was einer GRZ von 0,60 entspricht. Für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten

Grundfläche (GR) um max. 205 m<sup>2</sup> zulässig für die Zufahrt, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO). Durch diese Differenzierung soll sichergestellt werden, dass der eigentliche Hauptbaukörper in seiner Ausdehnung klar begrenzt wird.

#### Geschossfläche

Es wird eine Geschossfläche i.S.d. § 20 BauNVO in Höhe von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, um das in den Vorhabenplänen dargestellte Vorhaben umsetzen zu können.

Die Festsetzung einer absoluten Geschossfläche wurde der Festsetzung einer GFZ als Verhältnismäßigkeitszahl vorgezogen, da das Plangebiet nur aus einem Baugrundstück besteht und damit die absolute Geschossfläche das zulässige Bauvolumen optimal abbildet.

Baugebiet	GR	GRZ § 19(2) BauNVO	GRZ § 19(4) BauNVO	GF	GFZ § 20(2) BauNVO
ca. 607 m <sup>2</sup>	ca. 365 m <sup>2</sup>	0,60	0,94	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	1,98

Die Überschreitung der Orientierungswerte und der GFZ gemäß §§ 17 und 20 BauNVO wird durch die städtebaulich erforderliche Nachverdichtung begründet, die eine effiziente Flächennutzung und nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellt. Dabei werden durch qualitätsvolle Gestaltung und Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, indem Lärmschutz, Belichtung, Belüftung und hochwertige Freiflächen berücksichtigt werden. Die Planung entspricht den Anforderungen an Klimaschutz, Aufenthaltsqualität und steht den Bedürfnissen des Verkehrs nicht im Weg.

#### Höhenentwicklung

Für das Baugebiet werden zwei unterschiedliche Wandhöhen von maximal 11,0 bzw. 7,50 m festgesetzt. Mit dieser differenzierten Festsetzung der Wandhöhe wird sichergestellt, dass der Baukörper trotz des geplanten Anbaus von den Grundstücksgrenzen zum östlichen Nachbargrundstück zurücktritt. Durch diese gestaffelte Höhenentwicklung fügt sich die geplante Bebauung in das umgebende städtebauliche Erscheinungsbild der nachbarschaftlichen Bebauungen ein.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 556,7 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 11,0 m entspricht dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Wand und für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 7,50 m der Oberkante Attika des in Teilbereichen zurückgesetzten Anbaus.

Die festgesetzte lichte Höhe von mind. 2,50 m im Bereich der Arkade orientiert sich an der Bestandsbebauung.

## **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Bauweise**

Es wird ein Bauraum festgesetzt, der durch zwei Baugrenzen und zwei Baulinien definiert wird. Der Bauraum ist so festgesetzt, dass das Gebäude entgegen dem Bestand vom Straßenraum der Rosenheimer Landstraße abrückt und gleichzeitig den nötigen Abstand zur östlich angrenzenden Nachbarsbebauung einhält. Die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO sowie die nördliche Baulinie stellen den Lückenschluss zum Nachbargebäude an der Rosenheimer Landstraße sicher. Durch die festgesetzte Baulinie entlang der Rosenheimer Landstraße wird zudem die Straßenflucht bzw. die vorhandene Raumkante der Rosenheimer Landstraße städtebaulich gesichert.

Der sich entlang der Rosenheimer Landstraße befindliche Arkadengang ist mit einer lichten Höhe von mind. 2,50 m festgesetzt. Damit greift er ein gestalterisches Element der Bebauung entlang der Rosenheimer Landstraße auf, wodurch sich das Gebäude in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur im Bauraum und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Um die Erschließung des Gebiets trotz des begrenzten Grundstückszuschnitts zu gewährleisten, sind Zufahrten und Wege hiervon ausgenommen.

