



GEMEINDE OTTOBRUNN

BEGRÜNDUNG

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 144
„Schützenstraße 15“**

VORENTWURF

Fassung: 04.06.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Theresa Thanner, M.A. Architektur
Lea Hickl, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Verfahrensart	3
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	3
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.3	Bestehende städtebauliche und landschaftliche Situation	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen.....	6
3.5	Artenschutz	7
3.6	Denkmalschutz.....	8
3.7	Verkehr und Erschließung.....	8
3.8	Ver- und Entsorgung	8
3.9	Soziale Infrastruktur	8
3.10	Vorbelastungen	8
4	Ziele des Bebauungsplanes	10
4.1	Städtebau	10
4.2	Grünordnung.....	10
5	Planungskonzept	10
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung.....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	11
5.5	Stadtgestalt	12
5.6	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche.....	12
5.7	Abstandsflächen	13
5.8	Grünordnungskonzept.....	13
5.9	Artenschutz	15
5.10	Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB:	16
5.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
5.12	Verkehrskonzept	16
5.13	Schallschutzkonzept	17
6	Auswirkungen der Planung	18
6.1	Städtebau	18
6.2	Grünordnung und Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB.....	19

1 Anlass der Planung

Das Grundstück Ecke Ottostraße / Schützenstraße ist aktuell mit einem in die Jahre gekommenen, leerstehenden Wohngebäude bebaut. Entlang der Ottostraße befindet sich ein Ladengeschäft im Erdgeschoss. Die Ottostraße stellt eine der Hauptwohn- und Geschäftsstraßen in Ottobrunn dar. Aus diesem Grunde soll das Grundstück im Sinne der Innenentwicklung mit einem modernen Wohn- und Geschäftsgebäude neu bebaut werden.

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

2 Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 144 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit rund 1.770 m² festgesetzt wird und es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt.

In den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 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.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 144 „Schützenstraße 15“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 59a neu der Gemeinde Ottobrunn.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet an der Ecke Ottostraße / Schützenstraße befindet sich innerhalb der Gemeinde Ottobrunn, Gemarkung Unterhaching. Es ist ca. 500 m Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte sowie zu Fuß ca. 1 km vom S-Bahnhof Ottobrunn entfernt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 0,12 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1682/11 und 1682/53.

Das Flurstück Fl.Nr. 1682/11 ist im Eigentum der Vorhabenträgerin und das Flurstück Fl.Nr. 1682/53 ist im Eigentum der Gemeinde Ottobrunn.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 144 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 (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)) mit der verbindlichen Festlegung als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Ziel B II 2.3).

3.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Mischgebiet aus. Auch die umgebenden Grundstücke im Norden, Osten, Süden und Westen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Nahezu direkt östlich an das Planungsgebiet grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) an. Entlang der Ottostraße sowie der Schützenstraße angrenzend an das Planungsgebiet sind Alleen oder Baumreihen vorgesehen. Ebenso verläuft im Bereich der Schützenstraße ein Fuß- und Radwegenetz.

Südlich der an das Planungsgebiet angrenzenden Ottostraße ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

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

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

3.2.5 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 59a neu „Gebiet nördl. und südl. der Ottostraße zwischen Berg- und Seebauer- / Schützenstraße“ von 1984 und beurteilt sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 59a neu aus dem Jahr 1984 gilt für das Planungsgebiet sowie für einen Großteil der an die Ottostraße angrenzenden Grundstücke bis zur Kreuzung Pestalozzistraße / Bergstraße.

Dieser setzt für den gesamten Bereich als Art der Nutzung „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7 und eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 festgesetzt.

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 Bauweise, Begrünung, baulichen Gestaltung, Garagen- und Stellplätze, Schallschutz, Verkehrs- und Versorgungsflächen getroffen.

3.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Planungsgebiet gelten folgende Ortssatzungen:

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

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 südlich des Ortskernes innerhalb von durchgängiger, überwiegend kleinteiliger Bebauung, die moderat durchgrünt ist. Der im Süden befindliche Friedrich-Ebert-Platz bietet durch Sitzmöglichkeiten und einen Brunnen Aufenthaltsqualität. Unmittelbar im Osten angrenzend ist die Freiwillige Feuerwehr Ottobrunn ansässig.

In der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich überwiegend Wohngebäude mit Dienstleistungs- oder Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss. Die Gebäude weisen eine Höhenentwicklung von überwiegend zwei bis vier Geschossen auf. Das Bestandsgebäude liegt an der Ottostraße/Ecke Schützenstraße. Südlich des Grundstücks befindet sich eine Bushaltestelle. Im weiteren Umfeld schließt eine durchgrünte Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung mit überwiegend zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Satteldach an. Die Gehwege ohne großflächige Begrünung schaffen nur eine geringe Distanz zwischen der Wohnbebauung und dem Straßenraum, der durch eine hohe Auslastung als Lärmquelle zu verzeichnen ist. Westlich des Gebiets befindet sich in ca. 100 m Entfernung die viel befahrene Rosenheimer Landstraße.

