# GEMEINDE OTTOBRUNN

# BEGRÜNDUNG

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 138**

**„Alte Landstraße 17“**

**ENTWURF**

Fassung: 06.10.2026


Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + BayAK
Lea Hickl, M.Sc. Umweltplanung und Recht

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Anlass der Planung ... 3**

**2 Verfahrensart ... 3**

**3 Bestandsaufnahme und Bewertung ... 4**
3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse ... 4
3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
3.3 Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation ... 5
3.4 Grünordnerische Grundlagen ... 6
3.5 Artenschutz ... 8
3.6 Denkmalschutz ... 10
3.7 Verkehr und Erschließung ... 10
3.8 Ver- und Entsorgung ... 10
3.9 Vorbelastungen ... 11

**4 Ziele des Bebauungsplanes ... 11**
4.1 Städtebau ... 12
4.2 Grünordnung ... 12

**5 Planungskonzept ... 12**
5.1 Städtebauliches Konzept des geplanten Vorhabens ... 12
5.2 Art der baulichen Nutzung ... 13
5.3 Maß der baulichen Nutzung ... 13
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen ... 17
5.5 Stadtgestalt ... 17
5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche, Fahrradstellplätze, Mobilitätskonzept ... 18
5.7 Abstandsflächen ... 19
5.8 Grünordnungskonzept ... 19
5.9 Artenschutz ... 22
5.10 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: ... 24
5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit ... 24
5.12 Verkehrskonzept ... 25
5.13 Schallschutz ... 26
5.14 Blendwirkung ... 27

**6 Auswirkungen der Planung ... 28**
6.1 Städtebau ... 28
6.2 Grünordnung ... 28
6.3 Verkehr und Erschließung ... 29
6.4 Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - j) BauGB ... 29

**7 Verwendete Fachgutachten / Anlagen zur Begründung ... 30**

## 1 Anlass der Planung

Das Grundstück Ecke Alte Landstraße/ Haidgraben ist heute mit einem in die Jahre gekommenen Bürogebäude bebaut. Dieses soll abgerissen und durch einen modernen Büroneubau ersetzt werden. Hierfür wurde durch die Grundeigentümerin eine Planungsstudie erstellt.

Im Zuge dessen soll neben der Aufwertung des Gewerbegebiets in Ottobrunn auch die Reduzierung der Pkw-Nutzung durch ein geeignetes Mobilitätskonzept angestrebt werden. In erster Linie soll die Erreichbarkeit für den Fuß- und vor allem für den Radverkehr durch den Einsatz gemeinschaftlich nutzbarer Mobilitätsmittel verbessert und gefördert werden, sodass ein Anreiz besteht, Alternativen zum privaten Auto zu nutzen.

Für das Planungsgebiet gilt die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Landstraße / St2078". Diese setzt das Baugebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze fest. Mit diesen Festsetzungen ist der geplante Neubau nicht umsetzbar, sodass eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Alte Landstraße 17“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche der 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 101 der Gemeinde Ottobrunn.

## 2 Verfahrensart

Die Grundeigentümerin hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 138 bei der Gemeinde beantragt. Der Antrag bezieht sich auf die Errichtung eines Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäudes mit Beherbergungsbetrieb einschließlich der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Reduktion der Stellplatzanzahl.

Im Jahr 2024 wurde bereits für ein ähnliches Projekt eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch im Jahr 2025 eingestellt. Nun soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einem neuen Verfahren weitergeführt werden.

Die Vorhabenträgerin wird sich in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde zur Durchführung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Zusammenschau mit den Vorhabenplänen dargestellten Vorhabens binnen eines konkreten Zeitraums verpflichten, wobei jeweils Zeiträume für die Bauantragstellung und die Durchführung des Vorhabens nach Bestandskraft der Baugenehmigung definiert werden (bezugsfertige Errichtung binnen 36 Monaten nach Bestandskraft und Herstellung nach binnen 45 Monaten nach Baubeginn, einschließlich Außenanlagen).

Die Gemeinde hat sich im Aufstellungsverfahren von der subjektiven und objektiven Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin überzeugt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 138 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 unterhalb der Schwellenwerte gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen 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 m² (§ 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.

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.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt. Entsprechende Regelungen wurden sowohl in den Festsetzungen als auch im Durchführungsvertrag getroffen.

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

# 3 Bestandsaufnahme und Bewertung

## 3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet ist rd. 1,5 km Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte und zu Fuß 750 m vom S-Bahnhof Neubiberg entfernt und liegt im Norden des Gewerbegebiets Nord an der Straße Haidgraben/Alte Landstraße. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gemeinde Ottobrunn, Gemarkung Unterhaching.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 0,56 ha und umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1550. Es befindet sich im Privateigentum der Vorhabenträgerin.

## 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.2.1 Landesentwicklungskonzept (LEP 2018)

Die Gemeinde Ottobrunn liegt gemäß LEP im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die LH München im Nordwesten.

Das Landesentwicklungsprogramm für Bayern enthält mit Bezug zur Planung des Bebauungsplans Nr. 138 insbesondere folgende relevante Leitbilder (vgl. BAYERISCHE STAATSREGIERUNG, 2018):

- 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. (LEP 2.2.7 B)
- Eine nachhaltige Siedlungsstruktur kann dann gewährleistet werden, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. (LEP 3.1 B)

### 3.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Ottobrunn ist gemäß aktuellem Regionalplan, Stand April 2019, ein Grundzentrum im Verdichtungsraum. Das Planungsgebiet ist als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche (Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet) mit der verbindlichen Festlegung als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3).

### 3.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet aus. Auch die umgebenden Grundstücke im Norden, Süden und Westen sind als Gewerbegebiet dargestellt. Östlich an das Planungsgebiet grenzt ein Mischgebiet an. Im Norden, Osten und Westen des Planungsgrundstücks sind Alleen oder Baumreihen geplant. Ebenso verläuft in diesen Bereichen ein Fuß- und Radwegenetz.

Westlich des Planungsgrundstücks sind entlang der überörtlichen Hauptverkehrsstraße (St 2078) Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

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

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

### 3.2.5 Geltende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 101 (5. Änderung) aus dem Jahr 2011 gilt für das Planungsgebiet sowie für sämtliche an die Alte Landstraße und an die Rosenheimer Landstraße angrenzenden Grundstücke bis zur Straße Haidgraben im Norden und zur Hans-Kreß-Straße im Süden.

Dieser setzt für das Planungsgebiet als Art der Nutzung „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossfläche von 6.800 m² und eine Grundfläche von 2.300 m² festgesetzt. Für die Bestimmung der Grundfläche war die BauNVO 1990 gültig. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (1990) berechnet sich die Grundfläche aus dem errechneten Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Auf diese zulässige Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung und der Dachform getroffen. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen sowie die Ausführung des Daches als Flachdach festgesetzt. Der Großteil der unbebauten Grundstücksfläche ist als Fläche für Stellplätze vorgesehen.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Begrünung, baulichen Gestaltung, Immissionsschutz, Verkehrs- und Versorgungsflächen getroffen.

### 3.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Planungsgebiet gelten folgende Ortssatzungen:

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

### 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 integriert im Gewerbegebiet Nord, welches landschaftlich zwischen den im Nordwesten

befindlichen weitläufigen, durchgrünten Flächen des Landschaftsparks Hachinger Tal sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn (LSG-00280.01)“ im Osten liegt. Südlich des Gewerbegebiets Nord befindet sich überwiegend kleinteilige, stark durchgrünte Wohnbebauung. Die im Westen befindlichen gewerblichen Strukturen sind durch die Lärmschutzwand und die Staatsstraße St2078 nicht wahrnehmbar.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich der Dienstleistungskomplex „Büropark Ottobrunn“ mit einer Höhenentwicklung von überwiegend 3-6 Geschossen und zwei kreisrunden Türmen mit 8 und 11 Geschossen. Durch einen festgesetzten Grünstreifen nimmt das Gebäude von der Straße Haidgraben Abstand. Östlich schließt eine durchgrünte Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung mit überwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach an. Der großzügig angelegte, begrünte Straßenraum mit Fuß- und Radweg sowie Längsparkplätzen in beide Richtungen schafft eine Distanz zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet. Südwestlich des Gebiets befindet sich der Wertstoffhof des Zweckverbandes München-Südost mit eingeschossigen Lagerhallen, einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude und Betriebsleiterwohnungen, die um einen Innenhof angeordnet sind. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich ein freistehendes zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach und großzügigem Gartenbereich mit reichem Baumbestand. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße Haidgraben und die Staatsstraße St2078 begrenzt. Diese Grenze wird durch eine Lärmschutzwand zwischen Haidgraben und Staatsstraße, die von Südwesten kommend auf Höhe des Büroparks Ottobrunn endet, verstärkt. Dahinter befinden sich das Gewerbegebiet Nordwest mit großen Hallenstrukturen und einer Tankstelle sowie ein Teil des Landschaftsparks Hachinger Tal auf dem ehemaligen Flugplatz, der sich noch weiter nach Westen zieht.

Auf dem Planungsgebiet selbst befindet sich derzeit ein dreigeschossiges Bürogebäude mit zahlreichen Stellplätzen sowie eine Lagerhalle mit integriertem Einzelhandel. Unbebaute und nicht versiegelte Flächen befinden sich in den Randbereichen des Planungsgebiets. Diese weisen im Süden entlang der Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohnhaus und Wertstoffhof einen dichten Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern auf. Entlang der nördlichen Grundstückgrenze sowie entlang dem Haidgraben verlaufen mehrere Baumgräben.