Des Weiteren sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie in den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 5.5 Stellplätze und Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr soll im Planungsgebiet überwiegend in einer Tiefgarage unterkommen. Diese wird vom Osten über eine separate Zufahrt, abgehend von der Dianastraße erschlossen. Vor der Südostseite des Gebäudes finden sich außerdem vier Stellplätze, die ebenfalls direkt über die Dianastraße erschlossen werden können. Die Stellplätze sind dabei ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie in der Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Hinter diesen Stellplätzen verläuft ein Fußweg von der Rosenheimer Landstraße kommend, welcher die Erreichbarkeit der Fahrradstellplätze im Hinterhof sicherstellt.

Um den Anforderungen der zukunftsorientierten Elektromobilität gerecht zu werden, sind Elektroladestationen für KFZ und Fahrräder zulässig. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

*Für das Vorhaben wird aktuell ein Mobilitätskonzept erstellt, welches im weiteren Verfahren in die Planung eingearbeitet wird.*

### 5.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den festgesetzten Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen. Bei Zugrundelegung der gemeindlichen Satzung mit einer Abstandsflächentiefe von 1,0 H überschreiten die Abstandsflächen im Osten die Grundstücksgrenze sowie im Süden die Straßenmitte der Dianastraße. Im westlichen Bereich werden die Abstandsflächen zur Rosenheimer Landstraße eingehalten. Im nördlichen Bereich schließt das Gebäude an die Nachbarbebauung an.

Die Abstandsflächentiefe von 0,4 H nach BayBO wird hingegen vollumfänglich eingehalten. Die Verlängerung des Gebäudes in Richtung Dianastraße führt gegenüber der Bestandsbebauung zu einer Lärminderung des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks bei gleichzeitiger Einhaltung der Abstandsflächen zur Dianastraße durch die vorgelagerten ebenerdigen Parkplätze. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

### 5.7 Gestaltung

#### Dachgestaltung

Im Planungsgebiet sind aus Gründen der Ortsgestaltung und zum Anschluss an die Nachbarbebauung ausschließlich Satteldächer mit einer max. Neigung von 35 Grad zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind zulässig, um einen Beitrag zum Klimaschutz innerhalb des Gemeindegebiets zu leisten.

Erforderliche Absturzsicherungen auf Dächern sind transparent oder als Geländer herzustellen, um negative Auswirkungen auf die Belichtung der Nachbarbebauung zu

minimieren und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Auch im Hinblick auf das Ortsbild wirkt sich ein optisches Zurücktreten durch die gestalterischen Festsetzungen positiv aus.

#### Werbeanlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen wird deren Zweckbestimmung geregelt. Werbeanlagen sind außerdem vorrangig in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsbildes ausgeschlossen ist und sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung des Gebäudes unterordnen.

### **5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Zur Herstellung von ausreichend durchwurzelbarem Raum im Bereich von Baumpflanzungen auf der Tiefgarage werden Aufschüttungen in bis zu 0,7 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 556,7 m ü. NN benötigt. Daher sind Aufschüttungen im genannten Umfang zulässig. Um ebendiese Aufschüttungen abzufangen, sind Stützmauern erforderlich. Da außerdem insgesamt durch die Überdeckung der Tiefgarage ein weiterer Höhenunterschied zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken entsteht, dürfen auch entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen Stützmauern bis zu 90 cm Höhe hergestellt werden. Die Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nur in Kombination mit Hecken zulässig, damit sie optisch eingebunden werden. Im Bestand sind bereits teilweise Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken vorhanden, die ebenfalls mit einer Heckenbepflanzung verbunden abgefangen wurden.

Abgrabungen sind nur in dem Maße zulässig, die benötigt werden das Planungsgebiet an die angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen anzubinden.

### **5.9 Grünordnungskonzept**

Das Grünordnungskonzept sieht vor allem die Begrünung des Planungsgebiets im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vor, um eine angemessene Aufenthaltsqualität für die Bewohner\*innen zu schaffen. In diesem Bereich werden 2 Laubbäume gepflanzt (einer im Osten und einer im Süden) sowie eine Fassadenbegrünung und die Begründung des Daches der Tiefgaragenzufahrt hergestellt. Die Bäume bieten vor allem im Sommer Schattenplätze und tragen somit fürs Mikroklima des Planungsgebiets bei. Des Weiteren werden zu den nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücken durch die Vorhabenpläne Heckenpflanzungen als Sichtschutz für die Bewohner\*innen vor.

#### Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

#### Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume haben im bebauten Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und sie 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 an Baumpflanzungen festgesetzt.

Generell wird die Berücksichtigung der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-MÜ) empfohlen, um eine dauerhafte Vitalität von zu pflanzenden Gehölzen zu erreichen.

Im Osten des Planungsgebiets befinden sich 2 sehr junge Bestandsbäume mit Stammumfängen von maximal 20 cm. Außerdem befinden sich in dem Bereich zwei Lorbeer-Kirschsträucher. Im Zuge der Planung entfallen die beiden Bäume und Sträucher. Um diese zu ersetzen, werden 2 neue Laubbäume gepflanzt. Darunter sollen laut Vorhabenplanung Bänke errichtet werden. So kann der Aufenthaltsbereich für die Anwohner\*innen des Neubaus aufgewertet werden. Da ein Baum auf einer Tiefgarage gepflanzt werden soll, wird dabei auf einen Baum 2. Wuchsordnung zurückgegriffen. Für den Baum im Süden, der nicht auf einer unterbauten Fläche gepflanzt werden soll, soll ein Baum 1. Wuchsordnung gepflanzt werden. Zur weiteren Aufwertung und da auf Grund der geringen Größe des Planungsgebiets, keine weiteren Baumpflanzungen möglich sind, werden 5 Sträucher zur Pflanzung vorgesehen.

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum mit einem Mindestvolumen und einem fachgerechten Bodenaufbau 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. Um ein ausreichendes Pflanzvolumen zu gewährleisten, wird für Baumstandorte auf unterbauten Flächen mittels Geländemodellierungen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 24 m<sup>3</sup> mit einer Tiefe von 1,0 m hergestellt.

#### Pflanzliste

In Anlehnung an die Freiflächengestaltungsplanung wird eine Pflanzliste festgesetzt. Diese dient vor allem dazu, die Wuchsordnungen der geplanten Baumpflanzungen hinreichend zu definieren. Außerdem soll so gesichert werden, dass standortgerechte Arten gepflanzt werden.

#### Dach- und Fassadenbegrünung

Dachbegrünungen wirken sich positiv auf mehrere Faktoren aus. So tragen sie zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Verdunstung und Evapotranspiration, zur Stabilisierung des Wasserhaushalts in Form von Niederschlagswasserretention, zum Naturschutz (Artenvielfalt, erweitertes Artenspektrum) bei.

Um sowohl diese positiven Faktoren im Planungsgebiet umzusetzen als auch die geplanten Versiegelungen im Planungsgebiet auszugleichen, Ersatzlebensräume für Flora und Fauna zu schaffen sowie eine ansprechende Dachlandschaft zu gestalten, ist die Begrünung des Daches der Tiefgaragenzufahrt im Planungsgebiet vorgesehen.

Zur Förderung des Wachstums der Pflanzen wird ein ausreichender Wurzelraum von mind. 20 cm durchwurzelbare Mindestschicht festgesetzt.

Der zweigeschossige Anbau an der Ostfassade soll mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Ähnlich wie eine Dachbegrünung, bietet die Fassadenbegrünung Lebensraum für Tiere sowie eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Verdunstung und Evapotranspiration.

### Entwässerung und Grundwasser

Erforderliche Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebiets sind generell auf ein Mindestmaß zu beschränken, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Diese sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von max. 0,9 herzustellen, um einen wichtigen Beitrag zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu leisten. Zugänge und Wege sowie Stellplätze sind dagegen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen, um weiter die Versiegelung des Grundstücks zu reduzieren.

