



## GEMEINDE OTTOBRUNN

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 137  
für den Bereich nördlich der Putzbrunner Straße, zwischen der Lena-Christ-Straße und  
der Gemeindegrenze zu Putzbrunn

Fassung:

05.07.2022

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0051/2020/B2

Rechtskräftig seit 04.08.2022

Exemplar für Bauleitplanung / ~~Bauvollzug~~ des  
Landratsamtes München

Planverfasser:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburger Straße 29

80335 München

Bearbeitung:

Anna Frank, M.Sc Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin BayAK



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse .....	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
3.3	Orts- und Landschaftsbild .....	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen .....	5
3.5	Denkmalschutz .....	7
3.6	Verkehr und Erschließung .....	7
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	7
5.4	Erschließung .....	12
5.5	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	14

## **1 Anlass der Planung**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ottobrunn hat am 09.07.2019 beschlossen, für vorliegendes Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollzieht sich seit einigen Jahren ein Prozess der baulichen Nachverdichtung, bei dem der ältere Einfamilienhausbestand durch eine neue, dichtere Bebauung Zug um Zug ersetzt wird. Dieser Erneuerungs- und Nachverdichtungsprozess geht häufig mit einem Verlust der Durchgrünung der Grundstücke einher. Durch den Verdichtungsdruck bedroht sind vor allem die bislang überwiegend von Gebäuden und Stellplätzen freigehaltenen Vorgärten der Wohnbebauung sowie die rückwärtigen Gärten. Bei der Neubebauung häufig vernachlässigt wird zudem die Ausstattung der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern. Wesentlichen Einfluss auf die Gestaltqualität der hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke haben Anzahl und Ausführung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Mit steigender Gebäude- und Bewohneranzahl nimmt auch der Bedarf an Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken und deren Flächenverbrauch zu.

Die Gemeinde Ottobrunn beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplans die Vorgartenzonen der Grundstücke als grünes Straßenbegleitgrün zu erhalten bzw. aufzuwerten und von jeglicher baulichen Nutzung, auch der als Stellplatzfläche, frei zu halten. Es sollen ferner Regelungen zur Bepflanzung und zur Ausstattung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern gefunden werden, um eine angemessene Begrünung der Grundstücke dauerhaft zu sichern. Auch soll die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes im Geltungsbereich hinzuwirken.

## **2 Verfahrensart**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gem. §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 1 kann ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Dies ist hier der Fall, da die Festsetzungen des Bebauungsplans keinen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB haben. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenzone, zur Bepflanzung der Baugrundstücke, zur Begrenzung der Größe der Nebenanlagen und zur Anzahl und Gestaltung der Kfz- und Fahrradstellplätze sind nicht geeignet einen wesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab zu nehmen. Auch die Festsetzungen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen ändern den Zulässigkeitsmaßstab allenfalls geringfügig. Anders verhielte es sich, wenn der Bebauungsplan bestehende Baurechte beispielsweise durch Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche stark einschränken oder erweitern würde. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, da im vorliegenden Bebauungsplan nach § 13 Abs. 1 Satz 1-3 BauGB weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch für eine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG gibt.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) abgesehen.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Ottobrunn ca. 2 km Luftlinie von der Ottobrunner Ortsmitte entfernt. Der Norden des Planungsgebiets grenzt direkt an die Gemeinde Neubiberg und der Nordosten an die Gemeinde Putzbrunn. Es hat eine Größe von rund 2,2 ha. Der Geltungsbereich umfasst alle nördlich der Putzbrunner Straße gelegenen Grundstücke zwischen Lena-Christ-Straße und den Gemeindegrenzen zu Putzbrunn und Neubiberg.

Die Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Anzengruberstraße, Waldstraße und Lena-Christl-Straße befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ottobrunn. Die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße Putzbrunner Straße befindet sich im Eigentum des Freistaates Bayern.

#### **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Stand April 2019, ist Ottobrunn als Grundzentrum im Verdichtungsraum München dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines gemäß Regionalplan dargestellten Hauptsiedlungsbereiches innerhalb einer Fläche für Wohnbau, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche.