### 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 kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Im Bestand ist das Planungsgebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung zu ca. 86 % versiegelt.

Es liegt ein Geotechnisches Baugrundgutachten vom 05.12.2019 (Büro für Baugrunderkundung OHIN) (siehe Anlage 3 der Begründung) vor. Hier wurden mehrere Bodenbohrungen durchgeführt. Entsprechend der geologischen Situation wurde in den Bohrungen das folgende Baugrundprofil angetroffen:

- Straßendecke (Schichtdicke = 5 cm)
- Auffüllungen (Schichtdicke = 0,4 m bis 0,9 m)
- Kies (Schichtdicke = mind. 10 m)

Bei den Bohrungen wurde im Südwesten und im Nordosten Verwitterungslehm vorgefunden. Die Oberkante des Verwitterungslehms liegt unter der Auffüllung in 0,4 m bis 0,8 m Tiefe.

Die Auffüllung besteht in ihrem oberen Abschnitt aus einer Ausgleichsschicht aus einem stark sandigen Feinkies. Darunter geht die Auffüllung in einen schwach schluffigen und stark sandigen Fein- bis Grobkies über. Der braune Verwitterungslehm besteht aus einem stark sandigen Gemenge aus Schluff und Kies. Der Kies ist braungrau gefärbt und setzt sich aus einem schwach schluffigen bis schluffigen und stark sandigen Fein- bis Grobkies zusammen.

Die mittlere Geländehöhe des Planungsgebiets liegt bei ca. 549,5 m ü.NN. Das Gelände fällt leicht von ca. 549,8 m ü.NN. im Osten auf ca. 549,3 m ü.NN im Westen des Grundstücks und ist damit als weitgehend eben zu bezeichnen.

Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet befindet sich laut hydrogeologischer Raumgliederung (Umweltatlas, LfU) im hydrogeologischen Teilraum „Fluvioglaziale Schotter“. Der anstehende Kies wirkt als großflächig verbreiteter Grundwasserleiter. Er wird aufgrund seiner großräumigen Ausdehnung und starken Durchlässigkeit von erheblichen Wassermengen durchströmt.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ein Geotechnisches Baugrundgutachten vom 05.12.2019 (Büro für Baugrunderkundung OHIN) (siehe Anlage 3 der Begründung) liegt vor.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Unterbiberg Q 7“ (Nr. 16292) befindet sich ca. 1,4 km nordwestlich des Planungsgebiets. Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens wurde bei den Bohrungen bis 10 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen. Das Grundwasser wird zwischen 11 m und 12,4 m erwartet. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in nördliche Richtung. Zur Bemessung der Auftriebssicherheit ist gem. Geotechnischem Baugrundgutachten ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand maßgeblich und auf eine Quote von HHW (höchstes Hochwasser) = 7,70 m unter GOK anzusetzen.

Als sickerfähiges Substrat steht im Gebiet der durchlässige Kies an, dessen Durchlässigkeit anhand der Korngrößenverteilung auf $k_f = 2 \times 10^{-4}$ bestimmt wurde. Der Kies ist nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen und damit zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Die beiden Bodenschichten der Auffüllung und des Verwitterungslehms im Südwesten und im Nordosten sind aufgrund ihrer Eigenschaften und Zusammensetzung zur Versickerung nicht geeignet.

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 als hoch einzustufen, da das Grundstück bis auf wenige unversiegelte Flächen mit Baumbestand fast komplett versiegelt ist. Somit kann sich die Fläche im Sommer stark aufheizen.

Vegetation und Baumbestand

Im Planungsgebiet sind im Bestand ca. 14 % der Fläche unversiegelt. Entlang des Haidgrabens befinden sich Baumgräben mit Vegetationsstrukturen aus Bäumen und Sträuchern. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich Baumbestand, wovon

sowohl mehrere Bäume innerhalb des Planungsgebiets als auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken stehen. Auf einem davon befindet sich lediglich ein älteres Wohnhaus und ein alter und großer Baumbestand, der im nördlichen Bereich auf das Planungsgebiet übergeht. Im östlichen Bereich des Planungsgebiets befinden sich auf dem Parkplatz und entlang des Gebäudes eingemauerte Grünbereiche aus Hecken und Rasen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 77 Bäume, von denen 51 Bäume unter die Baumschutzverordnung (BSV) der Gemeinde Ottobrunn fallen. Gemäß Baumsichtkontrolle vom Juni 2023 (Sachverständigenbüro für Baumpflege und Baumstatik, Uwe Braun) (siehe Anlage 8 der Begründung) wird der Baumbestand im Planungsgebiet als auch der Baumbestand südlich angrenzend als besonders wertvoll angesehen. Vor allem der Gehölzstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze bildet eine geschlossene Einheit und beherbergt neben wertvollen Einzelgehölzen diverse abgängige Bäume mit hohem Totholzanteil, Efeubewuchs und einem wertvollen heimischen Strauchbestand.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich das kartierte Flachland-Biotop „Wäldchen in Ottobrunn“ mit der Nr. 7935-0024-001. Im Osten in ca. 200 m Entfernung, über die an der Alten Landstraße befindlichen Wohnbebauung hinaus, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn (LSG-00280.01)“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine kartierten Biotope, naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhanden.

Erholung

Da das Planungsgebiet in einem verdichteten Gewerbegebiet liegt, ist es nicht für die Erholung geeignet und übernimmt somit keine Erholungsfunktion. In der näheren Umgebung befinden sich Strukturen, die sich zur Erholung eignen. Dies ist z.B. im Westen, über die St 2078 hinaus, der Landschaftspark „Hachinger Tal“ mit der ehemaligen Landebahn. Im Osten des Planungsgebiets, zwischen Wohnbebauung an der Alten Landstraße und S-Bahnhof, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bahnhofswald im Gebiet der Gemeinden Neubiberg und Ottobrunn“, das zahlreiche Spazierwege und einen Waldspielplatz besitzt.

## 3.5 Artenschutz

Das Untersuchungsspektrum der potenziell vorkommenden Arten wurde mit der unteren Naturschutzbehörde München Land abgestimmt. In einer vorgelagerten Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand Mai 2020) wurden die vorhandenen Lebensraumstrukturen auf ihre Habitateignung für relevante Arten untersucht. Hierbei wurden das vorhandene Gebäude sowie der Baumbestand im und in der Umgebung des Planungsgebiets untersucht. Im Randbereich des Planungsgebiets sind kleinflächig unbebaute Flächen mit Gehölzen vorhanden, die für das Vorhaben entfernt werden müssen. Neben wenigen Bäumen mit kleinen Spalten weist ein Baum eine initiale Höhle auf. Südlich und nördlich angrenzend zum Planungsgebiet wurden hochwertige Gehölzbestände erfasst, die zahlreiche Höhlen aufweisen.

Fledermäuse

Das Planungsgebiet, insbesondere das Bestandsgebäude mit zahlreichen Löchern und Spalten an der Fassade, stellt einen potenziellen Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für mehrere Fledermausarten dar. Außerdem wurde ein einzelner (potenzieller) Höhlenbaum und wenige Spaltenbäume mit potenziellen

(Fortpflanzungs- und) Ruhestätten kartiert. Zwei Spaltenbäume im Westen weisen lange Stammrisse auf. Weitere Bäume weisen kleine Risse an der Borke oder initiale Höhlen auf, ausschließlich für Einzeltiere und wenige Individuen, die insbesondere als Sommer- und Übergangsquartier geeignet sind.

Potenziell im Planungsgebiet vorkommende Arten, die Höhlen- oder Spaltenbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Anspruch nehmen, sind z.B. Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus.

Vögel

Aufgrund der vorgefundenen Strukturen im Planungsgebiet sind laut Relevanzprüfung vor allem Gebäudebrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Freibrüter / Gebüschbrüter vom Vorhaben betroffen. Da es sich bei den Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Frei- bzw. Gebüschbrüter um Allerweltsarten handelt, kann hier die Betroffenheit durch die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG bei Einhaltung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für Gebäudebrüter stellen insbesondere die Spalten des Bestandsgebäudes potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mauerseglers dar. Des Weiteren sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten von z.B. Haussperling und Hausrotschwanz möglich.

Sonstige Arten

Aufgrund der vorhandenen Habitate bzw. des bekannten Verbreitungsgebiets von weiteren prüfrelevanten Arten kann das Vorkommen von Arten der Artengruppen Säugetiere (ohne Fledermäuse), Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere sicher ausgeschlossen werden. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten dieser Artengruppen kann sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Standortverhältnisse im Planungsgebiet können prüfungsrelevante Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Relevanzprüfung wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, 14.05.2021, aktualisiert am 22.06.2026) (siehe Anlage 7 der Begründung) erarbeitet, welcher genaue Aussagen über eine konkrete Betroffenheit der oben genannten prüfungsrelevanten Arten trifft. Dies betrifft konkret alle Arten, für die im Rahmen der Relevanzprüfung ein potenzielles Vorkommen sowie eine mögliche Betroffenheit nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der verstrichenen Zeit und der Kartierungen aus dem Jahr 2020 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Durchführung erneuter Kartierungen abgestimmt. Es wurden entsprechende Nachkontrollen zu Vögeln und Fledermäusen durchgeführt, um ausschließen zu können, dass Habitatentwicklungen bzw. -veränderungen stattgefunden haben. Dies konnte bestätigt werden.