Im Planungsgebiet selbst befindet sich derzeit ein leerstehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit Dachausbau und einem Laden im Erdgeschoss. Im Bereich der Schützenstraße liegen angrenzend einige öffentliche Stellplätze. Die weiteren Gebäude, die auf dem Luftbild erkennbar sind, wurden bereits abgerissen. Unversiegelte Flächen befinden sich derzeit nur im nördlichen Randbereich des Planungsgebiets. Diese weisen im Norden entlang der Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohnhaus einen dichteren Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern auf. Südlich des Gebiets liegt der Friedrich-Ebert-Platz, der durch die Vielzahl an Bäumen beschattete Sitzmöglichkeiten bietet. Außerdem sind einige Pflanzbeete und ein Brunnen vorhanden. Entlang der Ottostraße sind vereinzelt einige Bäume sowie kleinere Pflanzbeete zu verzeichnen.

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). Zudem handelt es sich um besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad von geringer als 70%.

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.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Unterbiberg Q 7“ (Nr. 16292) befindet sich ca. 3,2 km nordwestlich des Planungsgebiets. Hier wurden bei 23 m Tiefe Grundwasser angetroffen. Als weiterer Referenzpunkt dient die Messstelle „Siegertsbrunn 2“ (Nr. 16274), welche 6,5 km südöstlich liegt und bei welcher das Grundwasser in einer Tiefe von 39 m angetroffen wurde.

Gemäß dem geotechnischen Gutachten vom 21.03.2022 (Büro Grundbaulabor München) wurden bei den durchgeführten Geländearbeiten bis in 5 m Bohrendtiefe kein Grundwasser angetroffen. Der mittlere Grundwasserstand liegt voraussichtlich auf ca. 10 m unter Gelände.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in nördliche Richtung.

Klima und Luft

Bayern und somit die Gemeinde Ottobrunn liegen in der warmgemäßigten Klimazone nach Köppen und Geiger (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996). Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 – 1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist aktuell als mittel einzustufen, da das Grundstück bis zu 2/3 der Fläche versiegelt ist. Lediglich im nördlichen Randbereich gibt es unversiegelte Flächen mit Bestandsbäumen. Der nördlich angrenzende hohe Baumanteil und die südlich der Ottostraße befindliche kleine Parkanlage mit Baumbestand können einen gewissen thermischen Ausgleich für die versiegelten Bereiche im Planungsgebiet schaffen.

Vegetation und Baumbestand

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich Baumbestand, wovon sowohl mehrere Bäume innerhalb des Planungsgebiets als auch auf dem nördlich angrenzenden Grundstück stehen. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine etwa 16 m hohe Hänge-Birke und eine etwa 19 m hohe Weiß-Tanne. Unter den Bestandsbäumen auf den Nachbargrundstücken befinden sich Arten wie Hainbuche, Vogelkirsche, Winter-Linde und Kiefer. Im Unterwuchs auf dem Vorhabengrundstück wurde eine schmale Strauchreihe aus Europäischer Eibe, Gemeiner Hasel, Kirschlorbeer sowie Austrieben von Spitz-Ahorn vorgefunden.

Im äußersten Südwesten, im Kreuzungsbereich der Schützen- und Ottostraße, steht ein etwa 9 m hoher einzelner Spitz-Ahorn.

Aufgrund der Baustellensituation nach dem Abriss von 2 Bestandsgebäuden hat sich im äußersten Südosten eine kleine Fläche mit Ruderalvegetation gebildet. Weiterer Grünbestand ist nicht vorhanden.

Nationale Schutzgebiete und Biotop

Direkt nordöstlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das kartierte Flachland-Biotop „Laubgehölzbestand im Siedlungsgebiet von Ottobrunn“ Nr. 7936-0002-001. Allerdings besitzt das Biotop weder nach § 30 BNatSchG noch nach Artikel 23 BayNatSchG einen relevanten Schutzstatus.

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

Erholung

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

In der näheren Umgebung gibt es lediglich kleinere innerörtliche Grünflächen, die der Erholung dienen. Im direkten Umfeld befindet sich südlich des Gebiets der Friedrich-Ebert-Platz, der durch die Vielzahl an Bäumen beschattete Sitzmöglichkeiten bietet. Zudem sind Pflanzbeete und ein Brunnen vorhanden, sodass der Platz neben der guten Aufenthaltsqualität ebenso eine Erholungsfunktion übernimmt.

3.5 Artenschutz

Es liegt eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Februar 2024 (Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH) vor.

Fledermäuse

Das Bestandsgebäude sowie das unmittelbar östlich angrenzende Gebäude weisen Potenzial für Fledermausquartiere auf. Ein Vorkommen von Fledermäusen sowie eine Betroffenheit, z.B. durch Verletzung und Tötung sowie einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Abriss des Gebäudes und Beleuchtung des angrenzenden Nachbargebäudes, können nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Es sind keine Bestandskartierungen von Säugetieren (ohne Fledermäuse), Kriechtieren, Lurchen, Fischen, Libellen, Käfern, Schmetterlingen und Weichtiere erforderlich, da ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden können.

Pflanzen

Es sind keine weitergehenden Bestandskartierungen erforderlich.

Vögel

Das Bestandsgebäude im Gebiet selbst und das im Osten unmittelbar angrenzende Nachbargebäude weisen Nistplatzpotenziale für saP-relevante Brutvögel auf. Dasselbe gilt für die Bäume im Gebiet bzw. unmittelbar nördlich angrenzend. Trotz eines möglichen Brutvorkommens des Stieglitzes im Vorhabengebiet oder unmittelbar angrenzend, können erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, da sämtliche Bäume erhalten werden und die Art gegenüber Störungen wie Lärm, Verkehr und Menschen wenig anfällig ist.