##### **3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

##### **3.2.3 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) keine Aussagen vor.

##### **3.2.4 Geltende Bebauungspläne**

Der Bereich, der vom vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, ist zum größten Teil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend aus der umgebenden Bebauung abzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 137 überschneidet sich zum Teil mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2. Dieser wird im Überschneidungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 137 ersetzt. Die Festsetzungen zur Straßenbegrenzungslinie und zur Straßenverkehrsfläche werden in den Bebauungsplan Nr.137 übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft kein neues Baurecht. Seine Aufgabe ist es, steuernd Einfluss zu nehmen auf die Umsetzung der bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte, die Grundstücke baulich zu nutzen.

### **3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen**

Die

- Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Ottobrunn (Baumschutzverordnung - BSV)
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

gelten in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **3.3 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern aus allen Bauepochen der Zeit seit dem 2. Weltkrieg. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig, manchmal auch dreigeschossig, mit ausgebautem Dach. Als Dachform dominiert das Satteldach, die Gebäude stehen abwechselnd sowohl giebel- als auch traufständig zum Straßenraum. Das Planungsgebiet selbst wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich der Putzbrunner Straße befinden sich Garagenzufahrten und südorientierte Freiflächen, die Bebauung rückt hier weit, im Durchschnitt ca. 10 m, von der Straße ab. Zusätzlich sind häufig Hecken und Zäune errichtet, um die privaten Wohnbereiche von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu trennen. Die Bebauung entlang der Lena-Christ-Straße, Waldstraße und Anzengruberstraße rückt näher an den Straßenraum heran und hat überwiegend west- oder südorientierte Freiflächen. Dies führt dazu, dass hauptsächlich jeweils östlich des jeweiligen Straßenraums Gärten mit Grünstrukturen bestehen und westlich davon meist Zufahrten und Parkplätze.

Südlich des Planungsgebiets entlang der Putzbrunner Straße befinden sich nord-süd ausgerichtete Zeilenbebauungen mit vier Geschossen sowie zwei Punkthäuser mit acht Geschossen. Diese treten jedoch durch vorgelagerte Parkplätze und Garagen sehr weit von Straßenraum zurück. Gemeinsam mit der Bebauung nördlich der Putzbrunner Straße, die ebenfalls von Straßenraum abrückt, ist kein gefasster Straßenraum gegeben.

### **3.4 Grünordnerische Grundlagen**

#### Naturraum

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

#### Boden und Topographie

Für das Planungsgebiet liegt kein Bodengutachten vor. Das Plangebiet liegt gemäß geologischer Karte auf fluvioglazialen Kiesablagerungen. In den Kiessanden sind fein- und sandkornarme Rollkieslagen sowie Sand- und Schlufflinsen nicht auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet ist allgemein als gut zu bezeichnen.

Der Boden im Planungsgebiet ist teilweise durch Gebäude, Nebenanlagen und Zuwegungen sowie Erschließungsflächen für Hinterliegergrundstücke versiegelt und durch gärtnerische Nutzung anthropogen verändert.

#### Wasserhaushalt

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 14.08.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch aufgrund von Informationen aus

Gutachten zu südwestlich des Geltungsbereichs liegenden Bebauungsplänen bei ca. 12 m unter Flur.

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

#### Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C bis 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 -1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als gering einzustufen, da die Grundstücke in den Gartenbereichen gut durchgrünt und mit Vegetationsbestand bestanden sind. Diese Bereiche heizen sich im Sommer nicht so stark auf und wirken ausgleichend auf die versiegelten Bereiche ein. Darüber hinaus ist ein klimatischer Ausgleich durch die westlich und östlich angrenzenden großflächigen Vegetationsbestände gegeben.

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage an der Putzbrunner Straße gewissen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe ausgesetzt. Gem. Kartenmaterial zur Luftqualität des Landratsamts München liegt die Belastung mit Luftschadstoffen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> jeweils unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten.

#### Vegetation und Baumbestand

Die Bauquartiere im Planungsgebiet sind gut bis sehr gut durchgrünt und teilweise mit einem großen, alten Baumbestand besetzt. Das Planungsgebiet weist einen gartenstadtähnlichen Charakter auf.