Das Niederschlagswasser vom Dach der Tiefgarageneinfahrt wird in der festgesetzten Dachbegrünung gepuffert. Durch das Zurückhalten und Drosselung durch die Dachbegrünung können Abflussspitzen reduziert werden.

Zur Versickerung werden auf Grund der hohen Versiegelung des Planungsgebiets eine Kastenrigole mit einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> sowie ein Sickerschacht eingesetzt. Ein Sickerschacht sowie zwei Revisionsschächte sind bereits im Bestand vorhanden.

Berechnungen für ein 30-jähriges Regenerereignis ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 12 m<sup>3</sup>.

Generell sind bei der Versickerung die die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.

#### **5.10 Artenschutz**

In der Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Kartierungsbüro Hintsche GmbH, Stand 15.09.2025) konnten keine saP-relevanten Arten im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Dennoch können Baumfällungen sowie Beleuchtung im Planungsgebiet Vögel und Fledermäuse, die auf den angrenzenden Grundstücken vorkommen können, stören. Um die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, werden die beiden Maßnahmen V1 (Rodungsfrist) und V2 (Minimierung Gehölzeingriffe und optische Störungen) festgelegt.

#### **5.11 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Da die Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, gelten demzufolge nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **5.12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Auf Grund der kleinen Dimensionierung und hohen Versiegelung des Grundstücks, wird eine durch eine Rigole und einen Sickerschacht gestützte Entwässerung vorgesehen.

Die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung auf dem Dach der Tiefgarage sowie die geplante Fassadenbegrünung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Vor allem die Dachbegrünung (intensiv und extensiv) leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern.

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

## 5.13 Verkehrskonzept

### 5.13.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Dianastraße, die wiederum an die übergeordnete Rosenheimer Landstraße angebunden ist. Im südlichen Bereich des Gebäudes befinden sich die Stellplätze im Planungsgebiet sowie östlich daran angrenzend die separate Zufahrt zur Tiefgarage. Der knappe Grundstückszuschnitt, die erforderlichen Festsetzungen zur Grünordnung sowie die angrenzende Nachbarbebauung machen eine vergleichsweise starke Neigung der TG-Rampe erforderlich. Östlich bestehen außerdem Parkbuchten in einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Der Haupteingang der gewerblichen Nutzung befindet sich im Bereich des Arkadengangs an der Rosenheimer Landstraße. Die Wohnnutzungen im 2.OG und DG werden über ein separates Treppenhaus neben dem Arkadengang erschlossen.

### 5.13.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Es wurden in der schalltechnischen Untersuchung Verkehrszahlen für das Jahr 2024 ausgewertet, welche aus dem Bayerische Straßeninformationssystem BAYSIS bezogen wurden. Aufgrund der Aktualität der Daten und der geringen zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Planungsgebiet wurde die Qualität der vorliegenden Verkehrszahlen als hinreichend für die durchzuführenden schallimmissionstechnischen Untersuchungen angesehen.

Für den Prognosehorizont 2040 wurde für die Verkehrsstärken von einer Verkehrszunahme von insgesamt 8,3 % (rund 0,5 % pro Jahr) ausgegangen. Die angenommene Verkehrszunahme von 0,5 % pro Jahr basiert auf der zu erwartenden Steigerung der Verkehrsleistungen des gesamten Individualverkehrs in Deutschland gemäß dem Schlussbericht zur Verkehrsverflechtungsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur.

Die Prognose für das Jahr 2024 besagt, dass in der Rosenheimer Landstraße ca. 21.800 Fahrzeuge je 24 h fahren. Davon fallen ca. 1.304 Fahrten auf den Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr.

Für die Dianastraße liegen keine Verkehrszahlen vor. Auf Grundlage der Straßencharakteristik wurde die Verkehrsbelastung für den Prognoseplanfall 2040 auf maximal 1.000 Kfz/24h geschätzt.