Brutvorkommen von Haussperling, Feldsperling und Mauersegler sowie damit einhergehende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, z.B. Verletzung und Tötung sowie ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Gebäudeabriss, können nicht sicher ausgeschlossen werden.

Für detaillierte Informationen wird auf die Relevanzprüfung (siehe oben) verwiesen.

3.6 Denkmalschutz

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

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist sowohl über die Otto- als auch über die Schützenstraße erschlossen.

Das Planungsgebiet ist über die Ottostraße nach Westen an die Rosenheimer Landstraße (Kreisstraße M12) und damit an das überregionale Straßennetz sowie die Autobahn BAB 99 und damit auch unmittelbar an die BAB 8 angebunden.

Das Bauvorhaben liegt direkt an der Bushaltestelle „Friedrich-Ebert-Platz“, wo die Buslinie 221 (Unterhaching (S) – München, Waldheimplatz) verkehrt. Die Fahrzeit der Linie 221 zum S-Bahn Halt Ottobrunn (S7) beträgt drei Minuten und kann als attraktive Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz von München gesehen werden.

Auch die Haltestellen „Ottostraße“ und „Hans-Kandler-Weg“ liegen innerhalb eines Radius von 450 m. Hier fahren zusätzlich die Buslinien 210 (Brunnthal, Zusestraße – Neuperlach Süd (U) + (S)), 214 (Riemerling, Altenheim – Hohenbrunn, Hubertusstraße), 214 V (Ottobrunn, Einsteinstraße – Neubiberg, Realschule), 216 V (Otterloh – Neubiberg, Realschule) sowie 241 (Haar (S) – Taufkirchen, Friedhof).

Die Erschließung durch Fußgänger entlang der Ottostraße erfolgt über großzügig angelegte Fußwege, die allerdings nicht durch einen Grünstreifen vom fließenden sowie parkenden Verkehr getrennt und geschützt sind.

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 Soziale Infrastruktur

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich in weniger als einen Kilometer Entfernung die Grundschule „Grundschule an der Friedenstraße. Diese hat ausreichende Kapazitäten, um die sich aus der Planung ergebenden Bedarfe aufnehmen zu können.

Auch das Betreuungsangebot für kleinere Kinder wird durch mehrere Kindergärten und Horteinrichtungen in der Umgebung vollständig abgedeckt. Ebenso sind Tagespflege bzw. Pflegedienste für Senior*innen vorhanden. Auch hier bestehen ausreichende Kapazitäten zur Abdeckung des sich aus dem Planungsgebiet ergebenden Bedarfes.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet zu kennzeichnende Bodenverunreinigungen befinden.

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

3.10.2 Immissionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Schützenstraße 15 setzt, entsprechend dem gesetzlichen Regelfall nach § 12 BauGB, kein Baugebiet nach BauNVO, sondern die zulässigen Nutzungen fest. Der bisher an dieser Stelle bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59a legte die Gebietseinstufung Mischgebiet (MI) fest. Nach gutachterlicher Auffassung stellt sich das Plangebiet auch mit der neuen Planung als Mischgebiet (MI) dar und wird im Folgenden als solches bei der Beurteilung betrachtet.

Auf das Planungsgebiet wirken im Wesentlichen Schallquellen durch Verkehr der unmittelbar angrenzenden Straßen sowie durch die umliegenden Gewerbenutzungen. Die Aus- und Einwirkungen des Straßenverkehrs- und Gewerbelärms wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Imakum vom 19.02.2024 untersucht.

Schienen- und Straßenlärm

Die Geräuscheinwirkungen vom Verkehrslärm der Umgebung auf die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung werden für den Straßenverkehr nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19), Ausgabe 2019 [4] und für den Schienenverkehr nach Anlage 2 (Schall 03) der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung von 1990 (Verkehrslärmschutzverordnung, zuletzt geändert November 2020), berechnet und anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 sowie anhand der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt.

Relevante Verkehrsgeräusche im Planungsgebiet und dessen Nachbarschaft gehen im vorliegenden Fall von der naheliegenden Rosenheimer Landstraße (Kreisstraße M12), der angrenzenden Ottostraße und der Schützenstraße aus.

Durch Schienen- und Verkehrslärm werden tagsüber bis zu 66 dB(A) bzw. nachts bis zu 56 dB (A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 von tagsüber 60 dB (A) bzw. nachts 50 dB(A) um jeweils bis zu 6 dB(A) überschritten.

Anlagenlärm

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich in relevantem Maße gewerblich genutzte Flächen, wie z.B. Außengastronomie, Geschäftsgebäude und verschiedene dazugehörige Parkflächen sowie Lieferzonen. Hiervon sind keine erhöhten Emissionswerte zu verzeichnen.