Im Rahmen der Fledermauskartierungen in den Jahren 2020 und 2026 konnten bei den Begehungen keine Tiere am Gebäude und an den Bäumen im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Ein einzelner Nachweis einer Fledermaus wurde am 19.05.2020 beim Flug über den Parkplatz westlich des Gebäudes erfasst. Am 21.06.2026 wurden jagende Fledermäuse im Osten des Gebietes erfasst. Die Untersuchung des Spaltenbaums mittels Endoskop konnte keinen Nachweis von Tieren oder sonstigen Spuren erbringen.

Das Ergebnis der Vogelkartierungen zeigt, dass insgesamt im Jahr 2020 und im Jahr 2026 jeweils 14 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der nahen Umgebung nachgewiesen wurden. SaP-relevante Arten wurden mit Ausnahme des Stieglitzes, der als Nahrungsgast vorkommt, und des Mauerseglers, der einmalig im hohen Überflug über das Planungsgebiet gesehen wurde, nicht nachgewiesen. Alle anderen

nachgewiesenen Arten sind „Allerweltsarten“, d.h. weitverbreitete und ungefährdete Arten.

### 3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets 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 von allen drei Seiten, an denen es an einen Straßenraum grenzt, erschlossen.

Das Planungsgebiet ist über die Alte Landstraße (Kreisstraße M12) nach Norden an die Staatsstraße St2078 und damit an das überregionale Straßennetz und die Autobahn BAB 8 angebunden. Nach Süden hin gelangt man über die Alte Landstraße und die Rosenheimer Landstraße (Kreisstraße M12) an die Hauptverkehrswege der Gemeinde Ottobrunn, die weiter ins Zentrum führen. Die im Norden und Westen um das Gebiet geführte Straße Haidgraben dient zur Erschließung der im Westen gelegenen Betriebe des Gewerbegebiets sowie zur Erschließung des Gewerbegebiets Mitte weiter südlich.

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Bereich des Büroparks und der Alten Landstraße wurden Verkehrszählungen (2014 und 2025) durchgeführt. Zusätzlich liegen Zählergebnisse für die nichtsignalisierte Kreuzung Alte Landstraße/Haidgraben und Alte Landstraße/ Prof.- Messerschmitt- Straße sowie für die signalisierte Kreuzung Alte Landstraße/St2078 aus 2014 vor. Daraus wird ersichtlich, dass die Alte Landstraße, südlich der Einmündung Haidgraben, im Querschnitt ein Verkehrsaufkommen von rd. 11.000 Kfz/Tag aufweist. An der Einmündung zur Straße Haidgraben sind es 2.400 Kfz/Tag.

Das Bauvorhaben liegt direkt an der Bushaltestelle Alte Landstraße, wo die Buslinie 210 (Brunnthal – S- und U- Bahnhof Neuperlach) aktuell im 10-Minuten-Takt verkehrt. Die Fahrzeit zum S- und U-Bahn Halt Neuperlach beträgt 7 Minuten und kann als attraktive Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz von München gesehen werden. Darüber hinaus gelangt man vom S-Bahn-Halt Neubiberg (ebenfalls S7) über einen nicht ausgebauten Waldweg und die verkehrsberuhigte Friedrich-Ebert-Straße in ca. 10 Gehminuten (750 m) und 3 Radfahrminuten zum Planungsgebiet.

Auch die Haltestellen „Werner-Heisenberg-Weg“, „Hauptstraße“ und „Bahnhofstraße“ liegen innerhalb eines Radius von 600 m. Hier fahren die Busse 210, 211, 212, 222 und 229 und bieten damit Erreichbarkeiten für Ottobrunn und Umgebung.

Die Erschließung durch Fußgänger und Fahrradfahrer entlang der Alten Landstraße erfolgt über großzügig angelegte Fuß- und Radwege, die durch einen Grünstreifen vom fließenden und parkenden Verkehr getrennt und geschützt sind. Im Schnitt fahren 380 Radfahrende/ Tag und Richtung entlang der Alten Landstraße.

Entlang der Straße Haidgraben ist beidseitig ein ca. 2 m breiter Fußweg angelegt. Ein gesonderter Radweg ist nicht vorhanden, da diese bei der vorliegenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Mischverkehr geführt werden.

### 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 alle im Norden in das Planungsgebiet ein.

## 3.9 Vorbelastungen

### 3.9.1 Altlasten

Mit Altlasten ist gem. Baugrundgutachten im Planungsgebiet nicht zu rechnen.

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.

### 3.9.2 Kampfmittel

Es liegt ein Gutachten zur historischen Kampfmittelvorerkundung (siehe Anlage 5 der Begründung) vor. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine potenzielle Kampfmittelbelastung im Planungsgebiet ermittelt werden konnte und somit gemäß baufachlichen Richtlinien zur Kampfmittelräumung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

### 3.9.3 Immissionen

Schienen- und Straßenlärm

Relevante Verkehrsgeräusche im Planungsgebiet und dessen Nachbarschaft gehen im vorliegenden Fall von der angrenzenden Alten Landstraße, der Straße Haidgraben, der Staatstraße St2078 sowie der Prof.-Messerschmitt-Straße aus.

Die Staatsstraße St2078 ist eine relevante Durchfahrtsstraße von Unterhaching Richtung Neuperlach. Entlang dieser Straße befindet sich eine Lärmschutzwand, die das Planungsgebiet von den Emissionen abschirmt.

Die Bahnstrecke 5552 München – Aying befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Planungsgebiet und dient überwiegend dem Verkehr der Münchner S-Bahn. Zur Einschätzung der Einwirkungen aus dem Bahnverkehr wurden orientierend die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes für den Bereich der Haltestelle Neubiberg recherchiert. Den Ergebnissen der Lärmkartierung zufolge werden ab einem Abstand von bis zu 300 m zur Bahnstrecke Verkehrslärmpegel < 55/45 dB(A) tags/nachts erreicht. Es ist daher davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsgebietes – in einem Abstand von bis zu 500 m – keine relevanten Einflüsse für ein Gewerbegebiet durch den Verkehrslärm der Bahn zu erwarten sind und deren Teilpegelbeiträge am Gesamtverkehrslärm um mehr als 10 dB unterhalb denen des Straßenverkehrs liegen. Der Verkehrslärm der Bahnstrecke 5552 wird daher nachfolgend nicht weiter betrachtet.

Anlagengeräusche

Nordwestlich befindet sich der Landschaftspark Hachinger Tal in ca. 200 m Entfernung zum Planungsgebiet. Der Landschaftspark dient nach Ortsansicht als Naherholungsgebiet mit überwiegenden Erholungs- und Freisportnutzungen. Aufgrund des Abstandes zum Planungsgebiet sowie der Höhe der zu erwartenden Schallemissionen können relevante Einwirkungen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 138 ausgeschlossen werden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet ein Wertstoffhof mit einem Betrieb ausschließlich in der Tagzeit. Dieser wird im Rahmen des Schallschutzkonzeptes berücksichtigt.

# 4 Ziele des Bebauungsplanes

## 4.1 Städtebau

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele sind:

- Verträgliche Nachverdichtung eines gewerblich genutzten Grundstücks im Innenbereich
- Belebung und Aktivierung des Gewerbegebiets durch die Aufwertung eines sehr gut erschlossenen, integrierten Grundstücks
- Fortsetzung der hochwertigen Bebauung vom Norden in den Süden des Gebiets
- Aufwertung des Ortseingangs nach Ottobrunn an der Staatsstraße St2078
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Gewerbegebiets von der S-Bahnstation Neubiberg durch das Angebot alternativer Mobilitätsformen

## 4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Straßen sowie der Dächer des Gebäudes durch eine hochwertige Gestaltung mit Aufenthaltsbereichen
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung
- Nutzung alternativer Energien

# 5 Planungskonzept

## 5.1 Städtebauliches Konzept des geplanten Vorhabens

Aufgrund des Grundstückzuschnitts und der Tatsache, dass das Grundstück von drei Seiten von Straßen umgeben ist, wird ein länglicher, in Nordost-Südwest-Richtung verlaufender Baukörper ermöglicht, der sich dem Verlauf der Grundstücksgrenzen anpasst.

Die festgesetzte zulässige Höhenentwicklung von 19,5 m bzw. 24,5 m soll einen Bezug zur nördlichen Bebauung des Büroparks Ottobrunn herstellen, sowie eine Markierung des Ortseingangs ermöglichen. Außerdem tragen die neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Erreichung des Ziels der Gemeinde bei, das Gewerbegebiet künftig hochwertig und verdichtet zu entwickeln. Die Erreichung dieses Ziels wird durch die entsprechende Bauverpflichtung im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Der Bauraum ist so im Straßenraum angeordnet, dass er im Osten des Grundstücks, auf Höhe der Bushaltestelle, weiter von der Straßenbegrenzungslinie zurücktritt als im Westen und Norden. Dadurch kann eine gastronomische Einrichtung mit Freibereich entstehen, die sowohl für Beschäftigte innerhalb des Planungsgebietes als auch für andere Beschäftigte aus der Umgebung interessant und attraktiv ist und zur Belebung des Gebiets beiträgt. Die fußläufigen Hauptzugänge sollen über zwei Innenhöfe von Norden her erfolgen, die mit einem dritten, grünen Innenhof, den Hauptbaukörper in kleinere Einheiten gliedern.