#### Artenschutz

Bei Umsetzung der Festsetzungen zum Bebauungsplan werden keine Gebäude abgerissen oder Bäume gefällt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten dieser Artengruppe kann sicher ausgeschlossen werden.

#### Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet liegt in keinem internationalen oder nationalen Schutzgebiet. Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

#### Emissionen

Nennenswerte Emissionen sind, wie oben bereits erläutert, vom motorisierten Individualverkehr vor allem auf der Putzbrunner Straße zu erwarten. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen.

#### Sickerfähigkeit des Bodens

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet ist allgemein als gut zu bezeichnen.

#### Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### **3.5 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.

### **3.6 Verkehr und Erschließung**

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist bereits technisch vollständig erschlossen. Es liegt im Erschließungsbereich der Kreisstraße M 22 bei Abschnitt 180 von Station 2,138 bis Station 2,470.

Mit dem ÖPNV ist das Planungsgebiet über die Buslinie 212 erreichbar und an den S-Bahnhof Neubiberg und U-Bahnhof Neuperlach-Süd angebunden.

## **4 Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche und grünordnerischen Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung der Vorgartenzone vor weiterer baulicher Inanspruchnahme
- Ermöglichung einer Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern je nach Grundstücksmerkmalen
- Sicherung der Bepflanzung der Garten- und Vorgartenfläche

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung von Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die nähere Umgebung entspricht dem Gebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes, ggf. auch eines reinen Wohngebietes.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan beinhaltet keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Regelungen des § 34 BauGB.

### **5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

#### **5.3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**

Garagen, Mehrfachparker, Carports, Tiefgaragenrampen und -einhausungen sowie Stellplätze sind auf den Grundstücken ausschließlich außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (Vorgarten) zulässig, um eine begleitende Begrünung des Straßenraumes sicherzustellen.

Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gilt die Einschränkung, dass sie eine Größe von 10 qm je Wohneinheit nicht überschreiten dürfen. Für Fahrradabstellanlagen dürfen 10 qm je Wohneinheit hinzukommen. Mit der Beschränkung soll einerseits eine nachteilige Wirkung auf die Gestaltung der Baugrundstücke und der Gärten verhindert werden, andererseits die Errichtung von ebenerdigen Unterstellmöglichkeiten insbesondere für Fahrräder ermöglicht werden.

Eine weitere Einschränkung der Situierung der Stellplätze auf den Grundstücken ist nicht vorgesehen. Wesentliches Ziel ist die Freihaltung der Vorgartenzone von Bebauung und Stellplätzen.

Die Firsthöhe von Garagen und Carports wird auf 3,5 m beschränkt, damit diese den Hauptgebäuden untergeordnet bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelung des Art. 6 Abs. 7 Nr.1 BayBO weiterhin gilt.

Als Bezugshöhe ist die Geländeoberkante festgesetzt. Da das Plangebiet eben ist, ist dies ausreichend bestimmt.

Zur Retention von Regenwasser und aus kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer auf Garagen, Carports, Parkliffen und über Tiefgaragenrampen zu begrünen.

Die Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätze auf den Baugrundstücksflächen sind zur Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### **5.3.2 Regelungen zur Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder**

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Regelungen zur Anzahl und Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Kfz) und für Fahrräder. Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StS) vom 12.01.2022 findet innerhalb des Plangebiets keine Anwendung. Sie wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

Ziel der Kfz-Stellplatzregelungen im Bebauungsplan ist es, eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken für Wohngebäude (Mindestanzahl von Stellplätzen) zu regeln bei gleichzeitiger Sicherstellung des Erhalts der guten Durchgrünung der Baugrundstücke.

#### Stellplatzbedarf und Größe

Als Bedarf werden für Einfamilienhäuser je Wohneinheit genau zwei Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern bis 70 qm Wohnfläche genau ein Stellplatz und ab 70 qm Wohnfläche genau zwei Stellplätze festgesetzt. Für Einliegerwohnungen bis 50 qm Wohnfläche werden genau ein Stellplatz und ab 50 qm Wohnfläche genau zwei Stellplätze festgesetzt. Die Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung (DIN 277) zu ermitteln.

