

Gemeinde	<b>Ottobrunn</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 142</b> „Zweckverband München-Südost“
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Mohseni, Salazar QS: Martin
Aktenzeichen	OTB 2-83
Plandatum	<a href="#">19.02.2026 (Entwurf)</a> 05.11.2024 (Vorentwurf)

Hinweis zum Text:

[Blau markiert: Änderungen gegenüber Vorentwurf](#)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.4	Bodenschutz .....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
4.1	Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	8
4.2	Baulicher Bestand und Nutzung .....	9
4.3	Nutzungen.....	9
4.3	Erschließung.....	9
4.4	<del>Emissionen</del> Verkehr, Lärm .....	9
4.5	Flora/ Fauna.....	10
4.6	Boden .....	11
4.7	Denkmäler.....	12
4.8	Wasser.....	12
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen.....	18
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	19
6.5	Bauliche Gestaltung .....	21
6.6	Verkehr und Erschließung .....	22
6.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	26
6.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	26
6.9	Immissionsschutz.....	29
6.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	32
6.11	Flächenbilanz .....	33
<b>7.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>33</b>
8.1	Technische Anforderungen an den Brandschutz .....	33
8.2	Technische Anforderungen zur Regenwasserbeseitigung .....	34
8.3	Technische Anforderungen an die Telekommunikation .....	35

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Zweckverband München-Südost beabsichtigt im gegenständlichen Plangebiet eine Neuordnung des bestehenden, [auch von Ottobrunner Bürgern genutzten Wertstoffhofes](#) durch den Neubau von Büroflächen, Betriebswohnungen, Gastronomie und die Erweiterung / Erneuerung von zwei Tiefgaragen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Das Gebiet umfasst die Grundstücke Haidgraben 1 und 1 a sowie Jägerweg 8 (Fl.Nrn. 1548/3, 1548/8 und 1548/14) [sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1002/1 und 970/13 im Bereich Haidgraben.](#)

Vorgesehen sind ein sechsgeschossiger, ein eingeschossiger und ein dreigeschossiger Baukörper (Firsthöhe ca. 23,50 m) mit begrüntem Flachdach im Norden und im Süden der Grundstücke mit einem dazwischenliegenden eingeschossigen Wertstoffhof, der ebenfalls ein begrüntes Flachdach erhalten soll.

Im vierten und fünften Geschoss des nördlichen Baukörpers ist Wohnnutzung beabsichtigt (Betriebswohnungen). Die übrigen Geschosse sind für Büronutzung, Sozialräume, Wertstoffhof und Lager vorgesehen. Für Stellplätze und Technik sind zwei Tiefgaragen geplant, die über den Jägerweg erschlossen werden sollen. Die Erschließung des Wertstoffhofes und der Gastronomie für Besucher (Anlieferverkehr) soll über den Haidgraben erfolgen. Der Logistikverkehr (Abtransport der befüllten Container) soll mit Ausnahme des Abtransports von Elektroaltgeräten über den Jägerweg geführt werden

Die betroffenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich drei verschiedenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1548/3 ist Bebauungsplan Nr. 101 (5. Änderung), im Bereich Fl. Nrn. 1548/8 und 1548/14 ist der Bebauungsplan Nr. 72 und im Bereich Fl.-Nrn. 1002/1 und 970/13 (Teilflächen) ist der Bebauungsplan Nr. 79 zu beachten. Die gegenständliche Planung ersetzt die ursprünglichen Bebauungspläne im Rahmen ihres Geltungsbereichs.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes im Geltungsbereich hinzuwirken. [Des Weiteren sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auch in Zukunft Ottobrunner Bürger einen Wertstoffhof zur Verfügung haben.](#)

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

In dem vorliegenden Bebauungsplan besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete und es sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a erfüllt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Ottobrunn liegt gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.2018 im Verdichtungsraum der Metropole München. Laut Regionalplan der Region München vom 1.4.2019 ist Ottobrunn als Grundzentrum eingestuft. Gemäß der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

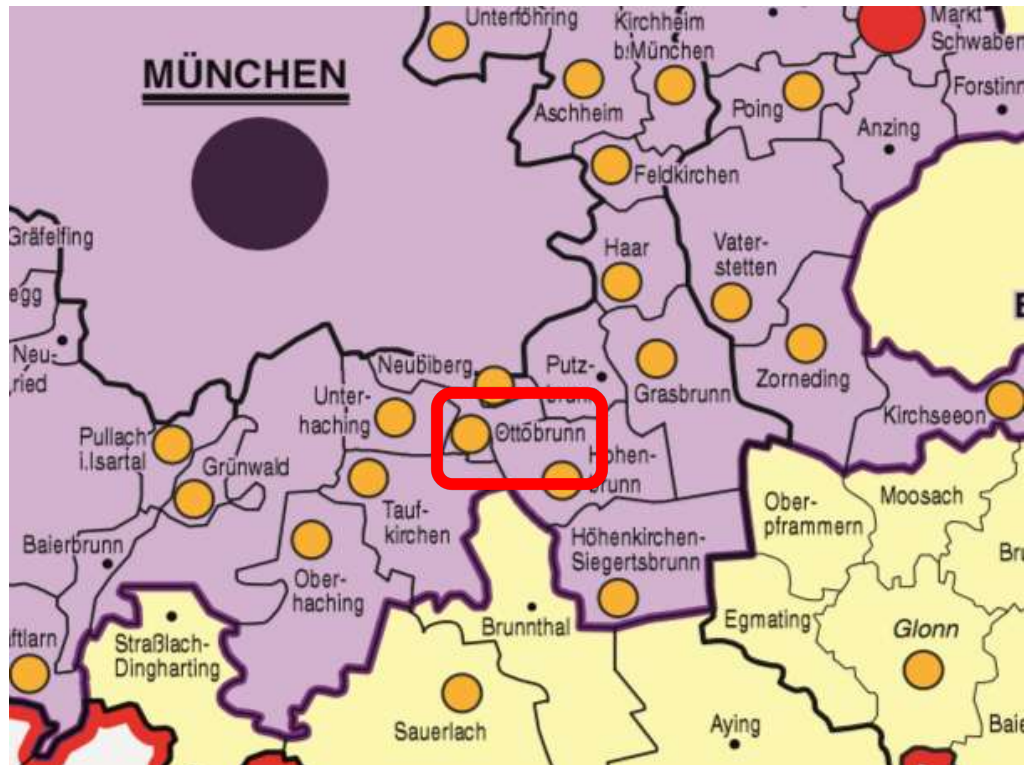


Abb. 1 Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan der Region München, Stand April 2024, ohne Maßstab

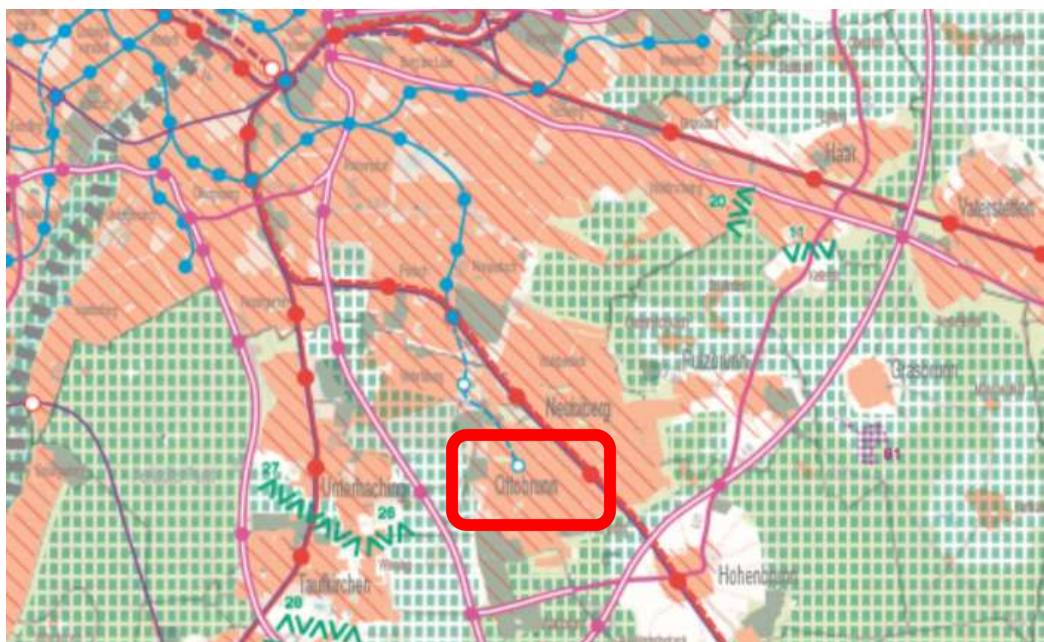


Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung, Regionalplan der Region München, Stand April 2024, ohne Maßstab

Entsprechende Flächen kommen für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (Grundsatz 2.1); dort ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Ziel 2.3). Zudem sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Ziel 4.1). Für die Erholung und das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (Ziel 4.5).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottobrunn stellt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet dar. Der vorliegende Plan sieht als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung vor. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).



Abb. 3 Ausschnitt aus ~~dem wirksamen FNP~~ einer digitalen Arbeitsfassung des Flächennutzungsplanes inkl. Darstellung Lage der derzeitige Bebauungsplanänderung, ohne Maßstab

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

~~Im Geltungsbereich sind derzeit die Bebauungspläne Nr. 101 (5. Änderung) und Nr. 72 heranzuziehen.~~

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst Teilflächen derzeit rechtskräftiger Bebauungspläne: Bebauungsplan Nr. 79 (in Kraft seit dem 14.11.1975), Bebauungsplan Nr. 72 (in Kraft seit dem 28.11.1975) sowie der Bebauungsplan Nr. 101, 5. Änderung (in Kraft seit dem 10.03.2011). Der Bebauungsplan Nr. 142 „Zweckverband München-Südost“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die zuvor genannten Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 101, 5. Änderung, betrifft das Flurstück 1548/3, der Bebauungsplan Nr. 72 betrifft die Flurstücke 1548/3, 1548/8 und 1548/14 und der Bebauungsplan Nr. 79 betrifft die Straßenfläche des Haidgraben (Teilflächen der Flurnummern 1002/1 und 970/13).