Durch die Anordnung des Bauraums ist sowohl eine Begrünung entlang der Straße Haidgraben in Form von Bäumen als auch eine flächige Begrünung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, angrenzend an die bebauten Grundstücke im Süden, möglich. Im südwestlichen Rand des Grundstücks ist eine Trafostation verortet. Im westlichen Bereich des Grundstücks, entlang der Alten Landstraße, sind oberirdische Fahrradabstellflächen angeordnet, um den Besuchern des Gastronomiebetriebs Möglichkeiten zum Abstellen ihrer Fahrräder zu bieten.

Um eine flächensparende Entwicklung zu ermöglichen und das im Osten liegende Wohngebiet nicht zu belasten, werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht.

Weitere hochwertige Freiflächen für die Mitarbeiter sollen auf dem Dach des Hauptbaukörpers entstehen und Platz für unterschiedliche Aktivitäten, Rückzugs- und Begegnungsorte bieten; nicht hierfür genutzte Dachflächen werden hochwertig begrünt und mit PV-Anlagen ausgestattet.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt. Zulässig sind entsprechend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, sofern sie eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten, Gewerbebetriebe aller Art, Handwerksbetriebe, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, sowie die Einrichtung von Serviced Apartments mit einer Aufenthaltsdauer von bis zu 3 Monaten.

Ausgeschlossen sind aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung Lagerplätze Tankstellen und öffentliche Betriebe. Darüber hinaus sind Ferienwohnungen gem. § 13a BauGB ausgeschlossen. Aufgrund der gewerblichen Prägung des Gebietes und des direkten Umfeldes, sollen aus städtebaulichen Gründen nur Beherbergungsbetriebe zulässig sein, die den Charakter eines Hotels mit entsprechender beherbergungstypischer Infrastruktur aufweisen.

Die Einschränkung im Störgrad für die Gewerbebetriebe und die Handwerksbetriebe ist dem Umstand geschuldet, dass an das Vorhabengrundstück (unmittelbar bzw. durch die Alte Landstraße getrennt) Wohnbebauung anschließt.

Da das südlich gelegene Isar-Center in 1,5 km Entfernung bereits ein umfangreiches Angebot an unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben bietet, ist es das Ziel, die bestehenden Versorgungsbereiche zu sichern und Agglomerationen im Sinne des LEP entgegenzusteuern. Mit der Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² soll gewährleistet werden, dass Agglomerationen im Sinne des LEP vermieden werden.

Es sind generell nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

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.

<u>Geschossfläche</u>

Es wird eine Geschossfläche i.S.d. § 20 BauNVO in Höhe von 16.000 m² festgesetzt, um das in den Vorhabenplänen dargestellte Vorhaben umsetzen zu können. Rechnerisch ergibt dies eine GFZ in Höhe 2,9. Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche 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.

Der Orientierungswert des § 17 S. 1 BauNVO für Gewerbegebiete, der bei 2,4 liegt, wird durch die festgesetzte Geschossfläche um 0,5 überschritten. Seit dem 23.06.2021 sieht § 17 BauNVO keine strengen Anforderungen für eine Überschreitung der nunmehr lediglich Orientierungswerte vor. Dennoch lässt sich die Überschreitung hier auch städtebaulich begründen: Die Gemeinde Ottobrunn hat mit dem Ziel einer geordneten und zielgerichteten Entwicklung des Gewerbegebiets Nord eine

Machbarkeitsstudie zur Höhen- und Dichteentwicklung erstellt. Diese sieht vor, zukünftig entlang der Straße Haidgraben Hochpunkte zuzulassen, um trotz der Lärmschutzwand Aufmerksamkeit auf das Gebiet zu lenken und hochwertige Gewerbeentwicklungen zu ermöglichen.

Die Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche (GF) ergibt sich zudem aus dem Ziel, den Straßenraum der beiden Straßen Haidgraben und Alte Landstraße, die das Planungsgebiet von drei Seiten umgeben, zu fassen. Aufgrund dessen soll ein das Baugrundstück füllender Hauptbaukörper mit einer Höhe von bis zu 5 Geschossen entstehen, angelehnt an die Situation im Norden des Gewerbegebiets auf dem Grundstück Fl.Nr. 1553/12.

Durch die verträgliche Verdichtung innerhalb des Planungsgebiets kann dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung ebenso Rechnung getragen werden wie dem Grundsatz der schonenden und ressourcensparenden Bodennutzung des § 1a BauGB. Somit handelt es sich um eine effektive Baulandentwicklung, die gleichzeitig den vorhandenen Gewerbestandort stärkt und zukunftsfähig gestaltet.

Ziel ist es, die fortgesetzte bestehende Nachfrage an hochwertigen Büroflächen im Gemeindegebiet Ottobrunn an einem bestehenden und etablierten Standort zu bündeln und somit das bestehende Gewerbegebiet zu stärken.

Die zulässige hohe bauliche Dichte trägt zudem der sehr guten Erschließung des Planungsgebietes Rechnung. Durch seine Lage im Gemeindegebiet und in unmittelbarer Nähe zur Westumgehung (St2078) ist es direkt an das überregionale Straßennetz angeschlossen (Anschlussstelle Unterhaching Ost der BAB 8). Auch mit dem ÖPNV ist das Planungsgebiet durch seine Nähe sowohl zum S-Bahn-Haltepunkt Neubiberg als auch via Bus zum U- und S-Bahn-Haltepunkt Neuperlach Süd, insbesondere für einen Bürostandort gut erschlossen. Vor allem dieser Aspekt soll durch ein entsprechendes Mobilitätskonzept deutlich gestärkt werden.

Die Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch im Folgenden dargestellten Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, sodass sichergestellt ist, dass im Planungsgebiet die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die nähere Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag definiert.

Gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO und somit einer ausreichenden Belichtungssituation gewährleistet.

Im Rahmen der Freiflächenversorgung werden für die Benutzer zusätzliche Qualitäten durch die Ausbildung von nutzbaren Dachgartenbereichen auf dem Hauptbaukörper mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. So wird der Großteil der Dachfläche des Hauptbaukörpers als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten gestaltet. Hiervon müssen mindestens 40% intensiv begrünt werden. Diese Maßnahme kommt sowohl den Nutzern als auch der Umwelt zugute, da dadurch zur Reduzierung des Wärmeinsel-Effekts beigetragen wird, der mit einem hohen Anteil der aktuellen Nutzung des Grundstücks durch versiegelte Parkplatzflächen als relativ hoch angenommen werden kann. Zudem wird das Mikroklima durch Verdunstungsprozesse positiv beeinflusst.

Zusätzlich ist der Baukörper so auf dem Grundstück situiert, dass im Osten auf Höhe der Bushaltestelle ein größerer ebenerdiger Vorbereich entsteht, der beispielsweise durch den Freibereich eines Gastronomiebetriebs bespielt werden kann. Davon profitieren nicht nur die Nutzer des Gebäudes, sondern auch andere Passanten im Gewerbegebiet.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, wird außerdem angestrebt, ein zertifiziertes, nachhaltiges Gebäude zu errichten. Neben der

Verwendung von Baustoffen, die den Verbrauch des Gebäudes optimieren sollen, ist es auch das Ziel, die benötigten Ressourcen umweltschonend bereitzustellen. Gem. BayBO haben die Eigentümer von Nichtwohngebäuden sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Regelung wird auch dem übergeordneten Ziel der Gemeinde gerecht, bei allen Neubauten oder Aufstockungen im Gemeindegebiet eine Ausrüstung von Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden mit Solar- und Photovoltaikanlagen verbindlich zu regeln.

Entsprechende Untersuchungen zum Lärm weisen nach, dass im Planungsgebiet die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse und die Verträglichkeit mit der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung gewahrt werden.

Zur abschließenden Regelung aller innerhalb des Planungsgebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel in der Nachbarschaft nachweist.

Grundfläche

Es wird eine Grundfläche von 3.260 m² festgesetzt. Im Planungsgebiet kann somit der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ in Gewerbegebieten (0,8) bezogen auf die GR I (Grundfläche ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) eingehalten werden.

Für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) bis max. 1.510 m² zulässig. Die festgesetzte Grundfläche darf zudem durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.100 m² überschritten werden. Hierdurch ergibt sich in Anlehnung der GRZ II von bis zu 0,91 eine Überschreitung des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete um bis zu 0,11.

Für die Überschreitung liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein markantes Gebäude am Ortseingang entstehen zu lassen, sowie das Gewerbegebiet spürbar zu verdichten. Auf die städtebaulichen Gründe für die höhere Auslastung des Grundstücks wurde im vorhergehenden Abschnitt zur Überschreitung der Geschossflächenzahl eingegangen. Dadurch wird ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf hervorgerufen. Damit oberirdisch keine Flächen für motorisierten Individualverkehr versiegelt werden müssen und der Straßenraum nicht durch ruhenden Verkehr beeinträchtig wird, ist hier die maximale Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Herstellung einer Tiefgarage notwendig.

Da der Bauraum bereits den Großteil des Grundstücks beansprucht und eher zentral darauf angeordnet ist, würden durch die Einhaltung des Orientierungswertes des § 17 Abs. 1 BauNVO um das Gebäude herum nur kleinteilige, nicht zusammenhängende unbefestigte Flächen entstehen können, die keine städtebauliche Qualität schaffen können.

Die Überschreitung des Orientierungswertes des § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, sodass sichergestellt ist, dass im Planungsgebiet die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die nähere Umsetzung dieser Maßnahmen wird in einem Durchführungsvertrag definiert.