Die Flächengröße wird auf 18 qm je oberirdischen Stellplatz begrenzt, wobei ab einem Bedarf von 5 Stellplätzen diese ganz oder teilweise gestapelt in Mehrfachparkern in sogenannten Parkliffs unterzubringen sind. Damit soll auf eine bessere Gestaltung der Grundstücke im Hinblick auf verbleibende Garten- und Grünflächen hingewirkt werden. Mehrfachparker sind sowohl offen als auch geschlossen mit Einhausung zulässig. Bei geschlossenen Lösungen muss das obere Fahrzeug herausgefahren werden, wenn das untere Fahrzeug gebraucht wird (sog. „abhängiges Parken“). Mehrfachparker mit ebener Parkfläche haben gegenüber Mehrfachparkern mit geneigter Parkfläche den Vorteil, dass das Hineinfahren leichter zu bewerkstelligen ist. Sie haben jedoch den Nachteil des sog. „abhängigen Parkens“. Andererseits sind Mehrfachparker mit geneigten Stellflächen aus Erfahrung schlecht angenommen und für größere Autos (Vans, SUV) nicht geeignet. Der Flächenbedarf für Mehrfachparker in Parkliffs ist größer als bei üblichen Stellplätzen, Garagen oder Carports, weil sie bauartbedingt breiter sind und einen Revisionsschacht im hinteren Gebäudeteil benötigen. Der Flächenbedarf liegt bei bis zu ca. 25 qm (7 m x 3,5 m).

Die Begrenzung der Fläche der oberirdischen Stellplätze bezieht sich nicht auf oberirdische rollstuhlgerechte Stellplätze, da diese mehr Fläche zum Ein- und Aussteigen benötigen.

Ab einem Bedarf von 7 Kfz-Stellplätzen sind diese in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht eine gute Durchgrünung des Baugrundstücks und des Vorgartens. Es ist denkbar, im Einzelfall von dieser Festsetzung

zu befreien, wenn mit einem alternativen Konzept mit Parklifts und ggf. mit ebenerdigen Stellplätzen nachgewiesen werden kann, dass die Versiegelung gleich oder geringer ausfällt oder auch mehr Bäume erhalten werden können. Dabei ist die höhere ökologische Wertigkeit von mit mindestens 60 cm durchwurzelbarem Boden zu überdeckenden Tiefgaragenflächen gegenüber (teil-) versiegelten ebenerdigen Stellplatzflächen/Garagen/Parklifts zu berücksichtigen.

Für andere Anlagen als Wohngebäude werden keine Richtzahlen festgesetzt. In diesen Fällen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

Um Fahrzeuge mit alternativen Antrieben (Elektromobilität) zu fördern, ist vorgegeben, bei jedem vierten Kfz-Stellplatz eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorzusehen ist.

#### Stellplatzablöse und Nachweis auf anderen Grundstücken

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Anordnung von Stellplätzen in der Nähe des Baugrundstücks bei Eignung des entsprechenden Grundstücks und bei rechtlicher Sicherung gegenüber der Gemeinde.

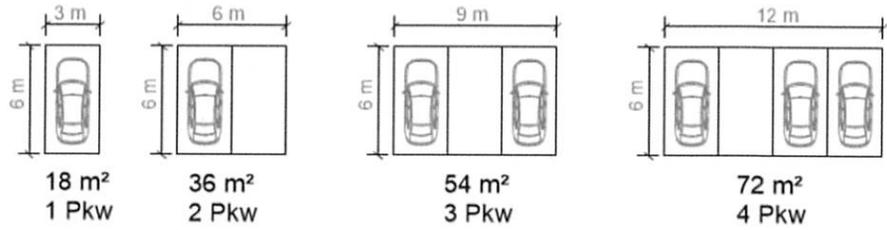
Eine Ablösemöglichkeit kann unter engen Voraussetzungen (faktische Unmöglichkeit der Anordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden.