Im Osten des Planungsgebiets befindet sich außerdem die Freiwillige Feuerwehr, von der im Falle eines Einsatzes Lärmemissionen zu erwarten sind. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren des gültigen BPs Nr. 59b der Gemeinde Ottobrunn hält der Feuerwehrbetrieb die IRW an den umliegenden Immissionsorten im Übungsfall während der Tageszeit ein. Ebenso halten die Schallemissionen aufgrund von Großeinsätzen, die Anforderungen der TA Lärm für seltene Ereignisse ein. Folglich ist innerhalb des hier behandelten Plangebiets, Schützenstraße 15 ebenfalls von einer Einhaltung der Richtwerte während dieser Betriebszustände auszugehen. In der Nachtzeit ergeben sich gemäß der o.g. Untersuchung an den maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch Beurteilungspegel in Höhe von bis zu $L_r = 47$ dB(A) und somit eine Überschreitung des geltenden nächtlichen Immissionsrichtwerts für Mischgebiete (MI) um bis zu 2 dB.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Grundstücks im Sinne der Innenentwicklung
- Sicherung einer gemischten Nutzung im Sinne der angestrebten Gesamtentwicklung entlang der Ottostraße als Wohn- und Geschäftsbereich.
- Schaffung von attraktivem, bezahlbarem Wohnraum
- Verbesserung der Verkehrssituation für den Fußverkehr durch Aufweitung des Gehweges entlang der Ottostraße sowie im Kreuzungsbereich mit der Schützenstraße

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Aufwertung des großteilig versiegelten Grundstücks sowie der Dächer des Gebäudes durch eine hochwertige Gestaltung mit Aufenthaltsbereichen
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung und Entsigelung
- Nutzung alternativer Energien, wie z.B. Photovoltaik-Anlagen auf dem Flachdach
- Erhalt von wertvollen Bäumen und Sträuchern sowie Neupflanzungen

5 Planungskonzept

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Diese sehen im Wesentlichen vier Geschosse für Wohnnutzung vor. Lediglich im Erdgeschoss entlang der Ottostraße sowie in Teilen entlang der Schützenstraße ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das L-förmige Gebäude schließt mit seiner kürzeren Seite im Osten unmittelbar an die Nachbarbebauung an der Ottostraße an, wobei die längere Seite nach Norden parallel zur Schützenstraße verläuft. Das oberste Geschoss springt an den Kopfenden zurück, wodurch eine maßvolle Einfügung in das Ortsbild entlang der Ottostraße sichergestellt werden kann. Durch das Zurückspringen des Gebäudes entlang der Ottostraße und die Schaffung einer Arkade kann dem Fußgängerverkehr hier deutlich mehr Raum gegeben werden, was zu einer Verbesserung der Situation an dieser Stelle führt. Auch das Zurücktreten im Kreuzungsbereich mit der Schützenstraße führt zu einer Verbesserung für den Fußverkehr. Durch die L-förmige Gestalt des Gebäudes entsteht im rückwärtigen Bereich ein Hinterhof, über den die Wohnnutzung erschlossen und der dieser als private geschützte Freifläche dient.

Die Kfz-Stellplätze sind bis auf 3 Stellplätze, die sich im Innenhof befinden, in einer Tiefgarage untergebracht. Für den Radverkehr werden im Innenhof zum Teil überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Lastenfahrräder geschaffen. Außerdem befinden sich weitere Fahrradstellplätze im Keller, die über einen eigenständigen Aufzug erschlossen werden. Im Bereich der Arkade gibt es ebenfalls Abstellmöglichkeiten für Fahrräder des Kundenverkehrs des neuen Ladengeschäfts.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes geplant. Zur Belebung des Straßenraumes soll in Teilen des Erdgeschosses eine Nicht-Wohnnutzung dauerhaft gesichert werden. Entsprechend wird hier im Bebauungsplan ein Bereich festgesetzt, in dem Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Um die Nutzung

des Ladengeschäfts auch im Hinblick auf die Zukunft sicherzustellen, sind im Planungsgebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie ein Café, Einzelhandelsbetriebe oder auch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe bzw. Räume für freie Berufe, wie Arztpraxen etc. oder auch kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhenentwicklung

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

Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche beträgt 550 m² was einer GRZ von 0,5 entspricht. Für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) bis max. 370 m² zulässig für die Zufahrt, Stellplätze, Nebenanlagen. Durch diese Differenzierung soll sichergestellt werden, dass der eigentliche Hauptbaukörper in seiner Ausdehnung klar begrenzt wird.

Geschossfläche

Es wird eine Geschossfläche i.S.d. § 20 BauNVO in Höhe von 1.770 m² festgesetzt, um das in den Vorhabenplänen dargestellte Vorhaben umsetzen zu können.

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.

Höhenentwicklung

Für das Baugebiet werden zwei unterschiedliche Wandhöhen von maximal 11,0 bzw. 13,0 m festgesetzt. Mit dieser differenzierten Festsetzung der Wandhöhe wird sichergestellt, dass das obere Geschoss sowohl von der Ottostraße als auch von den Grundstücksgrenzen zum nördlichen und östlichen Nachbargrundstück zurücktritt. Durch diese gestaffelte Höhenentwicklung fügt sich die geplante Bebauung in das umgebende städtebauliche Erscheinungsbild der nachbarschaftlichen Bebauungen ein.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 558,8 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 11,0 m entspricht der Oberkante der Absturzsicherung und für die gem. Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe von 13,0 m der Attikaoberkante des in Teilbereichen zurückgesetzten obersten Geschosses.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Es wird ein Bauraum festgesetzt, der durch Baugrenzen und eine Baulinie definiert wird. Der Bauraum ist so festgesetzt, dass im nördlichen Bereich die Bestandsbäume (des Nachbarn) erhalten bleiben können und zudem die Erschließung des rückwärtigen Bereichs gesichert ist. Die Baulinie am östlichen Rand des Grundstücks stellt den Lückenschluss zum Nachbargebäude an der Ottostraße sicher. Um ausreichend privaten Freiraum zu gewährleisten, dürfen Terrassen und Balkone die Baugrenzen überschreiten, insofern sie den festgesetzten Maßen entsprechen. Balkone entlang der Südwestfassade dürfen zudem die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Fl.Nr. 1682/53 überschreiten.