Im Folgenden werden die drei rechtskräftigen Bebauungspläne kurz beschrieben. Für das nördliche Grundstück Haidgraben 1 (Flurnummer 1548/3) ist der Bebauungsplan Nr. 101 (5. Änderung) relevant und für die beiden südlichen Grundstücke Haidgraben 1 a (Flurnummer 1548/8) und Jägerweg 8 (Flurnummer 1548/14) der Bebauungsplan Nr. 72.

### Bebauungsplan Nr. 72

Der Bebauungsplan Nr. 72 (i.d.F. vom 28.11.1975) ist ein qualifizierter Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich – mit Ausnahme der Verkehrsfläche des Haidgrabens – den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst. In diesem Bebauungsplan sind die dem Bebauungsplan Nr. 142 entsprechenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt, mit einer maximal zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl ist auf 1,2 festgelegt. Die festgesetzte maximale Baukörperhöhe liegt bei 13,00 Metern. Die zulässigen Schallemissionen betragen tagsüber maximal 60 dB(A) und nachts maximal 45 dB(A).

Abb. 4 — Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Grünordnungsplan des Bebauungsplans Nr. 72, ohne Maßstab

Abb. 5 — Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 72, ohne Maßstab

### Bebauungsplan Nr. 79

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 79 (in Kraft seit dem 14.11.1975) umfasst Teilbereiche des Haidgrabens, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen. In diesem Bebauungsplan ist die Fläche des Haidgrabens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

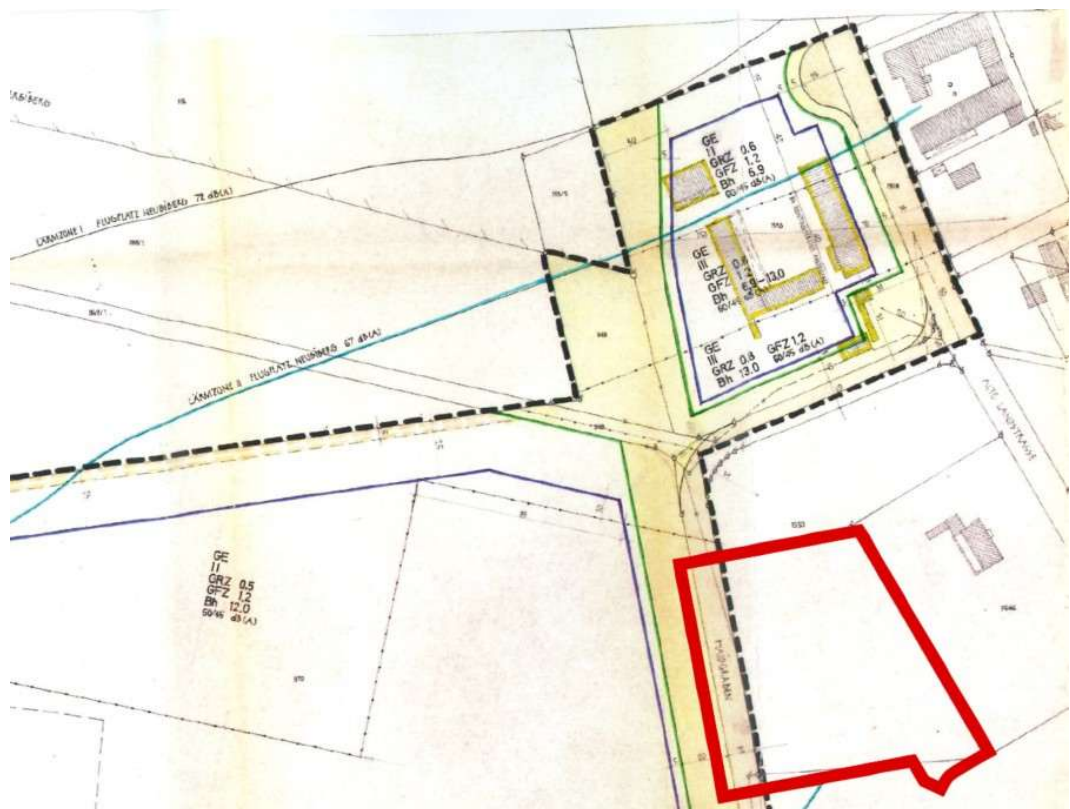


Abb. 4 — Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 79 mit Lage des Bebauungsplanes Nr. 142 (Rot), ohne Maßstab

## Bebauungsplan Nr. 101, 5. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 101, 5. Änderung (i.d.F. vom 10.03.2011), ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Die Überlappung mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 72 betrifft das Flurstück 1548/3. Für dieses Flurstück ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, mit einer Grundfläche (GR 1) von 2.200 m<sup>2</sup> und einer GR 2 von 440 m<sup>2</sup>. Die zulässige Geschossfläche ist auf 5.100 m<sup>2</sup> festgelegt. Die maximale Gebäudelänge auf diesem Flurstück darf 50 Meter überschreiten.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101 (5. Änderung) mit Lage des Bebauungsplanes Nr. 142 (Rot), Bereich Fl. Nr. 1548/3, ohne Maßstab

### 3.4 Bodenschutz

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, sodass mit der städtebaulichen Neuordnung eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und damit verbundene Eingriffe in den Boden minimiert werden.



Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Ottobrunn.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.450 qm und besteht aus den drei Flurstücken Fl. Nrn. 1548/3, 1548/14 und 1548/8 (die sich im Eigentum des Zweckverbandes München-Südost befinden) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1002/1 und 970/13 im Bereich Haidgraben (die sich im Eigentum der Gemeinde Ottobrunn befinden). Die Grundstücke sind verkehrlich erschlossen und der Netzanschlusspunkt liegt günstig neben der Straße. Das Plangebiet ist eben.

#### 4.2 **Baulicher Bestand und Nutzung**

Das Plangebiet ist geprägt von Gewerbegebäude und zeigt ~~deshalb~~ eine hohe Versiegelung. Die Bebauung ist ein- bis drei- ~~und sechs~~ geschossig. Im dem Plangebiet befindet sich ein Wertstoffhof.

~~Das umgebende Gebiet östlich vom Geltungsbereich ist insgesamt gut durchgrünt.~~ Das benachbarte Grundstück im Osten weist einen größeren Bereich mit Baumbestand auf. Der öffentliche Straßenraum innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Straßenbäumen bepflanzt. Am nördlichen, nordöstlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls Bäume.

#### 4.3 **Nutzungen**

~~Der Wertstoffhof Ottobrunn und der ansässige Zweckverband München-Südost befinden sich im Plangebiet und stellen die derzeitige Nutzung dar.~~

#### 4.3 **Erschließung**

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist bereits technisch vollständig erschlossen.

Das Plangebiet wird durch drei Straßen erschlossen: Die derzeitige Zufahrt zum Wertstoffhof erfolgt über den Haidgraben und die Ausfahrt erfolgt über den Jägerweg zur Alten Landstraße. Diese stellt Richtung Norden eine Verbindung zur St 2078 ("An d. Westumgehung") dar und ermöglicht im Süden die Anbindung des Gebietes an die Rosenheimer Landstraße.

An der Alten Landstraße besteht eine Busverbindung (210) im 10-Minuten-Takt zum U- und S-Bahnhof Neuperlach-Süd.

Zudem ist der S-Bahnhof Neubiberg fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem in den bestehenden öffentlichen Kanal im Haidgraben eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird derzeit über ein Leitungssystem abgeführt, im Bereich der Hofeinfahrt in einem Schlammfang behandelt und anschließend versickert.

#### 4.4 **Emissionen Verkehr, Lärm**

Nennenswerte Emissionen durch Verkehr gehen im vorliegenden Fall von den ~~westlich angrenzenden~~ Straßen Haidgraben und der Staatsstraße 2078 ~~im Westen~~, und dem Jägerweg ~~im Osten~~ sowie der Alten Landstraße im Osten aus.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe ~~der Lärmbelastung entlang von der Straße~~ "An der Westumgehung" ~~ausgehenden Lärmbelastung~~, wie in der Kartierung von

2017 dargestellt. Durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen, die in der Abbildung 10 mit einer grünen Linie markiert sind, wurden die Lärmimmissionen jedoch deutlich reduziert.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen, aus denen eine Vorbelastung durch Anlagengeräusche für das Plangebiet resultiert. Durch die Vorbelastung entstehen im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Gewerbegebiete (schalltechnische Untersuchung: Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 710-01570-2 vom ~~Juli~~ August 2025).



Abb. 8 Lärm an Hauptverkehrsstraße und Lärmschutzeinrichtungen, ohne Maßstab, © Bayern Atlas, Stand 06.05.2024

Auf die von den Straßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staats- bzw. Kreisstraße (St 2078, M 12) übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

#### 4.5 Flora/ Fauna

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, Biotope, Naturparks und -wälder sowie Ökoflächen. Folgende Gebiete befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebiets, erfahren aber durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen:

- Wäldchen in Ottobrunn, Biotop Nr. 7935-0024, Nordwesten des Plangebiets
- Flachland-Mähwiesen und sonstiges Extensivgrünland, Biotop Nr. 7935-1026, Nordwesten des Plangebiets
- Ausgleichs- und Ersatzfläche, ÖFK-Lfd-Nr. 176404, Nordwesten des Plangebiets
- Ausgleichs- und Ersatzfläche, ÖFK-Lfd-Nr. 195798, Südwesten des Plangebiets
- Landschaftsschutzgebiet Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn, ID LSG-00280.01, Osten des Plangebiets