Es wird festgesetzt, dass die Decke der Tiefgarage außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen mit mindestens 80 cm fachgerechten Bodenaufbau zu

überdecken ist. Dadurch wird gewährleistet, dass eine Begrünung der Flächen um das Gebäude herum stattfinden kann und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Pflanzbereich von größeren Bäumen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.

Die auf dem Hauptbaukörper generierten Dachflächen gleichen den Freiflächenbedarf aus. Durch die Herstellung zusammenhängender begrünter Flächen auf dem Dach entstehen Bereiche mit größeren unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten für die Mitarbeitenden. Die Grünflächen können der Aufheizung von versiegelten Flächen entgegenwirken. Begrünte Dachflächen fördern die Regenwasserrückhaltung und können durch die Verdunstungswirkung einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas leisten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf eigenem Grund kann so auch in Ansehung der vergleichsweise hohen GR II sichergestellt werden.

Damit der durch die Geschossfläche generierte Stellplatzbedarf keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung, vor allem die im Osten angrenzende Wohnbebauung, durch Parksuchverkehr hervorruft, wird die Herstellung einer Tiefgarage, die fast das gesamte Grundstück einnimmt, benötigt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Tiefgaragenrampen in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen sind und dass bei der Errichtung von Tiefgaragenrampen und -ausfahrten lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden sind, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Dadurch soll durch die Tiefgarage entstehenden Lärmquellen entgegengewirkt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nutzer des Gebäudes und die Bewohner im Osten des Gebietes können somit gewährleistet werden.

Hieraus ergeben sich bei Ausschöpfung des Bauraums und der Höhenentwicklungen folgende Nutzungskennziffern:

| | Grundstück | GR | GRZ § 19(2) BauNVO | GRZ § 19(4) BauNVO | GF | GFZ § 20(2) BauNVO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GE | ca. 5.620 m² | ca. 3.260 m² | 0,58 | 0,91 | ca.16.000 m² | 2,9 |

<u>Höhenentwicklung</u>

Der untere Bezugspunkt für die die festgesetzten Wandhöhen bezieht sich auf die gemittelte bestehende Geländehöhe des Gehwegs mit 549,8 m über Normalhöhennull (NHN). Damit soll erreicht werden, dass die festgesetzte Wandhöhe und somit die gewünschte Höhenentwicklung auf den öffentlichen Raum wirken kann. Bezugnehmend auf die Bebauung nördlich des Grundstücks, die sich im Moment zwischen 11,5 m mit drei Geschossen, zwei Bürotürmen mit 28,5 m (acht Geschosse) und ca. 40,5 m Höhe (11 Geschosse) bewegt, wird im Planungsgebiet die Errichtung eines Hauptbaukörpers bis maximal 19,5 m festgesetzt. Zwischen Lichthof 1 und 2 befindet sich ein höherer Teil des Gebäudes, welcher mit einer Wandhöhe von maximal 24,5 m festgesetzt wird. Die Gemeinde Ottobrunn sieht in dem Gewerbegebiet, in dem sich das Vorhaben befindet, weitere Entwicklungspotenziale und hat mit dem Ziel einer geordneten und durchdachten Bebauung des Gewerbegebiets Nord eine Machbarkeitsstudie zur Höhen- und Dichteentwicklung erstellt. Diese sieht vor, zukünftig entlang der Straße Haidgraben Hochpunkte zuzulassen, um trotz der Lärmschutzwand Aufmerksamkeit auf das Gebiet zu lenken und hochwertige Gewerbeentwicklungen zu ermöglichen. Das geplante Vorhaben ist ein wichtiger Teil dieser Entwicklung, da das Grundstück den Abschluss zweier parallel verlaufender Grundstücksabfolgen bildet und von drei Seiten (im Norden, Osten und Westen) vom Straßenraum umgeben ist.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Im Planungsgebiet wird der Bauraum so festgesetzt, dass er im Osten weiter von der Grundstücksgrenze zurücktritt und so eine nutzbare Freifläche entsteht. Im Norden und Westen tritt der Bauraum um wenige Meter (3-4 m) hinter die Grundstücksgrenzen zurück, folgt jedoch der Form des Grundstückszuschnitts. Im Süden tritt der Bauraum auch in dem Maße zurück, sodass die angrenzenden Bestandsbäume auf dem Nachbargrundstück geschützt und erhalten werden können. Dies gilt auch für die Umgrenzung der Tiefgarage.

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig, sofern die GR eingehalten wird. Ausnahmen bilden die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche, dort sind lediglich mechanische Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen zulässig. Insgesamt ist die festgesetzte zu begrünende und zu bepflanzende Fläche jedoch mindestens zu 90 % der Fläche zu begrünen. Dadurch soll der Entstehung einer Gebäuderückseite mit Nebenanlagen entgegengewirkt werden. Eine weitere Einschränkung findet sich bei der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Trafostation), wieder. Diese soll entlang der Straße Haidgraben im südwestlichen Rand des Planungsgebiets errichtet werden.

### 5.5 Stadtgestalt

Werbeanlagen

Werbeanlagen (Eigenwerbung) sind nur an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und nur im Erdgeschoss zugelassen. Des Weiteren dürfen sie maximal 10 % der Fläche der jeweiligen Außenwand einnehmen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf höchstens 1 m betragen. Dachständer und selbstleuchtende Werbeanlagen mit Unterbrecher sind unzulässig.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarn und des Ortsbildes ausgeschlossen ist und sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung der Gebäude unterordnen.

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig, um die Struktur der umgebenden Bebauung im Gewerbegebiet Nord fortzuführen. Mit der Beschränkung der Dachaufbauten in ihrer Fläche und Höhe soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen Raum wirken und die Silhouette des Gebäudes und insbesondere des Turms beeinträchtigen.

Um Freiflächen für die Nutzer des Gebäudes zur Verfügung zu stellen, sollen die Dachflächen als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten angeboten werden. Damit die Nutzung der Dachgärten auch an sehr sonnigen Tagen gewährleistet werden kann, ist die Errichtung von Pergolen als schattenspendendes Element zulässig. Sie dürfen jedoch die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurücktreten, um ebenso wie bei den Dachaufbauten nicht störend in den öffentlichen Raum zu wirken.

Durch die neuen Regelungen gem. Art. 44a BayBO sind auf Nichtwohngebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben. Im Bebauungsplan wird nun festgesetzt, dass die Solar- und Photovoltaikanlagen zwingend mit einer Dachbegrünung zu kombinieren sind, um die positiven Synergieeffekte für das Gebäude und für die Regenwasserbewirtschaftung zu nutzen. Des Weiteren wird dadurch ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet, welcher auch ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde darstellt.

Einfriedungen

Um die offene Gestaltung des Planungsgebietes zum öffentlichen Raum sicher zu stellen, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Um die Einbindung in die Umgebung insgesamt zu sichern, sind Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken als sockellose, verzinkte Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von 1,30 m sowie einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Bodenfreiheit muss mindestens 8 cm betragen. So kann gewährleistet werden, dass Kleintiere sich uneingeschränkt bewegen können.

### 5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche, Fahrradstellplätze, Mobilitätskonzept

Für das Planungsgebiet wurde ein Mobilitätskonzept (siehe Anlage 4 der Begründung) erarbeitet, mit dem sichergestellt werden kann, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens mit seiner hohen Dichte verträglich abgewickelt werden können.

Mögliche Maßnahmen können nach dem vorliegenden Mobilitätskonzept folgende sein:

Fahrradverkehr

- Herstellung einer erhöhten Anzahl von Fahrradstellplätzen zur Kompensation der Reduzierung von Kfz-Stellplätzen
- Angebot von komfortablen, gut erreichbaren und sicheren Fahrradstellplätzen die überwiegend überdacht sind inkl. Stellplätze für Fahrrad-Anhänger, Lastenräder
- Unterbringung von ergänzenden Infrastrukturangebot wie Duschen, Umkleiden und Trockenräumen im Gebäude
- Herstellung einer Fahrradreparaturstation
- Ergänzendes Angebot an Sharing-Fahrrädern bzw. -pedelecs und -rollern

Fußverkehr

- Hohe Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück
- Information von Angeboten in der fußläufigen Umgebung zur Vermeidung von Kfz-Verkehr
- Wegbeschreibung zu ÖPNV-Angeboten inkl. der naheliegenden S-Bahnstation

Kfz-Verkehr

- Parkraummanagement bei Flexibilisierung der Pkw-Stellplätze
- Car-Sharing für die Mitarbeitenden und externe Nutzer
- Ausweisung einer Fläche für Bikesharing-Elemente oberirdisch
- Mobilitätsmanagement mit Mobilitätszentrale

Darüber hinaus wird der Stellplatznachweis vollständig unterirdisch geführt, um das öffentliche Verkehrsnetz vom ruhenden Verkehr zu entlasten und gleichzeitig die vorhandenen Freiflächen im Erdgeschoss für eine qualitativ hochwertige Begrünung und Nutzung zu sichern.

Unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes sind im Planungsgebiet abweichend von der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung der Gemeinde Ottobrunn maximal 255 Kfz-Stellplätze herzustellen. Dies entspricht einer Reduktion gegenüber der nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung i.V.m der GaStellV erforderlichen Stellplatzanzahl.

Im Sinne des Mobilitätskonzeptes sind mindestens 120% der gem. Fahrradstellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung erforderlichen Fahrradstellplätze herzustellen. Die gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes

zulässigen Apartments sind auf der Grundlage des §3 (3) als Beherbergungsbetrieb einzustufen.