Der sich entlang der Ottostraße befindliche Arkadengang ist mit einer lichten Höhe von 2,8 m festgesetzt. Damit greift er ein gestalterisches Element der Nachbarbebauung auf, wodurch sich das Gebäude in den städtebaulichen Kontext

einfügt. Die Festsetzung der lichten Höhe greift die Höhe des benachbarten Arkadengangs auf, wodurch eine städtebauliche Einheit geschaffen wird.

Nebenanlagen, Zufahrten sowie Stellplätze sind nur im Bauraum und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Des Weiteren sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie in den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Um eine ausreichende Belüftung der TGA sicherzustellen, sind Entlüftungseinrichtungen mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu zur Erholung nutzbaren Freibereichen und öffentbaren Fenstern zulässig.

Gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind aufgrund gestalterischer Gründe sowie des zusätzlichen Flächenverbrauchs unzulässig. Die Freiflächen sollen für die Anwohner*innen zur Erholung zur Verfügung gestellt werden.

Um Mülltonnen und Fahrräder vor der Witterung zu schützen, sind diese an drei Seiten einzuhausen und dürfen eine max. Wandhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

5.5 Stadtgestalt

Dachgestaltung

Im Planungsgebiet ist ausschließlich ein Flachdach zulässig. 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 beeinträchtigen. Darüber trägt ein begrüntes Flachdach zu einer klimaangepassten Ortsentwicklung bei, da es einen wesentlichen Beitrag zur Kühlung und zur Regenwasserrückhaltung leisten kann.

PV-Anlagen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, um einen Beitrag zum Klimaschutz innerhalb des Gemeindegebiets zu leisten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und nur im EG zugelassen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf höchstens 1,0 m betragen. Dachständer und selbstleuchtende Werbeanlagen mit Unterbrecher sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Dadurch kann gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und des Ortsbildes ausgeschlossen ist und sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung des Gebäudes unterordnen.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche

Der ruhende Verkehr soll im Planungsgebiet überwiegend in einer Tiefgarage unterkommen. Diese wird vom Westen über eine in das Gebäude integrierte Zufahrt, abgehend von der Schützenstraße erschlossen. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes finden sich außerdem 3 Stellplätze, die über eine ebenerdige Zufahrt von der Schützenstraße im Norden des Gebäudes erschlossen werden können.

Die ebenerdige Zufahrt stellt zudem die Erreichbarkeit der Fahrradstellplätze im Hinterhof sicher. Neben oberirdischen Fahrradabstellplätzen wird der Fahrradkeller im östlichen Bereich des Gebäudes über einen Fahrradaufzug vom Hinterhof aus erschlossen.

Um den Anforderungen der zukunftsorientierten Elektromobilität gerecht zu werden, sind mindesten 25% der notwendigen Stellplätze für KFZ und Fahrräder mit einer Elektroladestation auszustatten und im übrigen Bereich Leerrohre für eine spätere Nachrüstung vorzusehen.

5.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den festgesetzten Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und der Vermaßung der Baugrenzen. Bei Zugrundelegung der gemeindlichen Satzung mit einer Abstandsflächentiefe von 1,0 H berschreiten die Abstandsflächen im Norden sowie im Osten im Bereich der Zufahrt und des Hinterhofes die Grundstücksgrenzen. Im südöstlichen Bereich schließt das Gebäude an die Nachbarbebauung an. An der südlichen sowie westlichen Gebäudeseite berschreiten die Abstandsflächen die Straßenmitte der Otto- bzw. Schützenstraße.

Die Abstandsflächentiefe von 0,4 H nach BayBO wird vollumfänglich eingehalten. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

5.8 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht vor allem die Begrünung des Planungsgebiets im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vor, um eine angemessene Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen zu schaffen. Im Übergang zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück werden die Bestandsbäume erhalten und gesichert, dazu werden die Flächen unterhalb der Bäume hochwertig und artenreich aufgewertet. Des Weiteren sieht der Freiflächengestaltungsplan zur Schützenstraße als auch zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück Heckenpflanzungen als Sichtschutz für die Bewohner*innen vor. Sowohl der vordere private Bereich zur Schützenstraße hin als auch der rückwärtige Bereich, der als kleiner Innenhof dient, werden mit jeweils 2 Baumpflanzungen aufgewertet. Diese bieten vor allem im Sommer Schattenpltze und tragen somit fürs Mikroklima des Planungsgebiets bei. Dazu trägt auch die herzustellende Dachbegrünung sowohl auf dem Flachdach des Neubaus als auch auf den Dächern der Nebenanlagen bei. Die Seitenwände der Nebenanlagen und die fensterlosen Fassadenbereiche sind zu begrünen, um einen qualitativ hochwertigen Sichtschutz herzustellen und einen Beitrag zum Kleinklima zu leisten.