#### Stellplatzreduzierung durch Mobilitätskonzept

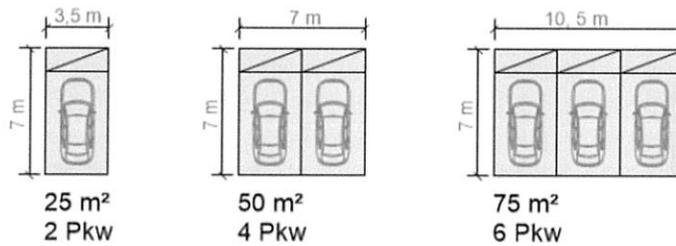
Durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes bei Wohnanlagen ab 5 Wohneinheiten ist eine Reduzierung des Stellplatzbedarfes möglich. Dabei ist die Vorlage eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes erforderlich, das geeignet ist die Nachfrage nach der Kfz-Nutzung zu reduzieren. Mobilitätskonzepte können z. B. die Teilnahme an Car-Sharing-Angeboten und die Bereitstellung von Elektro(-lasten)fahrrädern beinhalten. Ermöglicht wird die Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch Mobilitätskonzepte um den Flächenbedarf und die Kosten für Stellplätze zu reduzieren. Eine Reduzierung des Bedarfs ist erst ab 5 Wohneinheiten sinnvoll, weil erst bei größeren Wohnanlagen Sharing-Angebote angenommen werden.

### Parkierungsschema - Fläche

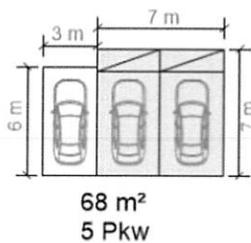
#### Oberirdische Stellplätze, Ausgabe der max. zulässige Flächengröße



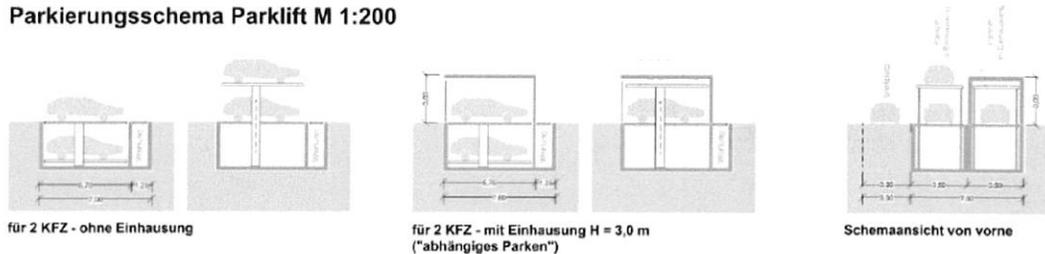
#### Mehrfachparker (Parklifts)



#### Kombination oberirdische Stellplätze und Mehrfachparker (Parklifts)



#### Parkierungsschema Parklift M 1:200

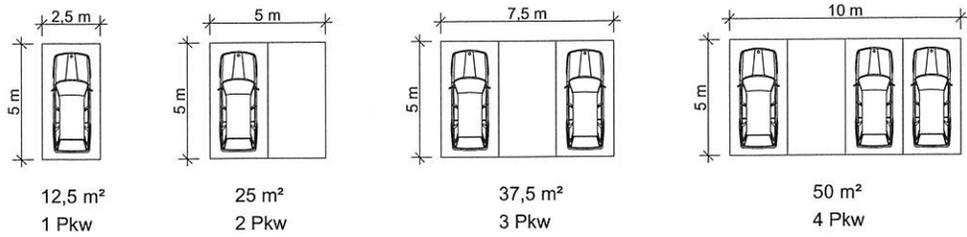


Parkierungsschema – Fläche & Parklift;

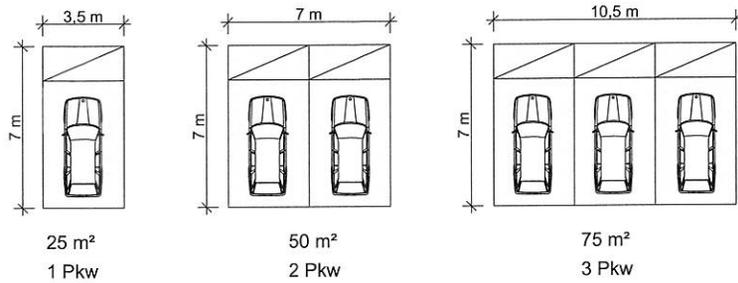
Quelle: Gde. Ottobrunn, PV Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München; Begründung BP Nr. 134