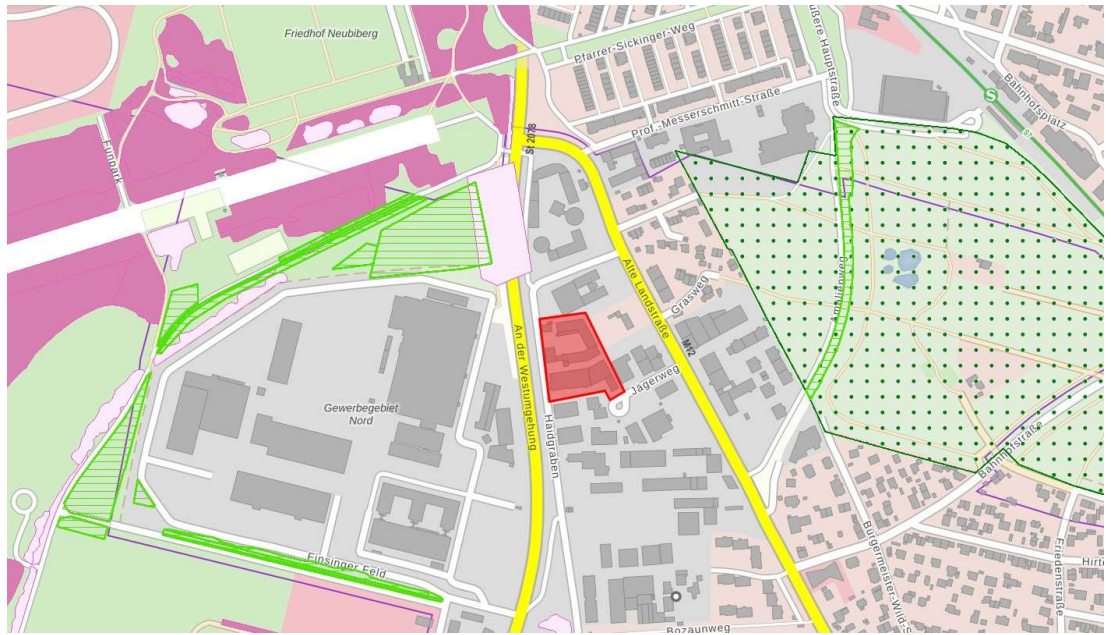


Abb. 9 Biotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete und Ökoflächenkataster ohne Maßstab,  
© Bayern Atlas, Stand 14.05.2024

## 4.6 Boden

### 4.6.1 Bodenaufbau

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend versiegelt und anthropogen verändert. Das Plangebiet lässt sich dem Bodentyp 22 a zuordnen (gem. Bayern Atlas). Dieser beinhaltet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter). Das Baugebiet liegt in der sog. Münchener Schotterebene.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte Bayern, M 1:25.000 (Bayern Atlas) liegt das Plangebiet in der geologischen Einheit Schmelzwasserschotter, hochwürmezeitlich (Niederterrasse) (Kurzname Wh,G), bestehend aus Kiesen, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig.

### 4.6.2 Versickerungsfähigkeit

Der Versickerungsgrad des Bodens im Plangebiet ist ~~liegt laut Umweltatlas bei < 70% und ist somit~~ allgemein als gut zu bezeichnen.

Gemäß den Darstellungen im UmweltAtlas Bayern weist der im Plangebiet anstehende Boden ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen (Bewertungsstufe 5) auf. Damit verfügt der Boden über eine ausgeprägte Fähigkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser.

### 4.6.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

## 4.7 Denkmäler

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung im Umkreis von 500 m sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Teil [C-B](#) der Satzung hingewiesen.

## 4.8 Wasser

### 4.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 18. März 2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. ~~Konkrete Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.~~ Die nächstgelegene Messstelle „Unterbiberg Q 7“ im Ortsteil Unterbiberg der angrenzenden Gemeinde Neubiberg weist aktuell einen Flurabstand von 14,66 m auf.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts München vom 15.01.2025 ist der mittlere Grundwasserstand in etwa 11 m unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten. Derzeit liegt der Grundwasserstand an der Messstelle Unterbiberg Q 7 etwa 2,5 m über diesem mittleren Wert. Das Grundhochwasserereignis im Jahr 1940 lag Schätzungen zufolge nochmals etwa 2 bis 3 m über dem aktuellen Grundwasserstand.

### 4.8.2 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht anzutreffen.

Jedoch befinden sich im Geltungsbereich Geländesenken und Aufstaubereiche.

Östlich des Plangebiets läuft im Falle eines Starkregenereignisses von Norden nach Süden ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss. Zudem befindet sich entlang des Haidgrabens ein potentieller Fließweg mit starkem Abfluss.



Abb. 10 Wassersensibler Bereich und Fließwege mit Planbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 20.02.2024

## 5. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld zur gegenständlichen Planung wurden mehrere städtebauliche Alternativen im Zusammenhang mit Varianten der Machbarkeitsstudie der Fa. bharchitekten für den Standort Zweckverband München-Südost und städtebaulichen Entwicklungsvorschlägen des Planungsverbands untersucht und eine Variante erarbeitet, die als Grundlage für den Bebauungsplan dient (siehe Abb. 12 und Abb. 13).

Der am Standort Haidgraben 1 ansässige Zweckverband München-Südost umfasst die Bereiche Verwaltung, Wertstoffhof mit Sondermüllannahmestelle, Abfallsammlung und Kanalbetrieb (**Abwasserbetrieb**), Kfz-Werkstatt für Nutzfahrzeuge und das Wertstoffcafé „Trödel & Tratsch“.

~~Für die Grundstücke bestehen – ausgehend von der Machbarkeitsstudie der bhArchitektengesellschaft mbH – Planunterlagen für die Nutzung des Grundstücks.~~

Für die Grundstücke liegen – basierend auf der Machbarkeitsstudie der bhArchitektengesellschaft mbH – Planunterlagen für die Hauptnutzung des Abfall- und Abwasserbetriebs vor. Im Norden ist das Verwaltungsgebäude vorgesehen, in dem sich ebenso der Wertstoffverkauf mit Gastronomie und die Mitarbeiterwohnungen **der Hauptnutzung** befinden. Hier sind auch **geringfügige** Flächen für die gewerbliche Vermietung (z.B. VHS oder Schulzweckverband) geplant. Im Süden sollen die Kfz-Werkstatt mit zweigeschossiger Tiefgarage sowie Verwaltungs- und Sozialräumen für die **Hauptnutzung** entstehen. Weitere Nutzungsdetails können aus der Betriebsbeschreibung und Prognose entnommen werden.

Die Machbarkeitsstudie vom Januar 2024 ist dem Bebauungsplan als Anlage zur Einsichtnahme und zur Dokumentation des Planungsprozesses beigefügt. Der System-



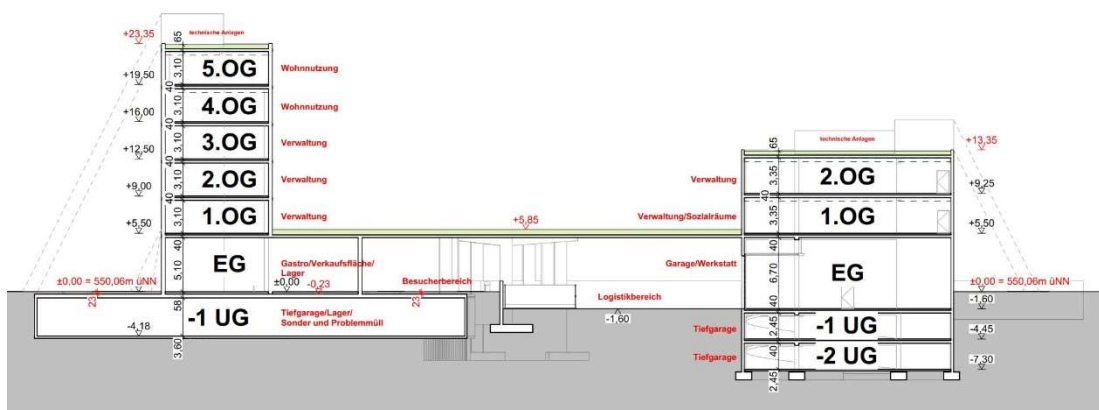


Abb. 12 Schnitt, ohne Maßstab. Quelle: bharchitektengesellschaft mbH, Stand 18.01.2024

Lärmimmissionen werden ~~mit Schallschutzmaßnahmen auf den östlichen Grünstreifen verringert~~ durch eine Überdachung der Verkehrsflächen des Betriebsgeländes und eine formschlüssigen Wand Richtung Osten verringert. Durch die verschiedenen Zugänge und Rampen ~~wird ein „trockendes“ Anliefern garantiert~~ sowie die Überdachung des Betriebsgeländes wird ein direktes Anliefern an die Container garantiert, geschützt vom Regen.

Der Zweckverband verfügt derzeit über 4 Betriebswohnungen, die aber nicht den tatsächlichen Bedarf abbilden. Es müssen mindestens 6 Wohnungen bereitgestellt werden, um die Bereiche Hausmeisterbetrieb, Kanalwache und Bereitschaftsdienst für Technik und Elektro der Pumpwerke gewährleisten zu können. Die Anzahl der Wohnungen wird als betrieblich notwendige Mindestanforderung gesehen.

## 6. Planinhalte

Grundlage für die Entwicklung des Festsetzungskatalogs ist eine Untersuchung der Bestandssituation. Aufbauend auf der Bestandserfassung und -analyse wurde nach einem längeren Planungsprozess eine Machbarkeitsstudie (oder städtebaulichen Konzept im folgenden Kapitel benannt) erstellt, die eine Erhöhung der GR auf ca. 5.360 m<sup>2</sup> vorsieht. Gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist für die Grundstücke eine Gesamt-GR vom ca. 5.340 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Ergebnisse der Analyse und des städtebaulichen Konzeptes dienen somit als Grundlage für den Bebauungsplan. ~~Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurden schließlich die Festsetzungen entwickelt.~~

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher als Wertstoffhof genutzte Planungsgebiet soll neu geordnet werden. Die der Planung zugrundeliegende Absicht, ~~einen~~ Neubau von Büroflächen, Betriebswohnungen, Lagerflächen, Gastronomie und zwei Tiefgaragen und einen dazwischenliegenden Wertstoffhof zu entwickeln, erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen für den ~~Wertstoffhof und Abwasserbetrieb~~

des ansässigen Abfallwirtschafts- und Abwasserbetriebes mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie und Lagerflächen; weiterhin Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe.