Begrünung der Baugebiete

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

Die unbebauten und nicht als Erschließungsflächen genutzten Flächen des Planungsgebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen, um eine ausreichende Begrünung und einen klimatischen Ausgleich zu erreichen sowie die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu erhöhen. Dies gilt auch für mögliche nicht bebaute Flächen innerhalb von Baurumen.

Die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen im Planungsgebiet sind vollständig als Wiesen- oder Pflanzflächen in Kombination mit Staudenpflanzungen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte Arten zu verwenden. Diese Bereiche sollen vor allem eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen des Planungsgebiets bieten. Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da sie keinen Beitrag zur Biodiversität leisten und zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung mit Aufheizung führen.

In der zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Fläche im rückwärtigen Bereich des Gebäudes ist ein Spielplatz mit mind. 60 m² für die Kinder der Bewohner*innen zulässig.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets, entlang des angrenzenden Nachbargrundstücks, wird eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die vorhandenen Gehölze zu sichern und zu pflegen. Dies trägt auch zum Artenschutz bei, da in den Gehölzen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für verschiedene Tierarten vorhanden sind und diese durch die Festsetzung geschützt werden können. Im Falle eines Abgangs eines Bestandsbaums sind diese durch gleichwertige und standortgerechte Bäume gemäß den festgesetzten Güteanforderungen zu ersetzen. Des Weiteren sind die Bereiche unterhalb der Bestandsbäume als artenreiche Blühflächen herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren wird zur östlichen Grundstücksgrenze eine ca. 30 m lange, einreihige Hecke festgesetzt, um das Planungsgebiet weiter einzugrünen und um einen gewissen Abstand zum angrenzenden Nachbarn zu schaffen. Die Hecke ist aus standortgerechten Sträuchern herzustellen.

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

Fassaden von verschiedenen Nebenanlagen wie Tiefgarageneinfahrten und Müllhäuser sind vollständig zu begrünen. Neben klimatischen Gründen kann auch die Lebensraumqualität für verschiedene Tierarten gesteigert werden (z.B. Brutmöglichkeiten für Vögel und Nahrungsquelle für Bienen und andere Insekten).

Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Offene Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vorgesehen. Diese sind mit sickerfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Die sickerfähigen Beläge helfen dabei, den Oberflächenabfluss zu reduzieren.

Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum mit einem Mindestvolumen und einem fachgerechten Bodenaufbau zu ermöglichen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden. Des Weiteren soll die Festsetzung der Sicherung angemessener Wuchsbedingungen dienen.

Baumpflanzungen

Bäume haben im bebauten Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und sie tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Sicherstellung der Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzen (Bäume und Sträucher), die sich weitgehend am Bestand innerhalb des Planungsgebiets orientieren, wird eine Artenliste festgesetzt.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4

Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen, um eine dauerhafte Vitalität von zu erhaltenden Bestandsgehölzen zu erreichen.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich nach Vermessung (Stand: Juni 2023) 2 Bestandsbäume (Hängebirke und Weiß-Tanne), die als zu erhalten festgesetzt werden. So können alle Bäume innerhalb des Planungsgebiets erhalten werden. Auf den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken befinden sich weitere Bestandsbäume, die hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Diese sind nicht von der Planung betroffen und können erhalten werden.

In der Neuplanung werden 4 neue Bäume vorgesehen, die als zu pflanzen festgesetzt werden. So kann der Aufenthaltsbereich für die Anwohner*innen des Neubaus weiter aufgewertet werden. Um ein ausreichendes Pflanzvolumen zu gewährleisten, werden die Baumstandorte auf der Tiefgaragenfläche mit 1,0 m hohen Bodenmodellierungen hergestellt.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen wirken sich positiv auf mehrere Faktoren aus. So tragen sie zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Verdunstung und Evapotranspiration, zur Stabilisierung des Wasserhaushalts in Form von Niederschlagswasserretention, zum Naturschutz (Artenvielfalt, erweitertes Artenspektrum) und zur Förderung des Wachstums der Pflanzen durch einen ausreichenden Wurzelraum (mind. 20 cm durchwurzelbare Mindestschicht) bei.

Um sowohl diese positiven Faktoren im Planungsgebiet umzusetzen als auch die geplanten Versiegelungen im Planungsgebiet auszugleichen, Ersatzlebensräume für Flora und Fauna zu schaffen sowie eine ansprechende Dachlandschaft zu gestalten, ist die Begrünung des Flachdaches im Planungsgebiet vorgesehen. Auch die Dächer der Nebenanlagen sollen mit einer Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm begrünt werden.

Um auch bei länger anhaltenden Trockenphasen eine dauerhafte Vitalität der Vegetation zu gewährleisten, sind eine Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm für das Flachdach des Neubaus festgesetzt. Für mind. 70 % der Dachbegrünung sind heimische Arten zu wählen. So kann auch auf dem Flachdach ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich geleistet werden. Mit einem Kräuteranteil von 50 % sollen Insekten angezogen werden, die wiederum eine wichtige Nahrungsgrundlage für viele Tiere (u.a. Vögel und Fledermäuse) darstellen. Für die restlichen zu begrünenden Dachflächen werden keine Vorgaben getroffen, damit dort gärtnerisch genutzte Bereiche mit Zier- und Nutzpflanzen angelegt werden können.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich durch eine installierte Rigolenanlage unterhalb der Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück versickert. Zudem kann das anfallende Niederschlagswasser durch die festgesetzte Dachbegrünung teilweise gespeichert, zurückgehalten und gedrosselt wieder abgegeben werden, sodass Abflussspitzen reduziert werden können. Dies hilft v.a. dem Mikroklima innerhalb des Planungsgebiets und trägt insbesondere in Trockenperioden zur Bewässerung der Pflanzen bei.

