



Niederschrift PIUA 22/02 - ö - Sitzung des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 08.02.2022
 Beginn: 19:06 Uhr
 Ende: 20:05 Uhr
 Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 10.05.2022
 mit/ohne Änderungen
 siehe Niederschrift PIUA 22/04 -ö-
 vom 10.05.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender
Körner, Kilian

Mitglieder
Bogner, Leon
Höpken, Volker
Rott, Bernhard

1. Vertreter Lilge, Hartmut
 2. Vertreter Zeller Franziska
 3. Vertreter Thalhammer, Tobias

Kollwitz-Jarnac, Pascale
Leinweber, Jürgen
 Körner, Kilian

1. Vertreter Kott, Lucia
 2. Vertreter Maier, Thomas
 3. Vertreter Pfeiffer Carola
 4. Vertreter Börner, Frederik

- siehe Vorsitzender -
 - entschuldigt -

Konopac, Stephanie
 Dr. Knopp, Jürgen

- entschuldigt -
 - entschuldigt -

1. Vertreter Höcherl, Reiner
2. Vertreter Strama, Norbert-Werner

Buck Volker

1. Vertreter Gerner, Elisabeth
 2. Vertreter Weiß, Maria

Jochum, Lukas

1. Vertreter Schirmer, Julia
2. Vertreter Weigle, Michael

- entschuldigt -
 - ab 19:18 Uhr, TOP 3

Schriftführer
 Hauss, Laura



Von der Verwaltung

Buchinger, Birgit

Henkel, Alessa

Weitere Anwesende:

Zu TOP 3 bis TOP 5 waren Frau Victoria Salazar und Herr Andreas Rockinger vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München anwesend.



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift PIUA 22/01 vom 18.01.2022
3. Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubiberg "Neubau des Maria-Theresia-Heims", Fl.-Nr. 163; 1. Billigung des Vorentwurfs; 2. Einleitung des Verfahrens
4. Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Entscheidung über den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 163, "Neubau des Maria-Theresia-Heims"
5. 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
6. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Es besteht Einverständnis, dass TOP 4 vor TOP 3 behandelt wird.



1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift PIUA 22/01 vom 18.01.2022

Zurückgestellt

3 Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubiberg "Neubau des Maria-Theresia-Heims", Fl.-Nr. 163; 1. Billigung des Vorentwurfs; 2. Einleitung des Verfahrens

Sachverhalt:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 "Neubau des Maria-Theresia-Heims", Fl.-Nr. 163 macht die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Für die Änderung des dortigen Baurechtsrahmens mittels Bebauungsplan ist ein Regelverfahren mit Umweltbericht vorgesehen.

Dies hat zur Folge, dass eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchgeführt werden muss.

Ausgangslage:

Anlass der Änderung ist der Neubau des Altenwohn- und -pflegeheims samt Kapelle und Bedienstetenwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 163.

Der Neubau soll unter Beibehaltung des Betriebs der bestehenden Einrichtung während der Bauzeit erfolgen.

Im rechtswirksamen FNP ist das Grundstück im Bereich der Einrichtung als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Darstellung wird an das neue Vorhaben angepasst und die Flächen als Sondergebiet dargestellt. Die Flächen um das Sondergebiet herum werden nun als Wald dargestellt (bisher als öffentliche Grünfläche mit schützenswerten Landschaftsbestandteilen und Grünbeständen dargestellt).

Vorentwurf:

Der Vorentwurf wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum erstellt.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5074 abrufbar):



- Anlage 1: Satzung, Stand 08.02.2022
- Anlage 2: Begründung, Stand 08.02.2022
- Anlage 3: Umweltbericht, Stand 08.02.2022

Beschluss:

als Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubiberg - „Neubau des Maria-Theresia-Heims“, Fl.-Nr. 163, eingeleitet.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neubiberg - „Neubau des Maria-Theresia-Heims“, Fl.-Nr. 163, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 21.02.2022.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und parallel dazu das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) einzuleiten.

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

- 4 Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB); Entscheidung über den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB für das Grundstück Fl.-Nr. 163, "Neubau des Maria-Theresia-Heims"**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.02.2022, eingegangen am 03.02.2022, wird seitens des Eigentümers des Grundstückes Fl.-Nr. 163 ein Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Der Antrag ist Ergebnis mehrerer Erörterungstermine und Arbeitsgespräche gemeinsam mit dem Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 163 (Orden der Armen Schulschwestern zu Unserer Lieben Frau) sowie deren Planern, Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung.

Auf den folgenden TOP wird verwiesen.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5075 abrufbar):



- Anlage 1: Antrag des Eigentümers vom 03.02.2022

Beschluss:

als Empfehlung an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Fl.-Nr. 163 „Neubau des Maria-Theresia-Heims“ zur Kenntnis und stimmt diesem zu.

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja:	9
Nein:	0

- 5 **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 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 Außentreppen, 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 (Aufständehöhe = 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 m² 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 Verkehrsgeräusche 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 lagen 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

Beschluss:

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.
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).

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

6 Anfragen und Verschiedenes

1. Antworten auf Fragen aus der vorherigen Sitzung:

Die Mitglieder des Bau- und Verkehrsausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf folgende Sachverhalte:

- a. **Die Parksituation am Friedhof ist bei schönem Wetter problematisch.**
 - ▶ Für die temporär teils angespannte Parksituation soll durch einen nach Westen verlängerten Straßenzug auf der Heid künftig für Friedhofs- wie auch Landschaftspark-Besucher eine größere Zahl von Stellplätzen angeboten werden können. Bei der anstehenden Planung hierfür soll auch die künftige Funktion des Straßenraums als Zubringer zur 2. regulären UniBw-Zufahrt mitbetrachtet werden (Sicherheit, parallele und querende Rad- und Fußwegführung). Die Planung hierfür soll in 2022 erfolgen, eine Ausführung ist 2022 oder 2023 angedacht.
- b. **Entlang der Bamerstr. sind einige Straßenlaternen nicht in Betrieb.**
 - ▶ Die Meldung wurde an das Bayernwerk weitergegeben.
- c. **In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Anbringen von Halteverboten ggf. bei Beerdigungen problematisch sein könnte.**
 - ▶ Die Situation wird von der Verwaltung in Augenschein genommen, bei Bedarf werden geeignete Maßnahmen bzgl. Offenhalten der Fahrbahn und Schutz der Grünanlagen getroffen.
- d. **Auf der Infotafel im HfW muss auf Ausschusssitzungen aufmerksam gemacht werden. Dies wurde bereits angemerkt.**
 - ▶ Die Einträge in die Raumbuchungssoftware für das HfW werden künftig so vorgenommen, dass auch die gemeindlichen Gremientermine auf dem Display in der Eingangshalle erscheinen.

2. Die Mitglieder des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses bitten um Überprüfung/geben Hinweise auf nachfolgende Sachverhalte:



GRM Herr Strama: Weshalb wurde die Parkzeit am Friedhof auf eine Stunde verkürzt?
Wer zahlt das und warum?

► Der Sachverhalt wird von der Verwaltung geprüft.

Es wird um Überprüfung der Parksituation in der Lindenallee hinsichtlich klappbarer Halteverbotsschilder gebeten. Warum gibt es nicht mehr bzw. nicht ganzjährig diese Schilderart und insgesamt Halteverbotsbereiche für die Parkplätze auf Straßenseite Hofpfisterei, zur Verbesserung der Durchfahrten bei Baustellenverkehr?

► Der Sachverhalt wird von der Verwaltung geprüft.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:

gez.
Kilian Körner
Zweiter Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Laura Hauss