Die Lage des Vorhabens an der Alten Landstraße 17 in Ottobrunn ist geeignet, ein umfassendes Mobilitätskonzept zu implementieren. Die exakte Wirkung der Mobilitätselemente ist zum heutigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen, da das anmietende Unternehmen (oder aber auch mehrere) heute noch nicht bekannt ist. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass mit einer Reduzierung der Stellplätze für die private Pkw-Nutzung von ca. 20% zu rechnen ist. Insofern wird für den Bebauungsplan ein Richtwert von 1 Pkw-Stellplatz je 50 qm Nutzfläche, demnach 255 Pkw-Stellplätze, für angemessen erachtet.

Die Zufahrt wird auf einen Zufahrtsbereich am Haidgraben beschränkt, um eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen sowie der Fußwege im Quartier zu gewährleisten.

### 5.7 Abstandsflächen

Es wird eine Reduzierung der Abstandsflächen in Anlehnung an die BayBO für Gewerbegebiete von 0,2 H festgesetzt. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine gewerbegebietsähnliche Nutzung handelt, können damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

### 5.8 Grünordnungskonzept

Begrünung der Baugebiete

Das Grünordnungskonzept zum Vorhaben sieht mehrere Baumpflanzungen entlang der Straße Haidgraben und der Alten Landstraße vor. Die Baumpflanzungen stellen eine Aufwertung des eher großräumig versiegelten Vorbereiches des Gebäudes dar. Gleichzeitig schaffen sie eine Aufwertung der Aufenthaltsbereiche für die Mitarbeitenden und Nutzer des Gebäudes. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung und Art mit der Mindestpflanzgröße gemäß der jeweiligen Festsetzung nachzupflanzen.

Der rückwärtige Bereich des Gebäudes ist als Übergang zum südwestlich angrenzenden, sehr stark durchgrünten Grundstück vollständig mit einer bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat und blühende mehrjährige Stauden) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In diesen Bereichen sind Lichtgräben und mechanische Be- und Entlüftungsanlagen für die Tiefgarage zulässig. Um trotz der hohen Versiegelung im Planungsgebiet eine hochwertige Durchgrünung herzustellen, sind die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen mind. zu 90 % zu begrünen.

Für die Kompensation des großen Fußabdrucks der zugelassenen Bebauung sind auf den Dachflächen unterschiedliche Nutzungsbereiche mit dem Fokus auf ökologischer Aufwertung vorgesehen. Vor allem die Festsetzungen von intensiver und extensiver Dachbegrünung sollen dabei helfen, eine ausreichend und dichte Durchgrünung für das Planungsgebiet zu ermöglichen. Die detaillierte Gestaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten wird im Abschnitt „Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachbegrünung“ erläutert.

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass die Freiflächen entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen sind und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Aufgrund der hohen Versiegelung im Planungsgebiet ist es wichtig, eine angemessene Durchgrünung sowohl für die Nutzer des Gebäudes als auch für die dicht bebaute Umgebung zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer qualitativen und nachhaltigen Freiflächengestaltung, die vor allem einen kleinklimatischen Ausgleich zu den dicht bebauten Flächen darstellt, werden nachfolgende Regelungen getroffen:

- Ausgefallene Bäume müssen entsprechend den festgesetzten Güteanforderungen ersetzt werden
- Festsetzungen zu Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen (Mindestqualität)
- Mindestaufbauhöhen und Mindestgrößen für Pflanzflächen zur Sicherung der nachhaltigen Vitalität der Bäume
- Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung

Begrünung der Tiefgaragen

Für eine nachhaltige Begrünung der Tiefgarage, die sich unterhalb des gesamten Baugrundstücks befindet, wird die Decke der Tiefgarage außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen mit mind. 80 cm fachgerechtem Bodenaufbau hergestellt. Bei Neupflanzungen von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen und auf Tiefgaragen sind eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von mindestens 16 $m^2$ und zusätzlich eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,0 m vorgesehen. Diese gewählten Mindestvolumina sollen vor allem die Standsicherheit sowie die Sicherung der Raumansprüche für ein artgerechtes Wachstum der zu pflanzenden Bäume gewährleisten. Aufgrund der Mindestschichtdicken für Bäume 2. und 3. Wuchsordnung erhöht sich der festgesetzte Bodenaufbau um ca. 20 cm auf 1,0 m. Diese Erhöhung kann z.B. mithilfe von Geländemodellierungen erreicht werden. Bei einer größeren Erhöhung kann die Höhe z.B. auch als Sitzbereich um die Baumscheibe herum gestaltet werden.

Außerdem sind in versiegelten Flächen des Geltungsbereichs überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Geeignete technische Maßnahmen sind z.B. Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen, sowie die Erweiterung des Wurzelraums unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü).

Baumpflanzungen

Bäume haben im städtischen Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung, Luftbefeuchtung und kühlende Wirkung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der frei zugänglichen und öffentlichen Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch luft- und wasserdurchlässige Baumscheiben und größere Vegetationsflächen werden die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gefördert und der Wasserhaushalt positiv beeinflusst. Aus diesem Grund sind unter den Bäumen offene Baumscheiben aus rasig-krautigem Unterwuchs zu entwickeln.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB), Ausgabe 2023 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV e.V.) empfohlen.

Das Grünordnungskonzept sieht die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen entlang des Haidgrabens und entlang der Alten Landstraße vor. Aufgrund der Versiegelung sind die Bäume in einer offenen Baumscheibe aus rasig-krautigem Unterwuchs zu entwickeln. Es wird eine Pflanzliste in Kombination von Mindestpflanzgrößen, die die bestimmten Wuchsordnungen definiert, festgesetzt. Da generell der Begriff „Wuchsordnung“ rechtlich nicht definiert ist, wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste mit Baumarten 2. und 3. Wuchsordnung gleichzeitig auch die Wuchsordnung definiert.

Aufgrund des Vorhabens müssen voraussichtlich 77 Bestandsbäume innerhalb des Planungsgebiets gefällt werden. Von den 77 Bestandsbäumen stehen 51 Bäume unter der Baumschutzverordnung (BSV) der Gemeinde Ottobrunn.

Aufgrund des Vorhabens gehen im Geltungsbereich 51 Bäume verloren, die unter die BSV der Gemeinde Ottobrunn fallen. Da im Planungsgebiet 19 Bäume nachgepflanzt werden können, müssen voraussichtlich noch 32 Bäume ersetzt werden. Gemäß BSV und in Abstimmung mit der Gemeinde Ottobrunn sind diese Bäume durch den Bauherrn in monetärer Leistung zu erbringen.

Generell ist beim Einreichen eines Bauantrags bei der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestandsplan einzureichen.

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, Dachbegrünung

Einen wichtigen Baustein im Planungsgebiet bilden die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten. Ihr vielfältiges Angebot beinhaltet vor allem Bereiche für die Benutzer des zugelassenen Gebäudes, aber auch Bereiche für eine Dachgärtnerei und einen Solargarten mit Photovoltaikanlagen.

Um die gewünschte Freiraumqualität für alle Nutzer zu erreichen, sind die gemeinschaftlich genutzten Dachgärten auf einem Großteil der Dachfläche der Gebäude mit einer Wandhöhe bis 19,5 m festgesetzt. Zu deren Herstellung hat sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag entsprechend verpflichtet. Um eine hochwertige Durchgrünung gewährleisten zu können, ist eine Mindestschichtdicke von Vegetationstragschicht, Filter- und Dränschicht von mind. 40 cm vorzusehen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Dachbegrünung soll auch größeren Pflanzen, wie z.B. Sträuchern und kleineren Bäumen, das Wachstum ermöglichen. Vor allem im Sommer sind die gepflanzten Bäume zum Schutz vor der Sonneneinstrahlung auf dem Dach wichtig. Auch mithilfe der festgesetzten Pergolen können Schattenbereiche gewährleistet werden.

In den vorgesehenen festgesetzten Bereichen der Dachfläche der Gebäude mit einer Wandhöhe bis 19,5 m werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie hergestellt. Die Anlagen stellen einen Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen dar und sind dabei zwingend mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Der Aufbau der Dachbegrünung ist mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm herzustellen und zu pflegen. Um vor allem auch Insekten und Vögeln ausreichend Nahrung zu bieten, ist die Dachbegrünung zu mind. 70 % mit heimischen Arten mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu begrünen.

Auf dem Dach des Gebäudeteils mit 24,5 m Höhe ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und zu pflegen. Die gesamte Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Da fast das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut werden soll und somit fast zu 100 % versiegelt ist, kann das anfallende Niederschlagswasser nicht oberflächig und möglichst flächenhaft versickert werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll daher über dezentrale, flächenhafte Rigolensysteme und Sickerrohre und -schächte stattfinden. Hierbei sind die Vorgaben aus der NWFreiV und der TRENGW zu berücksichtigen und bei Nichteinhaltung mit dem Landratsamt München zu klären. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen. Generell ist bei der Ausführung der Versickerungsanlagen der anzutreffende Verwitterungslehm und die Auffüllung (siehe Baugrundgutachten Büro OHIN vom 05.12.2019) im Bereich der Anlagen vollständig bis auf den durchlässigen Kies gegen einen schlufffreien Kiessand zu ersetzen, sodass das Niederschlagswasser gut versickert und dem Grundwasserleiter wieder zugeführt werden kann. Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Zur Unterstützung und zur Minderung des Regenwasserabflusses sollen die unterschiedlichen Ausführungen der Dachbegrünung auf den Flachdächern auch als Retentionsraum für das anfallende Niederschlagswasser fungieren. Auf diesen Flächen kann dadurch ein gewisses Speichervolumen geschaffen werden, sodass mit dem Niederschlagswasser sowohl die Dachbegrünung bewässert als auch durch die Speicherung des Wassers der Abfluss verzögert werden kann. Dies entlastet die dezentrale Versickerung in Form von Rigolen, etc. Da das Planungsziel des Entwässerungskonzepts (siehe Anlage 9 der Begründung) vorsieht, alle auf dem Perimeter anfallenden Niederschläge auf dem Flurstück zu versickern, wird zur Unterstützung der Dachbegrünungen unterhalb des 2. Untergeschosses eine Versickerungseinrichtung in Form einer Rigole eingebaut, um die Überläufe der Dachbegrünungen und der Belagsfläche aufzufangen und gedrosselt an den Untergrund abzugeben.