~~Zweckverband Werkstoffhof, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, externe Nutzungen (z.B. soziale, kulturelle, VHS-Nutzungen, etc.) und sonstige Gewerbebetriebe und Gastronomie.~~

Die oben genannten Nutzungen sind in dem städtebaulichen Entwurf in drei verschiedene Zonen aufgeteilt, je nach Funktionen und ihrer betrieblichen Zusammenhänge, so dass sie hinsichtlich der strategischen Erschließung, der Baumassen und der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen städtebaulich sinnvoll vereinbar sind. Für eine bessere Übersicht der unterschiedlichen Zonen und der zugehörigen Festsetzungen wird das Plangebiet in drei Bauquartiere aufgeteilt.

Die nordwestliche Zone (Bauquartier 1) ist für Verwaltung in den Geschossen eins bis drei und für Betriebswohnungen in den Geschossen vier und fünf vorgesehen. Im Erdgeschoss wird eine Gastronomie- und Verkaufsfläche für die Mitarbeiter und die Besucher des Wertstoffhofes eingerichtet.

Die zentrale Zone (Bauquartier 2) ist für den Logistikbereich mit einem Vollgeschoss vorgesehen. Diese zentrale Lage trennt den fließenden LKW- und Besucherverkehr von den anderen Bauquartieren, um Nutzungskonflikte und Störungen zu vermeiden. Diese Trennung ermöglicht eine effiziente und störungsfreie Nutzung der verschiedenen Bereiche.

Im Süden befindet sich das Bauquartier 3 und bietet Platz für weitere Verwaltungsnutzungen und zwei Tiefgaragenebenen (Bestand) für die Mitarbeiter der Verwaltung.

Obwohl die Hauptnutzung der Unterbringung des Zweckverbands dient, beabsichtigt das Unternehmen im Zusammenhang mit der Erweiterung, einen Beitrag zu öffentlichen Einrichtungen in der Gemeinde zu leisten.

In den Festsetzungen ist geregelt, dass, falls freistehende Räume beim Zweckverband entstehen, diese für öffentliche Zwecke vermietet werden können. Daher wird in den Festsetzungen die Nutzung der Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie sonstige gewerbliche Betriebe als zulässig dargestellt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für jedes Bauquartier festgesetzt und kann der Nutzungsschablone in der Planzeichnung entnommen werden.

### 6.2.1 Grundfläche, Grundflächenüberschreitungen und Versiegelung

Die eingeräumte Grundfläche und die Versiegelung entsprechen im aktuellen Bebauungsplanentwurf dem Bestand. Dabei ist eine geringfügige Erhöhung der Grundfläche vorgesehen, um die neue Organisation der Funktionen, die Überdachung der Besucher- und Logistikebene sowie die Erweiterung der Tiefgarage zu ermöglichen.

Das Bauquartier 1 umfasst eine max. zulässige Grundfläche von 295 m<sup>2</sup>, das Bauquartier 2 eine max. zulässige Grundfläche von 3.725 m<sup>2</sup> und das Bauquartier 3 eine max. zulässige Grundfläche von 1.340 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird für das Plangebiet eine

maximal zulässige Grundfläche (GR) von 5.360 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Überschreitungen der Grundfläche richten sich nach dem Bestand und berücksichtigen mögliche Balkone, Dachüberstände, Lichtschächte und Terrassen sowie Zufahrten, Wege und die Erweiterung der nördlichen Tiefgarage. Diese Flächen sind wie folgt geregelt:

- Für Vordächer bzw. Dachüberstände, Balkone, Lichtschächte und Terrassen inkl. deren Überdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 235 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Die Festsetzung A 3.1, festgelegte höchstzulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 der BauNVO genannten Anlagen insgesamt um maximal 25 % überschritten werden. Dies bietet die Möglichkeit, den Wertstoffhof neu zu organisieren und Flächen zu sparen durch effiziente Nutzung der bereits bestehenden Gebäude, Innenhöfe und Tiefgaragen.

Die im Bestand versiegelte Fläche beträgt derzeit ca. 6.530 m<sup>2</sup>. Der aktuelle Bebauungsplan lässt eine maximale Versiegelung von rund 6.630 m<sup>2</sup> zu, sodass noch etwa 100 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung zulässig sind.

Die Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen vergrößert sich von etwa 3.715 m<sup>2</sup> auf rund 5.360 m<sup>2</sup>. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Berücksichtigung der Überdachung der beiden bestehenden Innenhöfe im aktuellen Bebauungsplan. Diese Überdachungen waren im ursprünglichen Bestand nicht vorhanden und wurden daher bislang nicht als überbaute Fläche erfasst. Dennoch waren die Flächen der Innenhöfe bereits im Bestand vollständig versiegelt.

Die vorhandenen Zuwegungen und Zufahrten bleiben bestehen. Die bestehende Grünfläche mit einer Größe von ca. 950 m<sup>2</sup> wird im derzeitigen Bebauungsplanentwurf mit rund 850 m<sup>2</sup> nahezu vollständig gesichert.

Da der derzeitige Bebauungsplan den Bestand weitgehend festsetzt, wurde auf eine ausdrückliche Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Nichtsdestotrotz wurde der entsprechende Orientierungswert weiterhin berücksichtigt.

Der bestehende Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO war im Bestand bereits überschritten. Während der Bestand eine GRZ von 0,87 aufweist, erreicht der aktuelle Bebauungsplan eine GRZ von 0,88.

#### 6.2.2 Zahl der Vollgeschoße bzw. Höhe der baulichen Anlagen

Es sind maximal 6 Vollgeschoße zulässig. Die maximale zulässige Wandhöhe wird auf 23,50 m begrenzt. Darüber hinaus sind technische Anlagen im Dach bis zu einer Höhe von weiteren 2 m zulässig (Der Höhenbezugspunkt wird zur Klarheit in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt insgesamt eine maximale Geschossfläche (GF) von 9.490 m<sup>2</sup> fest. Es ist zu beachten, dass Flächen, die für Tiefgaragenabfahrten vorgesehen sind, bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

Das Bauquartier 1 ist im östlichen und südlichen Teil eingeschossig. In der Mitte davon entsteht ein bis zu sechsgeschossiger Hochpunkt, der als höchster Punkt das

Gebiet prägt. Das Bauquartier 1 erhält eine max. zulässige Wandhöhe von ~~23,35~~ 23,50 m und weist eine max. zulässige Geschossfläche von 1.745 m<sup>2</sup> auf.

Das zweite Bauquartier hat die größte max. zulässige Geschossfläche des Plangebietes mit 3.510 m<sup>2</sup>, aber die geringste zulässige Geschosshöhe. Seine Geschossfläche besteht aus einem Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von 6 Metern. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist vorgesehen, dass die zwei Hochpunkte im Norden und Süden durch eine Art niedriges Podest verbunden werden. Diese städtebauliche Form eignet sich ideal für den Logistikbereich in der Mitte des Plangebietes.

Das dritte Bauquartier im Süden lässt eine maximale Geschossfläche von 4.020 m<sup>2</sup> zu. Die maximale Geschosshöhe beträgt drei Geschosse mit einer max. Wandhöhe von 13,50 Metern, was zusätzlichen Raum für Verwaltungs- und Sozialräume schafft.

Im Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich (Bauquartier 3) bereits eine zweigeschossige Tiefgarage mit einer Tiefe von 7,30 m. Darüber hinaus existiert bereits auf der Nordseite des Grundstücks (Bauquartier 1) auf einer Fläche von etwa 1.770 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 4,18 m eine weitere Tiefgarage und ein Keller.

Um die Erweiterung der Tiefgaragen im Bauquartier 1 und die Renovierung der Logistikebene im Bauquartier 2 zu ermöglichen, müssen weitere Abgrabungen durchgeführt werden. ~~Um die negativen Auswirkungen der Bodenveränderungen zu minimieren, werden die neuen Abgrabungen in den Festsetzungen als zwei Abgrabungsflächen geregelt und als schraffierte Fläche dargestellt.~~

~~Die erste Fläche für Abgrabungen liegt im Norden im Bauquartier 1 (mit einer Fläche von ca. 670 m<sup>2</sup>) und wird mit einer maximalen Tiefe von 4,9 m festgesetzt. Ein Teil dieser neuen Abgrabungsfläche im Norden (ca. 130 m<sup>2</sup>) liegt außerhalb der Baugrenzen, wird aber zeichnerisch innerhalb der Fläche für Tiefgarage und/oder Stellplätze dargestellt.~~

~~Die zweite Fläche für Abgrabungen liegt im Bauquartier 2 (ca. 1.830 m<sup>2</sup>). Diese wird als Logistikebene benutzt und ist mit einer maximalen Tiefe von 2,3 m festgesetzt.~~

Stützmauern sind nur zur Sicherung von Abgrabungen innerhalb der Abgrabungsfläche erlaubt und dürfen eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind Aufschüttungen untersagt.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Die Baugrenzen sind so konzipiert, dass sowohl der Erhalt der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als auch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit gewährleistet sind. Andererseits bietet er Flexibilität in der Gestaltung und unterstützt die Nachhaltigkeit durch die Möglichkeit zur Nachverdichtung / Erweiterung des Zweckverbands auf dem gleichen Grundstück.

Da das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt ist, gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO) von 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m. Diese sind einzuhalten.

## 6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die geplante Nutzung des Gebiets als Sondergebiet, das eine Vielfalt von Funktionen beherbergt, unterstreicht die Notwendigkeit, adäquate Parkmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere die Einbeziehung erheblicher Flächen für Werkstätten und Bürogebäude sowie Wohnräume verlangt eine umfassende Parkraumkonzeption.

Der Stellplatzbedarf in der [Machbarkeitsstudie vom Januar 2024 \(Grundlage für den Festsetzungskatalog\)](#) richtet sich nach der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Ottobrunn in ihrer jeweils gültigen Fassung. Hierbei wird auf die GaStellV verwiesen.

Insgesamt wurde der Stellplatzbedarf für den Nutzungsbetrieb des Zweckverbands München-Südost wie folgt berechnet: Der Fuhrpark des Zweckverbands umfasst vier PKW und 21 LKW inkl. Pritschenfahrzeuge für die Bereiche Abfall und Abwasser gesamt. Es handelt sich um den Minimalbestand inkl. zweier Ersatzfahrzeuge. Eine Vergrößerung ist aktuell nicht geplant. Auf Grundlage neuer gesetzlicher Regelungen (neue Abfallfraktionen) können aber jederzeit Neuanschaffungen erforderlich werden.