5.9 Artenschutz

Aus den Einschätzungen der Relevanzprüfung zu potenziell betroffenen Arten kann aufgrund der vorgefundenen Strukturen ein Vorkommen von Tieren bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von verschiedenen Fledermäusen und Brutvögeln im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um genaue Aussagen zur Einschätzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG treffen zu können, sind vertiefte Bestandskartierungen für die Artengruppen Fledermäuse (gebäudebewohnende Arten) und Vögel (Haussperling, Feldsperling und Mauersegler) erforderlich.

Für alle anderen Arten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher ausgeschlossen werden. Für diese Artengruppen sind keine Untersuchungen erforderlich.

Die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans erarbeitet und in die Begründung eingearbeitet.

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 erwartende Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus, sind also alle zu erwartende Eingriffe kompensiert.

5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine ausreichend dimensionierte, dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. 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.

Die Festsetzung zur Herstellung von Dachbegrünung sowie die geplante Entsiegelung 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 zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume kann ein wichtiger Beitrag zum lokalen Kleinklima geleistet sowie die Aufenthaltsqualität der Anwohner*innen verbessert werden. Auch der Erhalt und die Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna wertet das Planungsgebiet auf und trägt zur Klimaanpassung bei.

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

5.12 Verkehrskonzept

5.12.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schützenstraße. Im nördlichen Bereich des Gebäudes befindet sich die Zufahrt der Tiefgarage. Nördlich des Gebäudes befindet sich eine weitere Zufahrt, welche der Erschließung des rückwärtigen Bereichs des Gebäudes dient. Hier befinden sich Fahrrad- und KFZ-Stellplätze. Des Weiteren befinden sich hier die Eingänge zu den Wohneinheiten des EGs, zum Haupttreppenhaus sowie zum Fahrradaufzug, der den Fahrradkeller im UG erreichbar macht.

Die Anlieferung der Gewerbeeinheit kann direkt über einen an der Schützenstraße gelegenen Eingang geschehen. Der Haupteingang befindet sich im Bereich des Arkadengangs an der Ottostraße.

5.12.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Ein Verkehrsgutachten wird im weiteren Planungsfortschritt erarbeitet. Ein- und Auswirkung werden auf Grundlage dieses Fachbeitrags beschrieben und bewertet.

5.13 Schallschutzkonzept

In einer schalltechnischen Untersuchung (imakum, Bericht Nr. 0581-008/03 vom 19.02.2024) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt. Das Planungsgebiet wird aufgrund seiner geplanten Nutzung sowie der Nutzung im Gesamtkontext entlang der Ottostraße hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet beurteilt.

Schienen- und Straßenlärm

Grundlage der Verkehrslärmuntersuchung sind die für den Prognosehorizont 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen. Betrachtet wurden drei umliegende maßgebliche Knotenpunkte im Zustand ohne das Bauvorhaben sowie mit dem Vorhaben.

Aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung werden die Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [6] abgestellt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV betragen für Gebiete mit einer Schutzbedürftigkeit für ein Mischgebiet (MI) 64/54 dB(A) tags/nachts und liegen somit 4 dB über den städtebaulichen Orientierungswerten.

Verkehrslärmbelastung an den Fassaden der Gebäude im Plangebiet für den Prognose Nullfall:

Der Geltungsbereich des VBP ist bereits heute sowohl tags als auch nachts im erheblichen Maße durch Straßenverkehrsgeräusche der Ottostraße belastet. Die Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung betragen an der am höchsten belasteten Südfassade während der Tageszeit bis zu 66 dB(A). In der Nachtzeit wird an der am höchsten belasteten Südfassade ein Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) erreicht.

An den verbleibenden Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte IGW der 16. BImSchV sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten

Verkehrslärmbelastung an den Fassaden der Gebäude im Plangebiet für den Prognose Planfall:

Während der Tageszeit prägt der Straßenverkehr der Ottostraße die Geräuschsituation im Plangebiet. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Beurteilungspegel während der Tageszeit an der Südfassade, des im Plangebiet vorgesehen Gebäudes, den IGW der 16. BImSchV um 2 dB überschreitet. Der Auslösewerte der freiwilligen Lärmsanierung in Höhe von 66 dB(A) wird erreicht, aber nicht überschritten.

In der Nachtzeit wird der IGW an der Südfassade des Gebäudes um bis zu 2 dB überschritten. Auch hier wird der Auslösewerte der freiwilligen Lärmsanierung in Höhe von 66 dB(A) erreicht, aber nicht überschritten.

An den verbleibenden Fassaden werden die IGW der 16. BImSchV sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. An den nach Norden bzw.

Osten orientierten Fassaden werden auch die Orientierungswerte der DIN 18005 [11] eingehalten.