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume, Tiefgaragen, etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignissen etc.) ausgesetzt sein. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies findet bei der Ausbildung von Kellern, etc. Beachtung.

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

### 5.9 Artenschutz

Aufbauend auf den Einschätzungen der Relevanzprüfung als Bestandteil des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, Stand 14.05.2021, aktualisiert am 22.06.2026) zu potenziell betroffenen Arten kommt der vorliegende Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 7 der Begründung) zu folgenden Ergebnissen:

<u>Fledermäuse</u>

Aufgrund der Kartierungen kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet selbst keine besondere Bedeutung für Fledermäuse besitzt. Somit können die

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Schädigungsverbot) sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund von im Gebiet jagenden Fledermäusen werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, um das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht auszulösen.

Vögel

Es kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass unter Einhaltung der unten genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, da die Wirkungsempfindlichkeit des Vorhabens so gering ist und in der näheren Umgebung ausreichend adäquate Ersatzstrukturen vorhanden sind.

Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können, benennt der Fachbeitrag folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme und des Gebäudeabrisses

Um die Verletzung und Tötung von Vögeln sowie deren Entwicklungsformen zu vermeiden, sollten sämtliche Gehölze nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt werden. Eine Entfernung von Gehölzen zwischen Anfang März und Ende September darf nur durchgeführt werden, wenn potenzielle Nistplatzstrukturen vorab auf Brutvögel untersucht wurden und das Vorkommen von Brutplätzen sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten Tiere brüten bzw. Jungvögel nachgewiesen werden, ist mit dem Beginn der Durchführung so lange zu warten, bis die Brut beendet ist und die flüggen Jungvögel ausgeflogen sind.

Das gleiche gilt für den Abriss des Gebäudes bzw. generell für sämtliche bauliche Veränderungen am Gebäude.

Hinweis: Die Entfernung von Hecken und Gebüschen in der Zeit von Anfang März bis Ende September ist grundsätzlich untersagt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Maßnahme V 2: Vermeidung von Vogelschlag

Bei jedem Vorhaben mit Glasflächen sind das Vogelschlagrisiko und ggf. erforderliche Maßnahmen anhand des Bewertungsschemas unter Tabelle 3 des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand 13.11.23) zu prüfen.

Um Vogelschlag, z.B. an Gebäuden (Glasfassaden) und transparenten (Lärmschutz-)Wänden, zu vermeiden, sind an sämtlichen Glasflächen, in denen Vögel die Landschaft, Gehölze oder den freien Himmel durch Spiegelung oder Durchsicht sehen und die Glasfläche nicht als Hindernis wahrnehmen können, vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Zum Beispiel sind halbtransparente Materialien wie z.B. Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser müssen entspiegelt sein und dürfen maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen.

Maßnahme V 3: Installation von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung

Während der Baumaßnahmen und dauerhaft im zukünftigen Baugebiet dürfen ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 2700 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen

mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe genutzt werden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil aufweisen. Es sind ausschließlich nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel mit vollständig abgeschlossenem (insektendichtem) Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Strukturen außerhalb des Planungsgebietes dürfen nicht zusätzlich angeleuchtet werden, das betrifft gleichermaßen Gebäudefassaden von umgebenden Gebäuden als auch Gehölze.

Des Weiteren zeigt der Landesbund für Vogelschutz (LBV) weitere Maßnahmen und Vorgaben zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen an Glasfassaden auf:

- Glas mit sichtbaren Bedruckungen für Vögel sichtbar machen
- Glas als Fassadenpaneel vermeiden; wenn unbedingt nötig, ein Glas verwenden, welches eine matte, nicht spiegelnde Oberfläche aufweist
- Anbringen von außenliegenden Jalousien oder einem feststehenden Sonnenschutz mit entsprechend geringen Lamellenabständen (10 cm)
- Generelle Reduzierung der Glas- und Fensterflächen, um zu viel Licht am Abend zu vermeiden (v.a. in der Zugzeit)

Vor Satzungsbeschluss wird die Vorhabenträgerin mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichtet.

### 5.10 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Da die Grundfläche 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten demzufolge nach §13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

### 5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Zur Unterstützung der geplanten Versickerung über Rigolen sind retentionsfähige Ausführungen der verschiedenen Dachbegrünungen vorgesehen. Diese können Abflussspitzen abpuffern und gleichzeitig die geplanten Begrünungen auf dem Dach bewässern.

Der wiederherzustellende Baum- und Vegetationsbestand sowie die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden. 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 Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

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

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach dem Regelwerk der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. die Nutzungsprofile Neubau, Betrieb und Rückbau, Büro- und Verwaltungsgebäude in „Gold“ zertifizieren zu lassen und die Voraussetzungen der Effizienzhaus-40-Stufe für Nicht-Wohngebäude zu erfüllen.

Nach den neuen Regelungen des BayBO sind Eigentümer von Nichtwohngebäuden dazu verpflichtet, die geeigneten Dachflächen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auszustatten und zu betreiben.

## 5.12 Verkehrskonzept

### 5.12.1 Erschließungskonzept

Die derzeit vorherrschende Situation mit drei Zufahrtsmöglichkeiten soll künftig reduziert werden, sodass eine möglichst große zusammenhängende Flächen zur qualitätsvollen Gestaltung der Freibereiche zur Verfügung stehen und nicht durch oberirdische Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Die Zufahrt soll sich, im Gegensatz zur Hauptzufahrt an der Alten Landstraße im Bestand, im Westen des Grundstücks am Haidgraben befinden. Der motorisierte Individualverkehr soll von dort aus direkt in eine Tiefgarage geführt werden.

Der Lieferverkehr soll je nach Ziel entweder ebenfalls in der Tiefgarage abgewickelt werden oder im Falle eines Gastronomiebetriebs im Erdgeschoss ebenerdig von Westen erfolgen.

Fußgänger und Radfahrer können das Gebiet von Norden, Osten und Westen vom bestehenden öffentlichen Fußgängerweg begehen. Der öffentliche, bestehende Fußgängerweg schließt im Westen, Norden und Osten an das Planungsgebiet an, liegt aber nicht im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans.

Im Osten des Planungsgebiets entlang der Alten Landstraße gibt es gemäß den Vorhabenplänen speziell eine Zufahrt für Radfahrende. Diese können über eine Zufahrtsrampe direkt in die Tiefgarage fahren, um dort ihre Fahrräder zu parken. Zusätzlich stehen am Haupteingang im Norden ein Fahrradaufzug und ein Bike-Safe zur Verfügung.

Des Weiteren gibt es die Möglichkeit, auch oberirdisch die Fahrräder auf dafür vorgesehenen Flächen abzustellen. Die Abstellmöglichkeit gilt auch für Lastenräder.

### 5.12.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

In einer Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage 2 der Begründung) wurden die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrsaufkommens prognostiziert.

Das planbedingte Verkehrsaufkommen wurde ermittelt und den Bestandsverkehrsmengen gegenübergestellt. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Alte Landstraße/Haidgraben wurde für das Prognosejahr 2040 berechnet. Es hat sich gezeigt, dass die Qualitätsstufe des Verkehrsblaufs (QSV) C gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen weiterhin sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich ist die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz für das Prognosejahr 2040 sichergestellt, da noch ausreichend Leistungsreserven an den Knotenpunkten vorhanden sind.

Sowohl der Knotenpunkt St2078/ Alte Landstraße als auch der Knotenpunkt Alte Landstraße/Prof.-Messerschmitt-Straße können den zu erwartenden Mehrverkehr durch das Bauvorhaben leistungsfähig im Jahr 2040 abbilden.

### 5.12.3 Mobilitätskonzept

Durch das vorliegende Mobilitätskonzept (siehe Anlage 4 der Begründung) soll zusätzlich das erwartete Verkehrsaufkommen teilweise kompensiert und verlagert werden. Durch einen ausgewogenen Modal Split, alternative Mobilitätsangebote und ergänzende Maßnahmen wird der Standort verkehrlich nicht überlastet.

Angesichts der gut angebundenen Lage des Gebiets an das S- und U-Bahn-Netz dürfte sich das Mobilitätskonzept, mit dessen Hilfe der motorisierte Individualverkehr reduziert werden soll, als besonders wirksam erweisen.

Dazu zählen insbesondere die Teilnahme an Car-Sharing-Angeboten und die Vorhaltung von gut zugänglichen Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern besonders unterstützen (z. B. die Bereitstellung von E-Bikes, E-Lastenrädern oder Pedelecs über Bike-Sharing-Angebote oder die Errichtung von zusätzlichen Abstellflächen und -räumen (z. B. für Fahrradanhänger etc.)). So kann vor allem dazu beigetragen werden, die erlebte Distanz zwischen dem S-Bahn-Halt Neubiberg und dem Planungsgebiet zu verkürzen und den ÖPNV als Verkehrsmittel zu stärken.