**Parkierungsschema - Fläche**

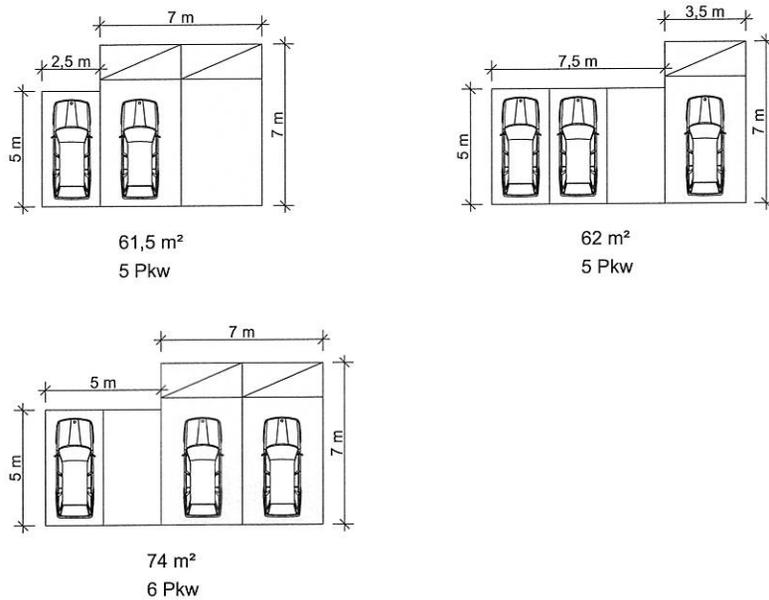
**Oberirdische Stellplätze, Ausgabe der minimal zulässigen Flächengröße**



**Mehrfachparker (Parklifts)**



**Kombination oberirdische Stellplätze und Mehrfachparker (Parklifts)**



Parkierungsschema – minimal zulässige Fläche & Parklift;  
Quelle: eigene Darstellung

### Fahrradstellplätze

Da die Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern den Bedarf für Fahrradstellplätze nicht regelt, erfolgt dies im Bebauungsplan abschließend. Berücksichtigt sind neben Wohnungen Anlagen wie Arztpraxen, Büroräume, Verkaufsräume, Handwerks- und Lagerräume, Gaststätten, Versammlungsstätten und Hotels.

Um die Nutzung von Fahrrädern im Alltagsverkehr zu fördern, enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Bedarf und zur Gestaltung von entsprechenden Abstellanlagen:

- In Einfamilienhäusern sind mindestens drei Fahrradabstellplätze und zusätzlich ein Fahrradabstellplatz für ein Lastenfahrrad vorzuhalten. Kommt eine Einliegerwohnung hinzu, bedarf es je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung eines zusätzlichen Fahrradabstellplatzes. Maximal sind bis zu 4 Fahrradabstellplätze für die Einliegerwohnung erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern bemisst sich die Anzahl der Fahrradabstellplätze ebenfalls nach der Wohnfläche: Je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung ist ein Fahrradabstellplatz notwendig. Die Zahl ist auf 4 je Wohnung begrenzt. Zusätzlich ist je drei Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für ein Lastenfahrrad vorzuhalten.
- Besonderes Augenmerk wird auf die Erreichbarkeit und die Gestaltung von Fahrradabstellplätzen bei Mehrfamilienhäusern gelegt, weil dies für die Akzeptanz und Nutzungshäufigkeit des Rades von besonderer Bedeutung ist. Der Bebauungsplan enthält hier daher detaillierte Regelungen z. B. zu Abmessungen von Stellplätzen, der Ausstattung mit Anschlussmöglichkeiten für Ladegeräte für E-Bikes etc.

## **5.4 Erschließung**

### **5.4.1 Verkehrserschließung**

In dem vollständig erschlossenen Plangebiet sind die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über bereits bestehenden Zufahrten erfolgen, sodass die Kreisstraße nicht durch weitere unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken des Plangebietes belastet wird. Zur Steigerung der Sicherheit sollen neue Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken so angelegt werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die Kreisstraße ermöglicht wird.