Derzeit kommen von den ca. 85 Mitarbeiter\*innen 70 Mitarbeiter\*innen mit dem Pkw zur Arbeit. Teilweise werden Fahrgemeinschaften genutzt, so dass diese Zahl nicht mit der Anzahl der Pkw gleichzusetzen ist. Es werden ca. 68 Pkw genutzt, das entspricht 136 Fahrzeugbewegungen.

Die Anzahl der Stellplätze wurde im Bebauungsplan nach den neuen Angaben "Pkw-Stellplätze Abmessungen gemäß EAR 2023" aktualisiert.

[Im südlichen Bereich des Plangebietes sind insgesamt 20 oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen, darunter 11 Längsparker. Im nördlichen Bereich sind in der Nähe des Haupteingangs weitere 13 oberirdische Pkw-Stellplätze geplant. Im derzeit vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen \(Baugrenzen\) zulässig.](#)

Die Anordnung der Stellplätze entsprechend den jeweiligen Nutzungen ist aus der folgenden Abbildung Nr. 14 zu entnehmen. Die Stellplätze in den beiden Tiefgaragen sind vollständig dem Zweckverbandbetrieb mit Verwaltung gewidmet.

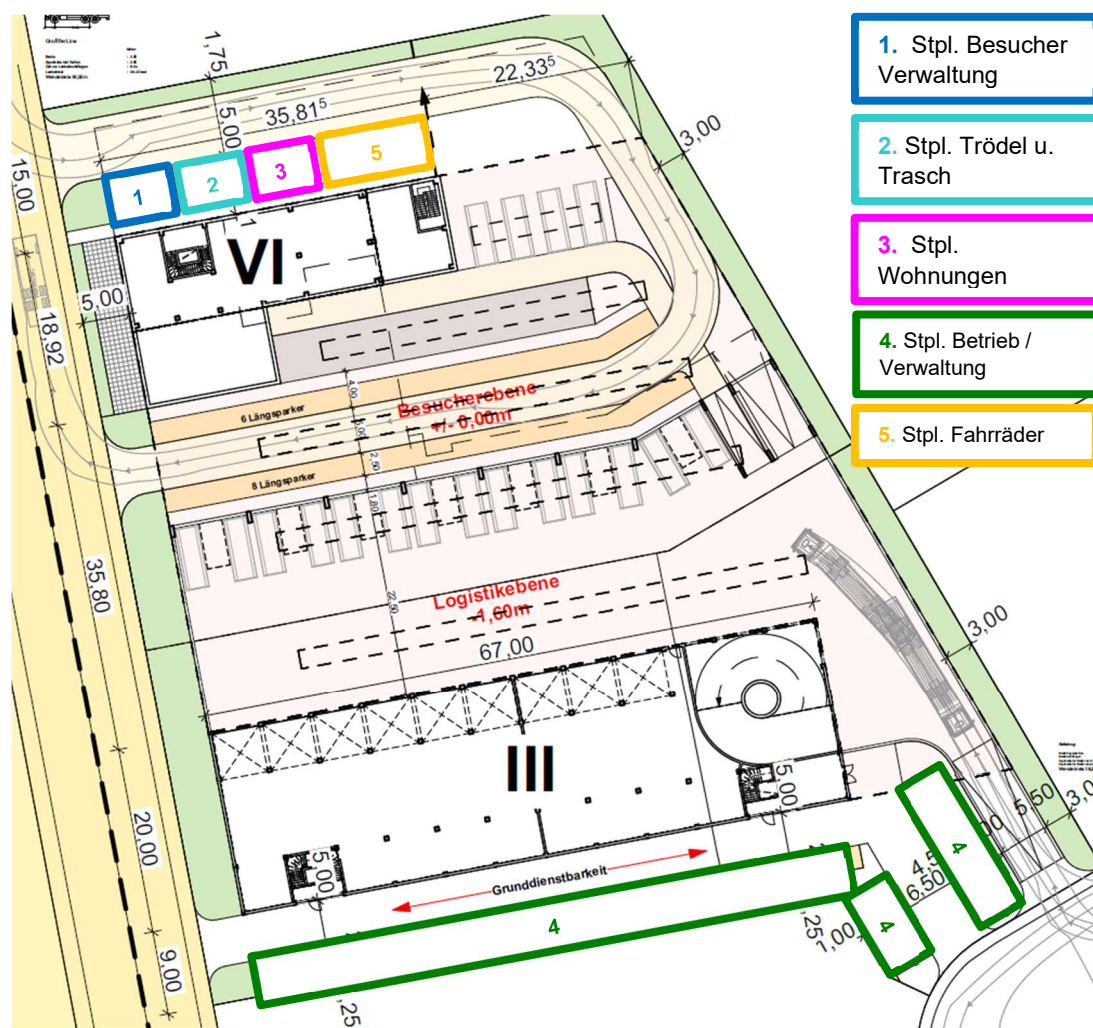


Abb. 13 Anordnung der Stellplätze entsprechend den jeweiligen Nutzungen EG/ Lageplan, ohne Maßstab. Quelle: bharchitektengesellschaft mbH, Stand 01.10.2024 inkl. Darstellung vom Planungsverband vom 17.02.2026

Da die oberirdischen Stellplätze den Stellplatzbedarf nicht abdecken, ist der Erhalt der bestehenden zweigeschossigen Tiefgarage im Bauquartier 3 erforderlich und die Erweiterung der bestehenden unterirdischen Tiefgarage/Lagerfläche im Bauquartier 1 geplant. Die Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden.

Die notwendigen Stellplätze zu den Nutzungen in Bauquartier 1 und Bauquartier 3, werden direkt oberirdisch oder in dem darunterliegenden Untergeschoss untergebracht, was eine schnelle Erreichbarkeit und die Trennung von Funktionen ermöglicht.

Tiefgaragenrampen sind allseitig einzuhausen und die Regelung der dazugehörigen Wandhöhe ist mit max. 2,6 m festgesetzt.

Aus kleinklimatischen Gründen und zur Förderung der Retention von Regenwasser sind die Dächer von Tiefgaragenrampen zu begrünen. Mindestens 70 % der Dachfläche sind mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mindestens 20 cm Stärke zu bepflanzen. Diese umweltfreundliche Gestaltungsmaßnahme schafft eine Lebensgrundlage für Insekten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dabei ist die vorgesehene zulässige Überschreitung der Grundfläche aus der Festsetzung A 3.3 zu berücksichtigen.

## 6.5 Bauliche Gestaltung

~~Abgeleitet aus dem Rahmenplan der Gemeinde Otto-brunn und~~ Im Einklang mit dem Gewerbebau der Umgebung werden Flachdächer als Dachform bevorzugt. Dementsprechend sind als Dachformen nur Flachdächer festgesetzt, wobei Lichtbänder und technische Installationen auf diesen Dächern bis zu einer maximalen Höhe von 2 Metern erlaubt sind. Um eine übermäßige Wirkung der technischen Anlagen am Dach oder Treppenhäuser zu begrenzen, werden ihre Fläche, ihre Höhe, ihr Abstand zur Fassade und Teile ihrer baulichen Gestaltung in den Festsetzungen geregelt.

In Anbetracht der großen Grundfläche liegt ein erhebliches Potenzial vor, einen ökologischen Mehrwert zu generieren. Aus diesem Grund sind Maßnahmen wie Dachbegrünungen und die Installation von Solaranlagen vorgesehen.

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden **sowie die Dächer von Tiefgaragenrampen** sind zu mindestens 70 % zu begrünen. Extensive Dachbegrünungen erfordern eine Schicht von mindestens 20 cm. Dabei sind mindestens 65 % der zu begrünenden Dachfläche mit einheimischen Arten mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % zu bepflanzen. Intensive Dachbegrünungen benötigen eine Schicht von mindestens 60 cm und einen Abflussbeiwert von maximal 0,2.

Die Dachbegrünung fördert Mikro-Ökosysteme, die Insekten und Vögeln Lebensraum bieten, und trägt somit positiv zur Umweltbilanz des Projekts bei. Dies bietet neben der Erhaltung der Biodiversität eine Reihe weiterer bedeutender Vorteile. Sie verbessern die Luftqualität durch Filtration von Schadstoffen und die Produktion von Sauerstoff. Zudem leisten die begrüneten Dächer einen wichtigen Beitrag zum Regenwassermanagement, indem sie Niederschlag aufnehmen und so das städtische Abwassersystem entlasten. In der warmen Jahreszeit tragen Dachbegrünungen zur Kühlung von Gebäuden bei, indem sie die Umgebungstemperatur senken und damit den Energiebedarf für die Klimatisierung reduzieren. **Ästhetisch werten** Solche Gründächer **werten** das städtische Umfeld auf und bieten den **Beschäftigten** und Bewohnern naturnahe Erholungsräume, die die Lebensqualität erhöhen.

Gleichzeitig wird die Installation von Solaranlagen ermöglicht und ihre Anbringung geregelt. Neben dem Mehrwert von Solaranlagen bei der Reduzierung von Emissionen tragen diese auch zur Senkung der Betriebskosten bei, indem sie Energie direkt vor Ort erzeugen. Solarthermische und photovoltaische Anlagen auf Flachdächern können parallel zur Dachfläche oder aufgeständert installiert werden. Die maximale Aufständehöhe und ihr Abstand zum Dachrand ist in den Festsetzungen geregelt. Photovoltaikanlagen müssen dabei zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Während sich ein Bitumen- oder Kiesdach im Sommer auf mehr als 70 Grad Celsius aufheizen kann, wird ein Gründach selten wärmer als 35 Grad Celsius. Die Verdunstung hat einen kühlenden Effekt, der auch der PV-Anlage zugutekommt, weil sie sich weniger aufheizt. In Kombination mit einem Gründach kann sich ihre Leistung im Jahresmittel um bis zu 4 Prozent erhöhen.

Wandflächen sind mit hellen Farbtönen herzustellen, damit sich die Flächen weniger aufheizen.