## 5.14 Schallschutzkonzept

### Einwirkungen Verkehrslärm:

Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Baukörper werden an den straßenabgewandten, nach Osten orientierten Fassaden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitestgehend eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht werden an der zur Rosenheimer Landstraße orientierten Fassadenseite überschritten. An der zur Dianastraße orientierten Fassadenseite wird der Immissionsgrenzwert für den Tag im westlichen Randbereich überschritten. In der Nacht wird der entsprechende Immissionsgrenzwert annähernd im gesamten Fassadenbereich überschritten.

Für die Fassadenabschnitte werden daher Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Somit sind für die Freibereiche mit Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag in den

Festsetzungen zum Bebauungsplan Außenwohnbereiche auszuschließen. Dies betrifft auch Fassaden bezüglich der Anordnung von Balkonen.

Auswirkungen Mehrverkehr auf die Umgebung:

Die Verkehrslärmauswirkungen für den Prognoseplanfall 2040 zeigen, dass zukünftig die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, welche in der Rechtsprechung als Schwellenwerte zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen werden, an den Fassaden der an das Planungsgebiet angrenzenden Gebäude unterschritten werden.

Aufgrund der im Vergleich zum Prognosenußfall geringen zusätzlichen Verkehrsmengen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kann eine erhebliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel ausgeschlossen werden.

Einwirkungen Anlagenlärm:

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe und der Abstandsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte und zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen nach TA Lärm für Mischgebiete an den im Planungsgebiet vorgesehenen Baugrenzen deutlich unterschritten werden. Auf eine weitergehende Berechnung der Anlagenlärmimmissionen kann nach Einschätzung der schalltechnischen Untersuchung (Kurz und Fischer GmbH, Stand 24.11.2025) somit verzichtet werden.

Die nach TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen für den Tag- und Nachtzeitraum werden an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets eingehalten.

Auswirkungen Anlagenlärm durch das Vorhaben

Die Tiefgarage wird voraussichtlich elf Stellplätze umfassen. Sechs dieser Stellplätze sollen für die Mitarbeiter\*innen der Bankfiliale bzw. der Büronutzungen im 1.OG genutzt werden. Fünf dieser Stellplätze von den Bewohner\*innen der Wohnungen.

Hinsichtlich der Anlagenlärmimmissionen wurde lediglich die gewerbliche Nutzung der verfügbaren Parkplätze berücksichtigt. Bei einer üblichen Anzahl an Stellplätzen ist bei der Nutzung als Anwohnerstellplätze grundsätzlich von einer ortsüblichen Geräuschimmission auszugehen, die keine erheblichen und unzumutbaren Störungen hervorruft.

Für die Stellplätze der Mitarbeiter wurde entsprechend den üblichen Erfahrungen von vier Bewegungen je Stellplatz im Tagzeitraum ausgegangen. Für die Stellplätze von Kunden wurden während der Öffnungszeiten der Filiale von 9 Uhr bis 18 Uhr bis zu zwei Bewegungen je Stellplatz und Stunde angenommen. Demnach ergeben sich für die Tiefgarage insgesamt 66 Pkw-Bewegungen tagsüber.

Für den Nachtzeitraum wurde die An- oder Abfahrt von allen drei Mitarbeiterstellplätzen für die lauteste Nachtstunde angenommen. Im Nachtzeitraum steht die Tiefgarage den Kunden nicht zur Verfügung.

Für Kunden der VR-Bank Filiale stehen außerdem vier Stellplätze südlich des geplanten Gebäudes zur Verfügung. Während der Öffnungszeiten der Filiale von 9 Uhr bis 18 Uhr wurden für diese Stellplätze bis zu zwei Bewegungen je Stellplatz und Stunde angenommen. Außerhalb der Öffnungszeiten der Filiale wurden zusätzlich vier Bewegungen je Stunde für die Nutzung der Selbstbedienungsterminals angenommen. Insgesamt ergeben sich für die Freiflächenstellplätze somit 100 Pkw-Bewegungen pro Tag.