Den im Plan dargestellten Sichtfeldern liegt kein Straßenaufmaß zugrunde, sondern lediglich eine Orientierung an der Bordsteinkante aus dem Luftbild. Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden. Grundsätzlich sind Anpflanzungen entlang der Kreisstraße im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

### **5.4.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Maßnahmen zur Erschließung sind allenfalls im Einzelfall erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücksentwässerungsanlagen nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

Bei der Planung einer Tiefgarage ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten. Die Abwässer aus Tiefgaragen dürfen

nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Diese sind in geeigneten Verdunstungsrinnen aufzufangen und zu verdunsten.

#### **5.4.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Bei Neubauvorhaben ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

In den Hinweisen wird darüber hinaus aufgeführt, dass Bauwerke, die in das Grundwasser bzw. in wasserführende Schichten hineinreichen können, wasserdicht ausgebildet und auftriebssicher hergestellt werden sollen. Für Bauwerke, die so tief gegründet werden, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Dasselbe gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt München einzuholen.

Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen wird als besondere Sicherungsmaßnahme empfohlen. Öffnungen am Gebäude sollten ausreichend hoch gesetzt und gegen eindringendes Wasser gesichert werden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§31 WHG).

Auch darf eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

#### **5.4.4 Löschwasserversorgung und Hydranten:**

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

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

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

#### **5.4.5 Energieversorgung, Telekommunikation**

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

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

#### **5.4.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung im Gebiet erfolgt durch die Gemeinde. Anlagen zum Abstellen von Abfallbehältern sind auch in den privaten Grünflächen straßennah zulässig, um den Abholprozess zu vereinfachen.

### **5.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### **5.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

##### Private Grünflächen

Der Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist durchgängig in einer Tiefe von 5 m als private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung als private Grünfläche verfolgt das städtebauliche Ziel, die gestalterische Qualität des Straßenraumes und der angrenzenden Vorgartenzone zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bäume und Sträucher im Vorgarten prägen das Gebiet in positiver Weise und tragen zum Erhalt des gartenstadtähnlichen Charakters bei.

Die privaten Grünflächen überdecken kleinere Teilflächen einer geringen Anzahl von Haupt- und Nebengebäuden. Diese Gebäude genießen weiterhin Bestandsschutz.

Der Begriff „Baugrundstück“ bezieht sich auf Baugrundstücke, die an der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen. Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen vollständig zu bepflanzen. Vorgeschrieben ist mindestens ein standortgerechter Baum zweiter Wuchsordnung, um die Durchgrünung der Grundstücke vor allem auch im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu erhöhen.

Da der Vorgarten für Zuwegungen und Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Baugrundstück unterbrochen werden muss, enthält der Bebauungsplan hierfür detaillierte Regelungen:

- Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer dürfen nicht breiter als 1,4 m ausgeführt werden.
- Die Breite der Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen auf dem Baugrundstück steht in Verbindung zu den Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze: Bei 2 bis 6 Stellplätzen darf die Zufahrt eine Breite von max. 12 m (wobei 3 m je Kfz-Zufahrtsbereich berücksichtigt sind) betragen. Das hat zur Folge, dass bei der Herstellung von 5 bzw. 6 Stellplätzen auf die Nutzung von Mehrfachparkern bzw. eine Kombinationslösung aus ebenerdigen Stellplätzen und Mehrfachparkern zurückgegriffen werden muss. Damit sind unterschiedliche Lösungen zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück denkbar. Insgesamt ist für Wohngebäude somit eine Kombination von Zuwegungen und Zufahrten mit einer max. zulässigen Gesamtbreite von 13,4 m innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- Um jedoch auch bei schmalen Grundstücksbreiten einen Vorgartenbereich mit der vorgesehenen Baumpflanzung zu sichern, soll die Länge der privaten Grünflächen

an öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 3 m betragen. Kann diese Länge aufgrund der benötigten Stellplatzanzahl nicht nachgewiesen werden, muss auch bei 2 bis 4 Stellplätzen auf die Nutzung von Mehrfachparkern bzw. eine Kombinationslösung aus ebenerdigen Stellplätzen und Mehrfachparkern zurückgegriffen werden. Mit diesen Regelungen wird der Anteil des Vorgartens, der begrünt werden kann gesichert und es wird zu einem grün gestalteten Vorgartenbereich im Plangebiet beigetragen. Darüber hinaus wird damit ein durchwurzelbarer Mindestraum von 15 m<sup>3</sup> zur Verfügung gestellt, um ausreichende Anwuchsbedingungen zur gewährleisten und die Langlebigkeit des Vegetationsbestands zu sichern.