Um eine umweltverträgliche Gestaltung und eine attraktive Fassade zu gewährleisten, ist pro Gebäude nur eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage muss insektenfreundlich, nicht blendend und nicht blinkend sein. Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen, solche mit wechselnden Darstellungen oder sich ändernder Beleuchtung, sowie bewegliche, tongebende oder in Form von Kletterschriften gestaltete Werbeanlagen sind unzulässig.

## 6.6 Verkehr und Erschließung

Da es um einen bebauten Bereich handelt, sind bereits die Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsanschlüsse vor Ort vorhanden. Die neue Planung wird sich an der bestehenden Infrastruktur anschließen.

### 6.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen. Um einen geordneten internen PKW- und LKW-Verkehr zu gewährleisten, erfolgen die Hauptzugänge des Grundstücks zu den angrenzenden öffentlichen Erschließungen je nach Nutzung über den Jägerweg im Süden und den Haidgraben im Westen. Somit wird der externe Kunden-Verkehr von dem internen und dem Lieferverkehr getrennt. Um die Einwirkung des PKW- und LKW-Flusses zum Haidgraben zu minimieren und mögliche Konflikte zwischen Nutzungen zu vermeiden, werden die Einfahrten und Ausfahrten zum Baugrundstück nur in den festgelegten Bereichen erlaubt.

Die Erschließung des Wertstoffhofes und der Gastronomie für Besucher (Anlieferverkehr) soll über den Haidgraben erfolgen. Der Logistikverkehr (Abtransport der befüllten Container) soll mit Ausnahme des Abtransports von Elektroaltgeräten über den Jägerweg geführt werden. Dabei wird derzeit und auch zukünftig von 9.010 Fahrzeugbewegungen im Jahr ausgegangen.

In dem vollständig erschlossenen Plangebiet sind die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen *der Straße Haidgraben festgesetzt. Im südlichen Bereich wird eine Fläche im privaten Eigentum mit öffentlicher Widmung (Eigentümerweg) festgesetzt um die Verbindung zwischen dem Jägerweg und Haidgraben für Anlieger, Fußgänger und Fahrräder aufrechtzuerhalten.* Diese Rechte ermöglichen die Zugänglichkeit und Mobilität der Menschen zu ihren Arbeitsplätzen, Einrichtungen und Wohnungen und bieten die effizienteste und kostengünstigste Möglichkeit, Versorgungsnetze aufzubauen und zu warten.

Im Süden des Planungsgebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, mit der eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Alten Landstraße und dem Haidgraben gesichert werden soll.

*Um die Belange der Radfahrenden und Fußgänger zu prüfen, wurde die Anfrage zur Einrichtung einer Querungshilfe an der Kreuzung Alte Landstraße / Haidgraben an die Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik weitergeleitet.*

*Als Bewertungsgrundlage für die Überlegungen der Fachplaner zu den Querungsanlagen dient die ‚Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt). Die Fachplaner sind zu dem Ergebnis gekommen, dass weder an der Alten Landstraße noch am*

Haidgraben eine Querungshilfe erforderlich ist. Die verkehrsprognostischen Grenzwerte sowie die Fußgängerzahlen und die Nähe zu den Bushaltestellen wurden als gering eingestuft.

Die Nutzung von Fahrrädern und Lastenfahrrädern wird durch die planerische Berücksichtigung der erforderlichen Stellplatzanlagen unterstützt. Ergänzende Zufahrtsregelungen für den Radverkehr sind vorgesehen und werden im Zuge der Genehmigungsplanung weiter ausgearbeitet und festgelegt.

#### 6.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Maßnahmen zur Erschließung sind allenfalls im Einzelfall erforderlich.

Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreuung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Die Abwässer aus Tiefgaragen dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Diese sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.

Nach Absprache mit dem Zweckverband München-Südost wird das anfallende Abwasser der geplanten Gastronomie über einen geeigneten Fettabscheider behandelt. Die Konkretisierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Die anfallenden Abwässer aus der vorgesehenen Waschhalle sind vor Einleitung in den öffentlichen Kanal über einen entsprechend dimensionierten Koaleszenzabscheider zu behandeln. Die Konkretisierung der Maßnahme erfolgt auch im Rahmen der Genehmigungsplanung.

#### 6.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und der Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und die Vorgaben zur Vorreinigung werden im Rahmen der Genehmigungsplanung beachtet. Die neue Planung wird die bestehende Infrastruktur weiterhin nutzen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Dachbegrünung von Nebenanlagen und der Hauptgebäude festgesetzt.

Zur Einhaltung der Vorgaben des Bundes-Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie zum Schutz des Grundwassers, insbesondere unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG und der Anforderungen an die Reinhaltung des Grundwassers nach § 48 WHG, wurde im Februar 2026 ein Entwässerungsgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung von Dach- und Verkehrsflächen für den Geltungsbereich erstellt.

Das Entwässerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser – einschließlich Starkregenereignissen – über unterirdische Versickerungsrigolen schadlos dem Grundwasser zugeführt werden kann. Die Dachflächen im Plangebiet werden als Gründächer ausgeführt, wodurch eine zusätzliche Retention, eine erhöhte Verdunstungsleistung sowie eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden. Gleichzeitig kann hierdurch das erforderliche Volumen der Versickerungsanlagen reduziert werden.

Im Rahmen des Entwässerungsgutachtens wurden die Starkregenabflüsse für den Geltungsbereich analysiert und Maßnahmen zur gezielten Ableitung sowie Rückhaltung des Niederschlagswassers definiert, um unkontrollierte Oberflächenabflüsse auf angrenzende Grundstücke zu verhindern. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind negative Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke auszuschließen.

Auf Basis der Gutachtenergebnisse wird im Rahmen der Bauleitplanung eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung für den Geltungsbereich vorgesehen, die eine möglichst dezentrale Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers ermöglicht und sich an den Grundsätzen des Schwammstadt-Konzepts orientiert.

Im Entwässerungskonzept wird die Versickerung über Kastenrigolen vorgeschlagen, da das Baugebiet nahezu vollständig überbaut (GRZ von 0,88) ist und somit nur marginale Flächen für eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden zur Verfügung stehen.

Ferner werden für die beiden höheren Gebäude extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Für die Überdachung des Betriebshofes ist eine intensive Dachbegrünung geplant. Das Dach der Überdachung des Betriebshofes wird als Retentionsdach ausgeführt. Dadurch wird nicht nur eine Verzögerung des Oberflächenabflusses erreicht, sondern auch ein Rückhalt von Regenwasser ermöglicht. Dieses trägt teilweise zur Verdunstung und Kühlung bei, verbessert das Kleinklima und leistet einen Beitrag zur Biodiversität.

Zusätzlich werden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes verschiedene Maßnahmen zur Regenwassernutzung vor Ort vorgeschlagen.

Die konkreten Angaben und Maßnahmen sind im Entwässerungsgutachten dokumentiert.

#### 6.6.4 Brandschutz, Löschwasserversorgung und Hydranten:

- Ein zweiter Rettungsweg ist gemäß den Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes sowie der Bayerischen Bauordnung für die geplanten Gebäude vorgesehen. Die genaue Lage für den Rettungsweg des nördlichen Gebäudes wird im weiteren Verlauf der Genehmigungsplanung festgelegt.
- Zudem ist im Süden des Plangebietes eine Verkehrsfläche vorgesehen, die als Eigentümerweg ausgestaltet ist – eine private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung. Dieser Weg ist keine Sackgasse und verbindet sich im Süden mit der öffentlichen Verkehrsfläche des Jägerwegs sowie im Westen mit dem Haidgraben. Die Breite dieses Weges variiert zwischen 6,5 m und 9 m.

Angesichts der Straßenführung, der Breite des Weges, der Tatsache, dass es sich nicht um eine Sackgasse handelt, der geringen Entfernung von weniger als 50 m zum Gebäude sowie der öffentlichen Widmung ist dieser Weg uneingeschränkt für Fahrzeuge bis zu 16 t (Achslast 10 t) geeignet. Eine Einrichtung einer Parkverbotszone entlang dieses Weges ist nicht erforderlich, da separate Flächen für Stellplätze bereits entlang des südlichen Bereichs des Weges vorgesehen sind.

- Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die

Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Weitere technische Anforderungen und Hinweise dazu sind im Kapitel „Verwirklichung der Planung“ zu entnehmen.

- Der Zweckverband betreibt im Auftrag des Landkreises München eine Annahmestelle für Sonder- und Problemmüll. Die Stoffe werden angenommen, verpackt und für den Transport zu den Entsorgern vorbereitet. Eine Behandlung vor Ort erfolgt nicht. Auch wenn vor Ort keine Behandlung stattfindet, ist die Lagerung von Problem- und Sondermüll im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Laut Auskunft des Landratsamts ist davon auszugehen, dass die Feuerwehr in Ottobrunn hierfür entsprechend ausgestattet ist. Eine konkrete Prüfung im Einzelfall bleibt dennoch erforderlich.

Die Auflistung des Sonder- und Problemmülls des Zweckverbands sowie die Angaben zur Art des Abfalls, zur Ablagerung, zu den Mengen und zur zeitlichen Entsorgung wurden an die Feuerwehr Ottobrunn mit der Bitte um Beurteilung weitergeleitet. Die Feuerwehr Ottobrunn konnte in der Abfallliste keine Angaben zu Gefahrstoffen feststellen. Daraus ist zu schließen, dass vor Ort keine CBRN-Gefahren (chemische, biologische, radiologische und nukleare Gefahren – vormals ABC) gelagert oder behandelt werden. Dementsprechend ist eine Ausrüstung für diesen konkreten Bebauungsplan nicht notwendig.

