



Gemeinde Ottobrunn

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Nr. 104- Technik - & InnovationsPark TIP “, 6. Teil-Änderung

Teil B

Begründung

Fassung vom 07.07.2026

Planverfasser:

München, den _____

FINAL

Floros & Lindner Part mbB

Kristiane Floros

Architektin Stadtplanerin ByAK

Neureutherstraße 26 Rückgebäude

80799 München

Auftraggeber:

München, den _____

Gemeinde Ottobrunn

Erster Bürgermeister

Florian Schardt

Rathausplatz 1

85521 Ottobrunn

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Derzeit bestehende Nutzung	3
2.3 Geltungsbereich	3
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Übergeordnete Flächenplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	4
II. Planinhalte und Grundlagen	4
4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
4.1 Planungskonzept	4
4.2 Grundzüge der Planfestsetzungen	4
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	4
5. Auswirkungen des Bebauungsplans	5
5.1 Klimaschutz	5
5.2 Immissionsschutz	5
5.3 Altlasten	5
5.4 Grünordnung	5
5.4.1 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	5
5.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
Literatur	6

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ottobrunn hat das Ziel mit der 6. Teil-Änderung des Bebauungsplan Nr. 104 – Technik- & InnovationsPark TIP das zulässige Baurecht für die beiden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen, exakt zu definieren.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das Planungsgebiet liegt im gewerblich genutzten Bereich. Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 104 wurde für das sogenannte Quartier 4.2 das Maß der baulichen Nutzung in Form von zulässiger Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt. Das Quartier 4.2. bestand beim Erlass des Bebauungsplanes Nr. 104 noch aus einem Grundstück. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück geteilt und an zwei Eigentümer veräußert. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Parzellen exakt definiert werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Marie-Curie-Straße, im Osten an die Maria-Merian-Straße, im Süden an das Quartier Sondergebiet Technologie 4.1.1 und 4.3 und im Westen an die Lise-Meitner-Straße.

2.2 Derzeit bestehende Nutzung

Auf den Grundstücken befinden sich ein Gebäude, ein Grünbereich mit kleinen Bäumen und eine asphaltierte Fläche zum Parken.

2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 1504/66 und 1504/81 der Gemarkung Unterhaching.



Abb.: Geltungsbereich, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2025)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 soll auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch BauGB liegen vor.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ottobrunn verfügt über einen aktuell gültigen Flächennutzungsplan, in diesem wird der Bereich als „Sondergebiet Verkehrstechnik und Hochtechnologie“ dargestellt.

Die bestehenden und im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu erweiternden Nutzungen widersprechen dieser Planaussage nicht.

3.2 Übergeordnete Flächenplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baubeschränkungen und Schutzgebietsausweisungen (z. B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bau- und Bodendenkmäler) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z. B. geschützte Biotope).

II. Planinhalte und Grundlagen

4. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungskonzept

Die beiden Grundstücke haben unterschiedliche Eigentümer. Die Nutzungszahlen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan für zwei Grundstücke zusammen festgesetzt. Dies soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplans dahingehend geändert werden, dass das Baurecht exakt auf die jeweiligen Parzellen verteilt wird. Die Verteilung ist verbunden mit einer angemessenen Erhöhung der Geschossflächen. Die Höhe der Grundfläche aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans bleibt unverändert.

4.2 Grundzüge der Planfestsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung gilt weiterhin der Bebauungsplan Nr. 104.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche bleibt unverändert bei insgesamt 2.200 m². Sie verteilt sich auf die beiden Grundstücke wie folgt:

Flurnummer 1504/81: 925 m² Flurnummer 1504/66: 1.275 m² zusammen 2.200 m²

Die Geschossfläche erhöht sich von insgesamt 7.200 m² auf nun 8.700 m². Die Geschossfläche verteilt sich auf die beiden Grundstücke wie folgt:

Flurnummer 1504/81: 4.500 m² Flurnummer 1504/66: 4.200 m² zusammen 8.700 m².

4.2.3 Überbaubare Grundstückflächen

Um dem Titel „InnovationsPark“ gerecht zu werden und zur Sicherung einer städtebaulichen Qualität sollen mindestens 33% der Quartiersflächen nicht überbaut werden. Die nicht überbaubaren Quartiersflächen werden gesondert festgesetzt. Innerhalb dieser als Vegetationsflächen auszubildenden Flächen sind nur Zuwege und Zufahrten zulässig. Unterschreiten die Vegetationsflächen der nicht überbaubaren Quartiersfläche 33 %, so sind innerhalb der Baugrenzen weitere Vegetationsflächen zu schaffen, bis insgesamt mindestens 33 % erreicht sind.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Klimaschutz

Die Jahresniederschlagsmenge liegt für das Planungsgebiet bei ca. 1000 mm. Zwei Drittel der Niederschläge fallen während der Vegetationsperiode.

Die relativ häufig auftretenden Wetterlagen mit niedrigen Windgeschwindigkeiten sind für die Lufthygiene ungünstig. Es bilden sich Sperschichten, die die Konzentration erdnaher Luftschadstoffe verstärken. Hier können Vegetationsflächen mit hohem Anteil an Gehölzen (Filterwirkung, Minderung von Temperaturextremen) Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Vegetation

Die ohne menschlichen Einfluss sich einstellende natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches ist der „Kiefern-Eichenwald“ mit „Eichen-Hainbuchenwald“, gekennzeichnet durch folgende charakteristische Arten:

- Bäume: Waldkiefer, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Birke, Feldahorn, Vogelkirsche, Spitzahorn, Elsbeere, Vogelbeere
- Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn, Liguster, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel, Heckenkirsche, Spindelstrauch, Feldrose, Wildbirne, Wildapfel, Waldrebe

An der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurnummern 1504/66 und 1504/81 sowie zwischen den Flurstücken befindet sich Baumbestand aus Stiel-Eichen, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn und Gemeinen Eschen. Im Unterwuchs der Vorhabengrundstücke bestehen Strauchreihen aus Gemeiner Haselnuss, Hartriegel, Schwarzem Holunder und Schlehen.

Im äußersten Nordwesten hat sich aufgrund der informellen Parksituation eine kleine Fläche mit Ruderalvegetation auf angehäuften Kies gebildet. Weiterer Grünbestand ist nicht vorhanden.

5.2 Immissionsschutz

Die Anforderungen an den Immissionsschutz behalten ihre Gültigkeit gemäß den Festsetzungen in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. In der Festsetzung B.4.1 wird nur klargestellt, dass die Zahlenwerte für beide neu gebildeten Quartiere 4.2A und 4.2B weiterhin gelten (siehe Hinweis C.1).

5.3 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Eigentümer verpflichten sich, mögliche Altlasten eigenverantwortlich und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf Altlastenverdachtsflächen ist nicht erlaubt.

5.4 Grünordnung

5.4.1 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Den Belangen des Umweltschutzes ist durch die Festsetzungen unter Festsetzung B.5 des Bebauungsplans Rechnung getragen.

5.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Literatur

BAYERNATLAS (2025): Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: November 2025