- Wird eine Tiefgarage errichtet, darf nur eine Breite der Grünfläche von 4 m für die Zuwegung genutzt werden. Bei der Herstellung von Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken darf diese eine maximale Breite von 3 m aufweisen. Dies bietet ausreichend Platz für eine entsprechende Zufahrt und führt zu einem grünen Vorgartenbereich.
- Die Errichtung von Anlagen für Abfallbehälter in den privaten Grünflächen ist zulässig. Darüber hinaus müssen die privaten Grünflächen von weiterer Bebauung freigehalten werden, um den gewünschten Effekt des begrüntem Vorgartenbereichs zu erzielen.

Weitere Regelungen, die auf die Gestaltung des Vorgartens Einfluss haben, enthält die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Ottobrunn (Einfriedungssatzung) vom 15.04.2019.

#### Bepflanzung unbebauter Baugrundstücksflächen

Um eine gute Durchgrünung der Gartenflächen zu erreichen, ist festgesetzt, dass die Baugrundstücke mit Ausnahme der für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen und Stellplätze erforderlichen Flächen vollständig zu bepflanzen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten sind. Zur Unterstützung einer naturnahen Gestaltung und zur Förderung der Artenvielfalt sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig. Es ist je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei können bestehende Bäume, auch die auf den privaten Grünflächen (Vorgarten), angerechnet werden. Außerdem beinhalten die Festsetzungen ein Pflanzgebot für Sträucher. Um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen, sind Festsetzungen zur Pflanzqualität sowie zum Pflanzzeitpunkt getroffen.

Wird eine Tiefgarage errichtet, ist sie mit mindestens 60 cm Bodenüberdeckung zu versehen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen ist an den dafür erforderlichen Stellen eine Überdeckung von 1 m sowie ein durchwurzelbarer Mindestraum festgesetzt, um gute Wuchsbedingungen zu schaffen und die Langlebigkeit der Pflanzen sicherzustellen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sowie zur Unterstützung der Grundwasserneubildungsrate sind Zuwegungen und Zufahrten in privaten Grünflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Der Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn geschützt, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird. Eine Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Vegetationsbestand wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die DIN 18920 (Stand: Juli 2014) Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren (Stand: 1999) verwiesen.

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

Mit jedem Bauantrag ist zur Sicherung der freiraumplanerischen Qualität ein qualifizierter Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 5.5.2 Ausgleichsbedarf

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

### 5.5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

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

<u>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</u>	<u>Berücksichtigung</u>
<u>Hitzebelastung</u> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baum- und Strauchpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen und Mehrfachparkern.
<u>Extreme Niederschläge</u> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten; Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Tiefgaragenabfahrten, dadurch Retention des Abflusses von Regenwasser; soweit möglich dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken
<u>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</u>	Berücksichtigung
<u>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</u>	Ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Siedlungsbestandes, dadurch Verhinderung einer

<p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Nachverdichtung im Nahbereich von Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs; Verbesserung der Rad-Infrastruktur auf den Baugrundstücken, dadurch Verbesserung der Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr. Aufnahme eines Hinweises in die Satzung zur Nutzung von Fotovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen. Informationen zur Ausnutzung bietet das Solarpotenzialkataster der Gemeinde Ottobrunn. Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.</p>
--	--

#### 5.5.4 Spezieller Artenschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich durch den Grundstückseigentümer umzusetzen. Dies gilt vorliegend insbesondere deswegen, da der gegenständliche einfache Bebauungsplan kein unmittelbares Baurecht schafft.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor.

Um jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ggf. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG rechtssicher zu vermeiden, sind zu beseitigende Gehölze im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Des Weiteren sollte auch bei etwaigen Gebäudeabbrüchen und ggf. Sanierungen eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potenzielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechender Quartiere sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt München abzustimmen.

Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

### **5.5.5 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

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 Beeinträchtigung 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 ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

Ottobrunn, den **05. JULI 2022**



Thomas Loderer

1. Bürgermeister