~~Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.~~

~~Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 Meter, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 Meter und in Geschäftsstraßen etwa 80 Meter, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.~~

#### 6.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Das Plangebiet ist vollständig mit elektrischer Energie, Fernwärme, Erdgas und Telekommunikationsanlagen erschlossen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Versorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Versorgungsleitungen jederzeit möglich ist. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Energie-, Erdgas- und Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Es handelt sich dabei um die 6 Hauszuführungen für das momentane Wertstoffhofgelände. Diese Hauszuführungen sind durch Grundstückseigentümergeklärungen gesichert. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese

Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

## 6.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität. Die Fläche umfasst eine bauliche Anlage von 8 m<sup>2</sup>, wobei sich nur die nördliche Hälfte davon innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet. Aus Sicherheitsgründen und um Flächen für Reparatur- und Wartungsarbeiten zu berücksichtigen, wird die Grünfläche geringfügig zurückgesetzt. Zudem ist die Fläche vor der Trafostation, je nach Lage des Eingangs, von Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Im Planungsumfang befinden sich Erdgas-, Strom- und Fernwärmeversorgungsanlagen der Stadtwerke München.

## 6.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung der Vorgartenzone vor baulicher Inanspruchnahme
- Eingrünung des Plangebietes
- Ökologische und klimatische Aufwertung durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Gehölz- und Staudenpflanzungen

### 6.8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Grünordnung

Der Vorgartenbereich der Baugrundstücke im Geltungsbereich ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Grund für die Festsetzung ist das städtebauliche Ziel, die gestalterische Qualität des Straßenraumes und der angrenzenden Vorgartenzone zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bäume und Sträucher im Vorgarten prägen das Gebiet in positiver Weise. Der Vorgartenbereich ist durchgängig in einer Tiefe von 1,5 m bis 5 m als Grünfläche im Westen festgesetzt. Um einen Puffer zur Umgebung und eine Eingrünung zu sichern, werden umlaufend Eingrünungszonen festgesetzt. Im Norden wird eine Eingrünungszone von ca. 1,9 m, im Osten von ca. 3 m und im Süden zwischen 1,2 m bis 3,9 m festgesetzt. Die Fläche der privaten Grünfläche beträgt insgesamt ca. 848 m<sup>2</sup>.

Ein Verbot von Schotter, Kies in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien verhindert Bodenversiegelung und fördert die natürliche Bodenfunktion.

Zudem wird durch das Pflanzgebot für Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine angemessene Grünraum-Quote sichergestellt, und die Anforderungen an die Pflanzgrößen und -arten garantieren die gewünschte ökologische Wirkung. Pflanzflächen müssen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern sowie bienen- und insektenfreundlichen Stauden bepflanzt werden. Bereits vorhandene, gesunde Gehölze, die den Anforderungen entsprechen, können angerechnet werden.

Entlang des Haidgrabens sind spezifische Laubbäume gemäß Plan zu setzen, wobei geringfügige Standortabweichungen technisch bedingt sein können. Für die Pflanzen sind bestimmte Qualitätsstandards und Größen festgesetzt (z.B. Laubbäume **sollen**

~~zwischen~~ 2. und 3. Wuchsordnung ~~sein~~, Mindest-Stammumfang für Bäume und Mindesthöhe für Sträucher).

Der Plan enthält spezifische Festsetzungen, die sowohl ökologische als auch technische Aspekte berücksichtigen, um die lokale Biodiversität zu fördern, das städtische Mikroklima zu verbessern und die Lebensqualität nachhaltig zu steigern. Die Pflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen und bienenfreundlichen Stauden soll wichtige Lebensräume für Insekten schaffen.

Die Grünordnung umfasst nicht nur die Anlage von Grünflächen, sondern bezieht auch Tiefgaragen und Fassaden mit ein. Tiefgaragen müssen mit einem mindestens 100 cm tiefen, durchwurzelbaren Bodenaufbau bedeckt und begrünt werden, wobei überbaute und befestigte Zugänge ausgenommen sind. Die Begrünung von Tiefgaragendächern und die langfristige Pflege und Erhaltung der Bepflanzung tragen ebenfalls zur ökologischen Funktionalität und ~~ästhetischen~~ Qualität des städtischen Raums bei.

Zudem ist für Öffnungslose Fassaden (ab einer Fläche von 50 qm) die Begrünung mit Klettergehölzen vorgeschrieben, ~~mit~~ einer Pflanze pro zwei Laufmeter, wobei die Pflanzen standortgerecht, heimisch und bereits verpflanzt sein müssen. Diese Vorgaben fördern die Biodiversität und das ~~ästhetische~~ Stadtbild, indem sie Grünflächen vertikal in die Stadtstruktur integrieren und zur Nachhaltigkeit sowie zum besseren Mikroklima beitragen.

Die Bepflanzung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung sind in der folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität und mit der gemäß Festsetzung vorgeschriebenen Mindestpflanzgröße nachzupflanzen.

Um nachhaltig zu pflanzen, Pflegekosten zu reduzieren und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren, wird der mindestens durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen festgesetzt.

Der Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn geschützt, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird. Eine Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, ist bei neuen Baumpflanzungen im Bereich von den Abwasserleitungen zu beachten.

### 6.8.2 Ausgleichsbedarf

Da das Plangebiet vollständig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und der Eingriff bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans zulässig war (§ 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB), ist ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

### 6.8.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer umzusetzen. Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besondere geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Das Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt und unterliegt einer starken Nutzung. Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten liegen seitens der Gemeinde nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Planes zielen darauf ab, die negativen Auswirkungen von Bau- und Abrissmaßnahmen auf die lokale Fauna zu minimieren und den gesetzlichen Naturschutzvorschriften zu entsprechen. Die Beschränkung der Gehölzentfernung und des Gebäudeabrisses auf die Monate Oktober bis einschließlich Februar berücksichtigt die Brutzeiten vieler Vögel und anderer wildlebender Tiere, die im Frühjahr und Sommer brüten. Außerhalb dieser Zeitspanne würde das Entfernen von Gehölzen oder Gebäuden die Brutplätze zerstören und ist daher gesetzlich eingeschränkt, um den Artenschutz zu gewährleisten.

Die Anforderungen an vogelschlagsichere Maßnahmen an größeren Glasflächen und die spezifische Auswahl von Beleuchtungsmitteln, die fledermausfreundlich sind, dienen ebenfalls dem Schutz dieser Tiergruppen. Vogelschlag an Glasfassaden ist eine häufige Todesursache für Vögel, die die Scheiben nicht als Hindernis wahrnehmen.

Fledermäuse sind besonders lichtempfindlich und können durch helle oder UV-reiche Beleuchtung in ihrem Verhalten gestört werden. Die Bau- und Beleuchtungsvorschriften sollen sicherstellen, dass der Lebensraum dieser Tiere durch menschliche Eingriffe so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Daher ist auch vor Gebäudeabrissen, Fassadensanierungen oder Baumfällungen eine Untersuchung auf höhlenbewohnende Tierarten (Vögel und Fledermäuse) erforderlich.

Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Zweckverband München-Südost“ durchgeführt. Diese dient der Erfassung des Bestands, um die Belange des Naturschutzes (Flora und Fauna) konkret im Verfahren berücksichtigen zu können.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde geprüft, ob geschützte Tier- und Pflanzenarten von dem Vorhaben betroffen oder potenziell betroffen sein können. Im Ergebnis des Gutachtens konnten potenzielle Strukturen für prüfungsrelevante Arten weitestgehend ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Gutachten vorgeschlagen.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Herstellung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

## 6.9 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht 710-01570 vom ~~Juli 2024~~ August 2025) wurde die schalltechnische Situation für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 in der Gemeinde Ottobrunn prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA-Lärm beurteilt.

Der oben genannte Bericht wurde im Zuge der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung durch den Bericht Nr. 700-01570-2 ersetzt. Anlass waren die im Mai 2025 erfolgte Überprüfung und Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung sowie die Berücksichtigung aktualisierter gesetzlicher und technischer Rahmenbedingungen.

Detaillierte Informationen können der Untersuchung entnommen werden.

### 6.9.1 Verkehrsgeräusche

- *Verkehrsgeräusche - Einwirkungen auf das Plangebiet*

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärmpegel bis zu 69/58 dB(A) tags/nachts im Bereich der westlichen Außenfassade des nördlichen Plangebäudes und bis zu 69/58 dB(A) tags/nachts an der westlichen Außenfassade des südlichen Plangebäudes. Am Nordgebäude treten an der Nord-Fassade Beurteilungspegel von 65/54 dB(A) tags/nachts auf. An der Ost-Fassade sind Pegel von bis zu 57/47 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. An der südlichen Fassadenseite sind Beurteilungspegel von 64/53 dB(A) am Tag/in der Nacht nicht ausgeschlossen. Am südlich gelegenen Plangebäude treten Pegel von bis zu 57/47 dB(A) tags/nachts an der Nord-Fassade auf. An der Ost-Fassade können Beurteilungspegel von bis zu 56/46 dB(A) tags/nachts auftreten. An der südlichen Außenfassade sind Pegel von bis zu 58/47 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden im Plangebiet am südlichen und nördlichen Plangebäude überschritten. An den übrigen Außenfassaden der Planbebauung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Die berechneten Beurteilungspegel des Verkehrslärms zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete mit 69/59 dB(A) ~~jedoch~~ eingehalten werden können.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Juni 2023, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

~~Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt i. d. R. einen wichtigen Hinweis dafür dar, dass (noch) gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Daher~~ Da keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im vorliegenden Fall zu erwarten sind, müssen keine weitergehenden aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen

zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

In Außenbereichen, die als nutzbare Freifläche (Außenfläche des Cafés) dienen sollen, wurden die Anforderungen der DIN18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der 16.BImSchV mit 64 dB(A) tags zur Beurteilung herangezogen. Im Bereich der geplanten Außenflächen des Cafés werden in der Mitte der Fläche keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [8] mit 64 dB(A) tags erreicht. Schallschutzmaßnahmen für die Freiflächen des Cafés erscheinen daher nicht verhältnismäßig.

- *Verkehrsgeräusche - Auswirkungen auf die Nachbarschaft*

Das Planvorhaben kann zum einen durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft führen. ~~Die Untersuchung zeigt, dass im Bereich der benachbarten Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen keine wesentlichen Lärmpegelerhöhungen durch Verkehrsgeräusche stattfinden.~~

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet:

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden (dies gilt nicht in Gewerbegebieten).