Vor Satzungsbeschluss wird die Vorhabenträgerin mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichtet.

## 5.13 Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-6177-2 vom Juli 2026) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und anhand der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Beurteilungspegel an der Westfassade bis zu 70/59 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag und in der Nacht um bis zu 5 und 4 dB(A) überschritten. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) tags/nachts. Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Für Gewerbegebiete liegen die Grenzwerte gem. VLärmSchR 97 bei 75/65 dB(A) tags/nachts, die bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde. Im vorliegenden Fall ist somit keine Betroffenheit zu erwarten.

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 Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 bzw. E DIN 4109-1/A1, Dezember 2019 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. Im vorliegenden Fall haben die Berechnungen gezeigt, dass für die Tagnutzungen (Büro, Appartements, ggf. Einzelhandel etc.) keine über die Mindestanforderungen gem. DIN 4109 hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Im vorliegenden Fall wird voraussichtlich der Lärmpegelbereich V und in Teilbereichen der Lärmpegelbereich IV nicht überschritten.

Verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sind der Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen nicht geplant. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen und aufgrund des Ziel-/Quellverkehrs zu einer Änderung der Gesamtlärmsituation in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass keine negativen Auswirkungen durch das Planvorhaben im Sinne der (hilfsweise) verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung resultieren.

Die Pegelerhöhungen von bis zu 0,3/0,7 dB(A) stellen eine rein rechnerische Pegelerhöhung dar, die zum Teil weder wahrnehmbar noch tatsächlich nachweisbar ist und befinden sich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Pegelerhöhungen durch das geplante Vorhaben nicht als unzumutbar zu betrachten sind. Für nicht wahrnehmbare Änderungen des Gesamtlärms werden keine Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da diese keinen Nutzen für die Nachbarschaft hätten. Durch die Pegelerhöhung werden die Grenzwerte für gesundheitsgefährdende Pegel durch Verkehrslärm von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht überschritten.

Gewerbelärm – Anlagen außerhalb des Plangebietes – Vorbelastung

Durch die vorhandene gewerbliche Vorbelastung außerhalb des Plangebietes treten keine Lärmkonflikte am Planvorhaben auf. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für GE werden eingehalten. Für die Appartementnutzungen zeigt sich, dass Überschreitungen im Bereich der südlichen und westlichen Fassaden des Plangebäudes auftreten. Insbesondere sind auch keine Konflikte zu erwarten, da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und damit nachts dauerhaft schutzbedürftige Aufenthaltsräume ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall haben die Berechnungen gezeigt, dass keine über die Mindestanforderungen gem. DIN 4109 hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Gewerbelärm – Anlagen innerhalb des Plangebietes – Zusatzbelastung

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden die Flächen im Plangebiet durch die Festsetzung eines Emissionskontingents nach der DIN 45691:2006-12 beschränkt. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-6177-2, Juli 2026) dargestellt.

Das Emissionskontingent wird für das in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellte Baufeld festgesetzt. Die Anwendung der Relevanzgrenze wird zugelassen, d. h. ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die aus dem Emissionskontingent resultierenden Immissionskontingente LIK entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für sich zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen bzw. im Falle des Neubaus oder der genehmigungsbedürftigen Änderung von bestehenden Betrieben und Anlagen.

Die festgesetzte Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden,

sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb des Plangebietes die Anforderungen der TA Lärm (Ausgabe 1998, zuletzt geändert 2017) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben somit nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässige Vorhaben den Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents und der Anforderungen der TA Lärm durch schalltechnische Gutachten verlangt.

Das festgesetzte Emissionskontingent wird den Grundsätzen der Geräuschkontingentierung gerecht. Die Planwerte werden umseitig eingehalten. Durch die Emissionskontingentierung ist sichergestellt, dass es in der umliegenden Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen kommt.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Nutzungen. Im Zuge dessen können schutzbedürftige Aufenthaltsräume von überwiegenden Tagnutzungen (bspw. Büro-, Verwaltungs-, Laborräume etc.) und auch Nachtnutzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls zulässigen Serviced-Apartments nicht ausgeschlossen werden. Da auf der Ebene des Bebauungsplanes die Lage solcher schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Relation zu den künftigen Geräuschquellen (bspw. technische Gebäudeausrüstung etc.) nicht abschließend bekannt ist, erscheint es sinnvoll, die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Rahmen der konkreten Bauausführung anhand der Anforderungen an die maßgeblichen Beurteilungspegel sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nachzuweisen.

### 5.14 Blendwirkung

Von der Verwendung spiegelnder Verglasungen an den Fassaden soll abgesehen werden, um dadurch Blendwirkungen bei entsprechender Sonneneinstrahlung zu vermeiden.

Außerdem werden im vorliegenden Fall keine runden, das Licht streuende Gebäudeteile angestrebt. Des Weiteren besteht die Absicht, eine dreidimensionale Fassade herzustellen.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Städtebau

- Ensemblebildung mit dem nördlich gelegenen Büropark Ottobrunn
- Die Überplanung eines in die Jahre gekommenen Gewerbebaus soll zur Schaffung zeitgemäßer und moderner Arbeitsplätze am Gewerbestandort Ottobrunn beitragen
- Neuordnung der Fußwegeführung entlang der Straße Haidgraben mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraums der das Bauvorhaben umgibt
- Verbesserung der Anbindung für Nutzer des ÖPNV

### 6.2 Grünordnung

- Fällung von rund 77 Bäumen, von denen 51 Bäume gem. BSV der Gemeinde Ottobrunn unter Schutz stehen. Durch Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des Planungsgebiets wird der Verlust an Gehölzen z.T. vermindert und eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet;
- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich von ca. 86% auf 95%
- Umsetzung von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
- Schaffung von qualitativ hochwertigen Erholungsbereichen für Mitarbeiter und Nutzer des Gebäudes auf den Dachflächen

### 6.3 Verkehr und Erschließung

- Reduzierung der Einfahrtssituationen;
- Reduzierung versiegelter Parkplatzflächen, die zur Aufheizung beitragen;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage auf direktem Weg
- Zugänglichkeit des Grundstücks von Norden, Osten und Westen für Fußgänger und Radfahrer durch die Neugestaltung und Verlegung der Fußwegführung im Norden und Westen;
- Verträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens über die Knotenpunkte in der Umgebung.

### 6.4 Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - j) BauGB

- keine Eignung des Planungsgebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für saP-relevante Tierarten; keine Auswirkungen und somit keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG; Überprüfung nach Vorliegen der Ergebnisse der Nachkontrollen;
- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung durch dezentrale Versickerung und somit weitgehender Erhalt der Grundwasserneubildungsrate, Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen;
- Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neu- bzw. Ersatzpflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen sowie dichte Durchgrünung auf den Dachflächen der Gebäude;
- Verträgliche Verdichtung der Bebauung im Gemeindegebiet;
- Aufgrund der geringen biologischen Vielfalt im Bestand kann durch das Vorhaben das Schutzgut verbessert werden;
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten;
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (Beachtung der technischen Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Integrierung oder Einhausung von Tiefgaragenrampen in das Gebäude);
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern;
- Überschreitung von Grenzwerten durch entstehende Emissionen kann verhindert werden;
- 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 umliegenden Bestandsbebauung;
- Zwingende Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zur Nutzung von erneuerbaren Energien;
- 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 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 Hochwasser oder Überschwemmung ist das Planungsgebiet nicht betroffen.

## 7 Verwendete Fachgutachten / Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Verkehrliche Untersuchungen zum Bauvorhaben Ottobrunn Alte Landstr. 17 (Verkehrsuntersuchung, Tiefgaragenzufahrt-Verlegung, Leistungsfähigkeitsuntersuchung 2022), Zusammenfassung der Gutachten, 2019/2020/2022 und 2023, team red Deutschland GmbH
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben B-Plan Nr. 138 Alte Landstraße 17, Ottobrunn, 13.07.2026, team red Consulting GmbH
- Anlage 3: Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben: Ottobrunn, Alte Landstraße 17, AZ 19-11-04, 05.12.2019, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrunderkundung
- Anlage 4: Mobilitätskonzept Ebene Bauleitplanung – Bürokomplex Alte Landstraße 17 Ottobrunn, 12.06.2026, stattbau münchen GmbH
- Anlage 5: Auswertungsprotokoll, Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung, Kampfmittelvorerkundung „Ottobrunn, Alte Landstraße“, 19.12.2019, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 138, Alte Landstraße 17 Gemeinde Ottobrunn, Bericht Nr. 700-6177-1, November 2023, mit Änderung vom Juli 2026, Möhler+Partner Ingenieure AG
- Anlage 7: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Alte Landstraße 17“ in der Gemeinde Ottobrunn, 14.05.2021, (aktualisiert am 22.06.2026) Dragomir Stadtplanung GmbH
- Anlage 8: Auswertung der Baumsichtkontrolle zur Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit 30.05.2023 sowie Nachtrag zur Baumsichtkontrolle vom 12.06.2023 und zur Auswertung vom 31.05.2023, Uwe Braun, Sachverständigenbüro für Baumpflege und Baumstatik
- Anlage 9: Regenwassermanagement – Präsentation und Dokumentation, 12.06.2026, Burger Landschaftsarchitekten Susanne Burger und Peter Kühn Partnerschaft