Eine gewerbliche Nutzung der Freiflächenstellplätze ist im Nachtzeitraum nicht vorgesehen und aus schalltechnischer Sicht unzulässig.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebau

- Fassung des Straßenraumes entlang der Rosenheimer Landstraße durch Fortführung der vorhandenen Raumkanten
- Verbesserung der Situation für den Fußverkehr durch Aufweitung des Gehwegs (Rückversetzen des Gebäudes auf Grundstücksgrenze) und Schaffung eines Arkadengangs
- Sicherung einer gewerblichen Nutzung im EG zur Belebung des Straßenraums
- Verbesserung der Lärmsituation am östlichen Nachbargrundstück durch Verlängerung des Gebäudekörpers entlang der Rosenheimer Landstraße
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens

### 6.2 Grünordnung und Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB

- Tiere + Pflanzen + Biologische Vielfalt: Das Dach der Tiefgarageneinfahrt sowie ein Teil der östlichen Fassade werden begrünt; saP-relevante Brutvögel und Fledermäuse kommen nicht im Planungsgebiet vor, jedoch kommen sie in der Umgebung vor, artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B.: fledermausfreundliche Beleuchtung, Zeiträume für Baumfällungen) werden getroffen
- Landschaft: die Begrenzung der Wandhöhen sowie der Anschluss an das östlich liegende Nachbargebäude sowie eine Orientierung am Bestandsgebäude tragen zur Einbindung des Planungsgebiets in die Umgebung bei
- Fläche + Boden: Nachverdichtung einer bereits fast vollständig versiegelten Fläche; Minimierung der Flächenversiegelung durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Erschließungsflächen, Wegen und Stellplätzen
- Wasser: Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen; Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen unterstützen den Rückhalt des Regenwassers; Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen; anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück mithilfe einer Rigolenanlage und einem Sickerschacht versickert
- Luft + Klima: Auswirkungen auf den Umweltbelang Luft sind nicht zu erwarten; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neubepflanzungen sowie Begrünung der Fassaden und des Daches der Tiefgarageneinfahrt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten: keine Betroffenheit
- Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Immissionen: Festsetzungen zum Immissionsschutz, z.B. Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Beurteilungspegel, etc.; Überschreitung von Grenzwerten durch entstehende Emissionen kann verhindert werden
- Kultur- und Sachgüter: Abriss von Gebäuden (Sachgüter), keine Betroffenheit von geschützten Kultur- und Sachgütern
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: keine Betroffenheit
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche zur Nutzung von erneuerbaren Energien allgemein zulässig

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB: wie oben beschrieben
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb
- Technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert aufgrund der derzeitigen Nutzung und der umliegenden Bestandsbebauung
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigungen kann nicht ausgegangen werden. Im näheren Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre sowie ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Die natürlichen Katastrophen wie Hochwasser und Überschwemmungen kommen in den Randbereichen des Planungsgebiet vor, es werden dafür aber geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen, die zur Vermeidung der Gefahr für Mensch und Leben beitragen.

## 7

### Verwendete Datengrundlagen

- Verkehrszahlen für die schalltechnische Untersuchung: Amtliche Ergebnisdaten der Straßenverkehrszählungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr für das Jahr 2024, bezogen am 01.11.2025 über das Bayerische Straßeninformationssystem BAYSIS, <https://www.baysis.bayern.de>
- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 10 R „Rosenheimer Landstraße 69“ in 85521 Ottobrunn, Bericht Nr. 25198-GU01-V2, Datum 24.11.2025, Kurz und Fischer Bauphysik
- Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 15.09.2025, Kartierungsbüro Hintsche GmbH
- Geotechnisches Gutachten, Projekt-Nr. P25310, Vorgangs-Nr. 232359.1.1.-EK, 25.09.2025, Dr. rer. Nat. Adrian Huber, Grundbaulabor München
- Stellungnahme Regenentwässerung, 12.11.2025, Knecht Ingenieure GmbH

Ottobrunn, den xx.xx.xxxx

---

Thomas Loderer

Erster Bürgermeister