Im Bereich der benachbarten Gewerbe- und Mischgebietsnutzungen werden keine Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) ausgehend der jeweiligen Immissionsgrenzwerte erreicht. Pegelerhöhungen von mehr als 0,1 dB(A) tags/nachts ausgehend von einem Pegelniveau mit bis zu 70/60 dB(A) tags/nachts können ebenfalls nicht festgestellt werden.

## 6.9.2 *Anlagengeräusche*

- *Anlagengeräusche - Vorbelastung durch Betriebe und Anlagen außerhalb des Plangebietes*

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen, aus denen eine Vorbelastung für das Plangebiet resultiert.

Da die gegenständliche Planung bzw. der gegenständliche Bebauungsplan Baurecht für ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit angenommener gewerblicher Nutzung vorsieht, sind im Rahmen der vorgesehenen Art der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches die nach BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, zulässig.

Durch die Vorbelastung, resultierend aus den umliegenden Gewerben und Anlagen, entstehen im Plangebiet keine Überschreitungen nach TA-Lärm für Gewerbegebiete mit Immissionsrichtwerten von 65/50 dB(A) tags/nachts.

- *Anlagengeräusche - Zusatzbelastung durch Betriebe und Anlagen innerhalb des Plangebietes*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Zusatzbelastung gewerbliche Nutzungen des Wertstoffhofs sowie Infrastrukturnutzungen (Parkplätze, Anlieferfahrstrecken, Verladetätigkeiten, Café) vorgesehen. Die Zusatzbelastung führt weder an der eigenen Planbebauung noch in der Nachbarschaft zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

~~Die Zusatzbelastung führt in der Nachbarschaft (Alte Landstraße 17) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Tagzeitraum. Am eigenen Plangebäude sind keine Überschreitungen zu erwarten. Zum Schutz der Nachbarschaft sind daher aktive Maßnahmen notwendig.~~

~~Es wird daher festgesetzt, dass zum Schutz vor Gewerbelärm eine Wand mit einer Mindesthöhe von  $h = 4$  m und einer Länge von  $l = 15$  m unterhalb des nördlichen Randbereichs der Überdachung vorzusehen ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Verkehrsfläche des Betriebsgeländes gemäß der Planzeichnung mit einer Überdachung und einer formschlüssigen Wand in Richtung Osten abgeschirmt wird.~~

Anhand der Betriebsbeschreibung und den bisherigen Planzeichnungen zum Vorhaben wurden die Verkehrsflächen des Betriebsgeländes mit einer Überdachung und einer Wand zur Abschirmung des Geländes in Richtung Osten in Ansatz gebracht. Die schalltechnischen Berechnungen berücksichtigen dabei die abschirmende Wand und Dachelemente. Das Betriebsgelände befindet sich bereits innerhalb einer gewerblichen vorbelasteten Umgebung. Zum Schutz der Nachbarschaft wird daher vorsorglich festgesetzt, dass die Verkehrsflächen des Betriebsgeländes gemäß der Planzeichnung mit einer Überdachung und einer formschlüssigen Wand in Richtung Osten abzuschirmen sind. Auf die Errichtung kann mit Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm innerhalb des Geltungsbereiches für Gewerbegebiete (jeweils im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen) bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der benachbarten Gebietskategorie verzichtet werden.

Die durchgeführten Berechnungen zu den ebenerdigen Stellplätzen entlang der südlichen Plangebietsgrenze haben gezeigt, dass im Zusammenhang mit Nachtnutzungen (22-06 Uhr) Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen im Bereich der südlichen Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die nächtliche Nutzung der ebenerdigen Stellplätze für Gewerbe ausgeschlossen wird.

~~Zudem kann~~ Absehbar kann erwartet werden, dass im Fall von nächtlichen Anlieferungen Konflikte mit den über der Anlieferung geplanten Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Aus diesem Grund werden vorsorglich ebenerdige Anlieferungen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ausgeschlossen. Ausnahmen sind möglich, sofern die nächtlichen Anlieferungen über die Tiefgarage realisiert werden.

Weiterhin ist eine nächtliche Nutzung des Cafés ebenfalls ausgeschlossen. Ausnahmen sind möglich, insofern die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Auswirkungen gemäß Abs 7.4 der TA-Lärm aus Geräuschen des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten.

### 6.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassaden- und Dachbegrünung, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen und Mehrfachparkern. Festsetzung von hellen Gebäudefarben zur Verringerung der Aufheizung von Flächen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Tiefgaragenabfahrten sowie Hauptgebäuden, dadurch Retention des Abflusses von Regenwassers.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Bestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Nachverdichtung im Nahbereich von Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, Festsetzung von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen.
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, Nachverdichtung, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO <sub>2</sub> -Emissionen

## 6.11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 9.450 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.474 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung	ca. 492 m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche	ca. 7.484 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche Hauptgebäude (GR)	ca. 5.360 m <sup>2</sup>
zulässige Überschreitungen für Dachüberstände, Außentreppen, Balkone, Lichtschächte und Terrassen inkl. deren Überdachung (Festsetzung A 3.2)	ca. 235 m <sup>2</sup>
zulässige Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO	ca. 1.340 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 849 m <sup>2</sup>

## 7. Alternativen

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, ob es Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gibt. Das Ergebnis dieser Prüfung ist, dass alternative Flächen im Gemeindegebiet nicht vorliegen.

Weitere Details sind dem Kapitel 5, Städtebauliches Konzept, zu entnehmen.

## 8. Verwirklichung der Planung

Technische Anforderungen und technische notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten werden in diesem Kapitel aufgelistet, um die Hinweise innerhalb der Satzung so gering wie möglich zu halten. Folgende Angaben sind in der Regel von den Trägern der öffentlichen Belange im Laufe der letzten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Ottobrunn hervorgebracht worden. Die Gemeinde betrachtet es als wichtig, diese Bemerkungen in der Planung zu integrieren und somit den Bauherren oder Planern bekannt zu machen.

### 8.1 Technische Anforderungen an den Brandschutz

#### Löschwasserversorgung und Hydranten:

- Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.
- Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:

In offenen Wohngebieten: etwa 120 Meter,  
in geschlossenen Wohngebieten: etwa 100 Meter,  
in Geschäftsstraßen: etwa 80 Meter.

Diese werden jeweils in Straßenachse gemessen.

- Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.
- Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

## 8.2 Technische Anforderungen zur Regenwasserbeseitigung

- Da sich kein hydraulisch leistungsfähiges Gewässer in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befindet und auch die Entwässerung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation ausgeschlossen wird (Siehe aktuelle Entwässerungssatzung des Zweckverbandes München- Südost), ist die Grundstücksentwässerung des Plangebiets über eine Versickerung vor Ort zu überprüfen.
- Die Versickerungsanlagen sind zum Schutz des Grundwassers mit Vorreinigungsanlagen auszustatten. Hierbei sind die Niederschlagwässer aus den begrünten Dachflächen weniger belastet, so dass hier geringere Anforderungen an die Reinigungswirkung gestellt werden. Das Niederschlagwasser / Schleppwasser (Schnee, Eis) aus der Lade-/Logistikfläche ist stark verschmutzt, Belastungskategorie KIII, so dass dieses Niederschlagwasser über eine separate Reinigungseinheit / Filteranlage der Versickerungsanlage zuzuleiten ist.
- Da die Entwässerungsmaßnahmen ineinandergreifen, sollte im Rahmen des Bebauungsplans auch eine Regenwassernutzung vorgesehen werden. Für die Nutzung bieten sich folgende Verwendungen an:
  - Reinigungswasser für die Säuberung der Hof-/Logistikfläche
  - Bewässerung der intensiven Dachbepflanzung als Retentionsdach
  - Bewässerung ggf. von Pflanztrögen und der Fassaden-/Wandbegrünung
  - Regenwassernutzung in den Toilettenanlagen
- Die Herstellung von Kastenrigolenanlagen bietet zudem Möglichkeiten, die Gestaltung und Ausstattung von Rigolenkörpern mit Speicherbehältern oder Zisternen zu kombinieren. Auf diese Weise können Speicherung und Versickerung thematisch und räumlich miteinander verzahnt werden. Es wird empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung die Nutzung solcher Kastenrigolenanlagen zur kombinierten Regenwasserspeicherung und -versickerung zu prüfen und gegebenenfalls festzusetzen.
- Für die Grünflächen zum Haidgraben und zum Jägerweg hin sollen die Grünflächen über Baumrigolen entwässert werden. Somit kann das dort anfallende Niederschlagwasser länger an der Oberfläche verweilen und gleichzeitig die Bäume mit Wasser versorgen, so dass auch längere Trockenperioden überbrückt werden können.

- Es sind die geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik für die hydraulische und qualitative Auslegung der Versickerungsanlagen zu verwenden.
- Die intensive Dachbegrünung (Lager-/Logistikhalle) führt auch zur Verbesserung des Kleinklimas (Kühlung, Verdunstung) und bietet die Möglichkeit als Funktion eines Ersatzlebensraums und für eine verbesserte Biodiversität. Eine Beleuchtung dieser Dachfläche sollte unterbleiben, um eine „Lichtverschmutzung“ zu vermeiden und Nachlebewesen einen sicheren Rückzugsort zu gewähren.

### 8.3 Technische Anforderungen an die Telekommunikation

- Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.
- Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline (Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: [fm.bhh.auftrag@telekom.de](mailto:fm.bhh.auftrag@telekom.de)) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anlagen zur Begründung:

- 1) bharchitekten. (18.01.2024). Machbarkeitsstudie - Pläne
- 2) Gevas humberg & partner. Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH. (Mai 2025). Verkehrsuntersuchung, Bericht, Bebauungsplan Nr. 142 Zweckverband München-Südost. München
- 3) Möhler + Partner Ingenieure. (August 2025). Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 700-01570-2. Bebauungsplan Nr. 142 Zweckverband München-Südost. München
- 4) Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (13.01.2026). Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Bericht Bebauungsplan Nr. 142 Zweckverband München - Südost.
- 5) John Consult VBl. (Februar 2026). Regenwasserbewirtschaftung aus Dach- und Verkehrsflächen. Gutachten Bebauungsplan Nr. 142 Zweckverband München - Südost. München. *(beigefügt ist nur der textliche Teil)*

Gemeinde Ottobrunn, den .....

.....  
Thomas Loderer, Erster Bürgermeister