



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	08.02.2022	öffentlich	Vorberatung

**Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 Neubau des Maria-Theresia-Heims, Fl.-Nr. 163; 1. Aufstellungsbeschluss; 2. Billigung der Vorentwürfe; 3. Einleitung des Verfahrens**

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Neubiberg hat am 22.06.2021 einen Grundsatzbeschluss bezüglich der Möglichkeit des Neubaus des Maria-Theresia-Heims, Fl.-Nr. 163 (Vorlagenr. 2021/4857) gefasst. Dieser Grundsatzbeschluss diente der Vorbereitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, stellte jedoch formell noch keinen ersten Verfahrensschritt dar.

Die nun vorliegenden Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (V+E-Plan) wurden in Abstimmung mit den Armen Schulschwestern zu Unserer Lieben Frau als Vorhabenträger sowie deren Planern erarbeitet.

#### Erforderlichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Altenwohn- und -pflegeheims mit ca. 81 Bewohner-Zimmern sowie für 15 Wohnungen für Bedienstete zu schaffen.

Nach Errichtung des Neubaus werden die bestehenden Gebäude vollständig abgebrochen.

#### Kurzübersicht der Planungsinhalte:

##### Art der baulichen Nutzung

Die Teilbereiche des Grundstücks, welche durch Maßnahmen zum Neubau des Maria-Theresia-Heims beansprucht werden, wurden als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich ein Alten- und Pflegeheim, eine Kapelle und ein Wohngebäude für das Personal. Erläuterungen zu den übrigen Flächen des Grundstücks folgen unter dem Punkt „Grünordnung“.

##### Maß der baulichen Nutzung

Für den dreiteilig gegliederten Hauptbaukörper im südlichen Bereich des Grundstücks wurden jeweils durch „Knödellinie“ getrennte Gebäudeteile nach ihrer Geschossigkeit, Grundfläche und



Sachgebiet: Bauverwaltung

Wandhöhe, jeweils als maximales Maß, festgesetzt (I - IV VG, WH 7,00 - 17,50 m). Hierbei unterscheiden sich insbesondere die beiden östlich gelegenen Baukörper (Altenwohn- und -pflegeheim) von der westlich daran anschließenden Kapelle. Das Wohngebäude im Nordosten des Grundstücks hat eine Wandhöhe von 11,50 m.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Diese wird durch Baugrenzen festgesetzt. Um Flexibilität in der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die Baugrenzen durch Außentreppe, untergeordnete Bauteile, Lichtschächte und Balkone überschritten werden. Dies entspricht der Vorgehensweise in anderen Bebauungsplanverfahren in Neubiberg.

#### Tiefgarage und Stellplätze

Um dem Erhalt und der Weiterentwicklung des gut begrüntes Grundstücks Rechnung zu tragen, wurde ein Großteil der Stellplätze in der Tiefgarage angeordnet. Die Besucherstellplätze werden, wie in der Stellplatzsatzung gefordert, zu einem überwiegenden Teil oberirdisch angeordnet. Um den Eingriff in die Waldflächen zu minimieren, werden 4 Besucherstellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Auffindbarkeit dieser Stellplätze wird durch eine entsprechende Beschilderung gewährleistet. Dies wird ggf. Bestandteil des Durchführungsvertrages.

#### Nebenanlagen

Die Flächen für Nebenanlagen wurden ebenso zur bestmöglichen Sicherung der Durchgrünung durch Planzeichen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 3,0 m.

#### Bauliche Gestaltung

Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.

Die Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung von mind. 60% der Dachfläche auszuführen; für Nebengebäude mit Flachdach wird eine extensive oder intensive Dachbegrünung von mind. 70% der Dachfläche gefordert. Jeweils ist die Ausführung mit einem durchwurzelbaren Bodensubstrat von mind. 10 cm Stärke gefordert. Die hieraus resultierende Abweichung vom Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung (Vorlagenr. 2021/4709) ist aufgrund technischer Erfordernisse (u.a. Statik) notwendig, da der Windsog einen ca. 50 cm breiten, mit Kies belegten Rand erforderlich macht.

Die maximal zulässige Höhe der Aufständigung von Solarthermie- und PV-Anlagen auf Flachdächern beträgt 1,5 m. Dies stellt insofern eine Abweichung vom Grundsatzbeschluss zur Dachgestaltung in Neubiberg (Vorlagenr. 2021/4709) dar, als darin eine maximale Höhe der Aufständigung von 1,2 m festgelegt ist. Dieser Wert ist jedoch über der intensiven Dachbegrünung nicht einzuhalten. Aufgrund der Gebäudehöhe ist die Anlage aber nicht einsehbar. Zudem wird der Mindestabstand zum Dachrand eingehalten (Aufständigungshöhe = Mindestdachrandabstand). Die Anlage ist damit gestalterisch geordnet errichtbar.



### Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Hohenbrunner und Cramer-Klett-Straße. Die Zufahrt ist zum Schutz des Waldes nur in den vier festgesetzten Zufahrtsbereichen zulässig. Die innere Haupterschließung ist als private Verkehrsfläche festgesetzt und nur in West-Ost-Richtung, also im Einbahnbetrieb, befahrbar. Sie dient unter anderem als Andienung für die Müllabfuhr.

### Grünordnung

Der unbebaute Bereich nördlich der geplanten Bebauung wird als private parkartig gestaltete Grünfläche festgesetzt mit zu erhaltendem Baumbestand und neu zu pflanzenden Bäumen (Obst- und Laubbaumgehölze).

Die Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Die Sickerfähigkeit der Beläge wird in den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 07 und 08 unter Angabe des Abflussbeiwerts verdeutlicht. Die Tiefgarage ist mit 80 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken, davon ausgenommen ist ein Bereich von ca. 260 qm bei dem ein durchwurzelbarer Raum von mind. 60 cm zu erreichen ist.

Der Waldschutzstreifen für die bestehenden und im südlichen Bereich neu entstehenden Waldränder in einer Breite von 6 m ermöglicht den Schutz der Wurzelbereiche und damit den Erhalt der Waldbäume durch den weitgehenden Ausschluss von baulichen Maßnahmen. Untergeordnete, nicht befahrene Wege werden zur Erschließung der Parkanlage mit einem Rundweg zugelassen, jedoch nur in wurzelschonender Bauweise unter Einhaltung der DIN 18920.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Hier sind artenreiche Wiesen, Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen zu entwickeln. Von der Ausgleichsfläche umschlossen liegt eine Fläche zum Regenwasserrückhalt (Versickerungsmulde, Teich mit Teichrand-Vegetation). Diese naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen im Vergleich zum Bestand dient als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs und stellt einen hohen ökologischen Wert der Flächen sicher.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in bestimmten Bereichen bzw. für bestimmte Zwecke zugelassen, dies gilt für die Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserretention und -versickerung, Aufschüttung und Bodenmodellierungen zur Eingrünung der TG-Zufahrt, Aufschüttung bei Baumpflanzstandorten auf unterbauten Flächen.

Die gesamte naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs (genaue Flächenwerte werden im weiteren Verfahren bekannt gegeben) und die gesamte walddrechtliche Kompensation des Eingriffs von 6.925 m<sup>2</sup> erfolgt außerhalb des Plangebiets auf externen Flächen. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen - diese sind bei Baumfällungen der Verschluss von Baumhöhlen und das Wiederaufstellen von Baumstämmen mit Höhlen, das Anbringen von Nistkästen - sind für die Tierart der Fledermäuse am Grundstück vorgesehen.



## Wald

Die bestehenden Waldflächen im Norden des Plangebiets werden als Wald festgesetzt und sollen den wichtigen Waldverbund zwischen Abloner Garten und Cramer-Klett-Wald sicherstellen. Die Waldfläche im Süden des Plangebiets wird ebenfalls als Wald festgesetzt und dient als „Puffer“ zwischen der Wohnbebauung an der Hohenbrunner Straße und dem geplanten Maria-Theresia-Heim. Damit bleiben die Waldansicht und die klimatischen Auswirkungen des Waldes weitgehend bestehen. Um die Waldflächen mit den bestehenden Waldrändern und auch die neu entstehenden Waldränder aufzuwerten, werden Maßnahmen zum ökologisch-forstlichen Waldumbau, die Anlage von artenreichen Wiesensäumen und Hochstaudenfluren und die Anlage eines gestuften Waldsaumes mit Stauden- und/oder Gehölzpflanzungen ergriffen.

## Immissionsschutz

Die Immissionsgrenzwerte werden durch die Verkehrsrgeräusche der Cramer-Klett-Straße geringfügig überschritten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der Außenwände im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist und somit die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet wird.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5062 abrufbar):

- Anlage 1: Plan, Stand 08.02.2022
- Anlage 2: Satzung, Stand 08.02.2022
- Anlage 3: Begründung, Stand 08.02.2022
- Anlage 4: Umweltbericht, Stand 08.02.2022
- Anlage 5-9\_1: Gutachten
- Anlage A-O: Erläuterungsbericht, Vorhaben- und Erschließungspläne

## **Beschlussvorschlag:**

als Empfehlung an den Gemeinderat

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den „Neubau des Maria-Theresia-Heims, Fl.-Nr. 163“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
2. Wesentliche Planungsziele sind:
  - größtmöglicher Walderhalt bei bestmöglicher Nutzbarkeit durch den Vorhabenträger auf dem Grundstück
  - Erhalt und Sicherung des Waldverbunds zwischen Cramer-Klett-Wald und Abloner Garten
3. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Vorentwurf mit Begründung, Umweltbericht und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.02.2022.



Sachgebiet: Bauverwaltung

4. Die Verwaltung wird ermächtigt redaktionelle Änderungen in die vorliegende Fassung einzuarbeiten.
5. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).