Verkehrslärmbelastung im Freien bzw. in den Außenwohnbereichen des Plangebiets:

Für die an der Ottostraße geplanten Loggien sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, da hier tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 2 dB über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (64 dB(A)) zu erwarten sind. In den Außenwohnbereichen der Wohnungen im 1. OG und 2.OG an der zur Ottostraße gerichteten Südfassade des Gebäudes wird der Orientierungswert tagsüber sowie nachts um bis zu 6 dB (A), der IGW um bis zu 2 dB (A) überschritten. Demnach sind diese Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verglasungen) zu versehen, dass in der Mitte des Aufenthaltsbereichs ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 64 dB(A) nicht überschritten wird und um somit gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Zudem sind Maßnahmen zur schallgedämpften Belüftung erforderlich, insofern eine natürliche Belüftung schutzbedürftige Außenräume nur an Fassadenbereichen möglich ist, welche dem Verkehrslärm ausgesetzt sind.

Anlagenlärm

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich in relevantem Maße gewerblich genutzte Flächen. Die aufgrund dieser Nutzungen an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets berechneten Beurteilungspegel unterschreiten die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Im Plangebiet sind Arztpraxen, Büros, Verwaltung oder Ähnliches vorgesehen. Durch diese Nutzungen entstehen zusätzliche Lärmbelastungen an den umliegenden Immissionsorten. Dabei führt die Zusatzbelastung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets.

Organisatorische oder technische Maßnahmen bzgl. der geplanten Nutzungen über das bereits vorgesehene Niveau hinaus sind somit nicht erforderlich. Ebenso folgt aus den Ergebnissen zum Verkehrslärm, dass keine organisatorischen Maßnahmen bzgl. des anlagenbezogenen Verkehrs nach Ziffer 7.4 der TA Lärm erforderlich sind.

Um die Anwohnenden vor Schallemissionen zu schützen, die durch die Nutzung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage entstehen, müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Auch Garagentore und weitere Bauteile müssen dem Stand der Lärmänderungstechnik entsprechend ausgeführt sein.

Technische Anlagen auf dem Dach sind außerdem mit einem Abstand von 2,0 m zur Dachkante zu platzieren, um die Umgebung vor Anlagenlärm zu schützen.

Um ausreichend Planungsfreiheit zu gewährleisten sind Abweichungen der Vorgaben insofern möglich, wenn in einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden kann, dass die geltenden immissionswerte nach TA-Lärm eingehalten werden können.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Sicherung ausreichender Gehwegsflächen (Abtreten von ca. 82 m² Grundstücksfläche an Gemeinde)
- Verbesserung der Situation für den Fußverkehr durch Aufweitung des Gehwegs und Schaffung eines Arkadengangs

- Fassung des Straßenraumes entlang der Ottostraße
- Sicherung einer gewerblichen Nutzung zur Belebung des Straßenraums

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

- Tiere + Pflanzen: Erhalt der Bestandsbäume (Hängebirke und Weiß-Tanne) sowie Pflanzung von neuen Bäumen; nach der Relevanzprüfung sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen vertiefte Kartierungen erforderlich
- Biologische Vielfalt: der Erhalt von Bäumen, hochwertig zu gestaltende Flächen sowie Dachbegrünungen tragen zum Erhalt und Stärkung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen bei und unterstützen dabei die Sicherung der biologischen Vielfalt
- Landschaft: die Begrenzung der Wandhöhen sowie der Anschluss an das östlich liegende Nachbargebäude tragen zur Einbindung des Planungsgebiets in die Umgebung bei
- Fläche + Boden: Erhöhung der Versiegelung, Verlust von natürlichen Bodenfunktionen; Minimierung der Flächenversiegelung durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Erschließungsflächen, untergeordneten Wegen und Stellplätzen
- Wasser: Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen; Dachbegrünungen sowie hochwertige Begrünung unterstützen den Rückhalt des Regenwassers; Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen; anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück mithilfe einer Rigolenanlage versickert
- Luft + Klima: Auswirkungen auf den Umweltbelang Luft sind nicht zu erwarten; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Erhalt der Bestandsbäume und Neubepflanzungen sowie Begrünung der Dachflächen
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten: keine Betroffenheit
- Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt, Immissionen: Festsetzungen zum Immissionsschutz, z.B. Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Beurteilungspegel, Vorgaben zu technischen Dachaufbauten, Maßnahmen für TG-Rampe, etc.
- Kultur- und Sachgüter: Abriss von Gebäuden (Sachgüter), keine Betroffenheit von geschützten Kultur- und Sachgütern
- Vermeidung von Emissionen: Überschreitung von Grenzwerten durch entstehende Emissionen kann verhindert werden; das Vorhaben wird so umgesetzt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Anlieger kommt
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: keine Betroffenheit
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche zur Nutzung von erneuerbaren Energien allgemein zulässig; zwingende Kombination mit einer Dachbegrünung, um die Synergieeffekte auszunutzen
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB: wie oben beschrieben
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb
- Technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert aufgrund der derzeitigen Nutzung und der umliegenden Bestandsbebauung
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der

näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigungen kann nicht ausgegangen werden. Im näheren Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre sowie ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Die natürlichen Katastrophen wie Hochwasser und Überschwemmungen kommen in den Randbereichen des Planungsgebiet vor, es werden dafür aber geeignete Hochwasserschutz-Maßnahmen getroffen, die zur Vermeidung der Gefahr für Mensch und Leben beitragen.

Ottobrunn, den 04.06.2024

Thomas Loderer

Erster Bürgermeister