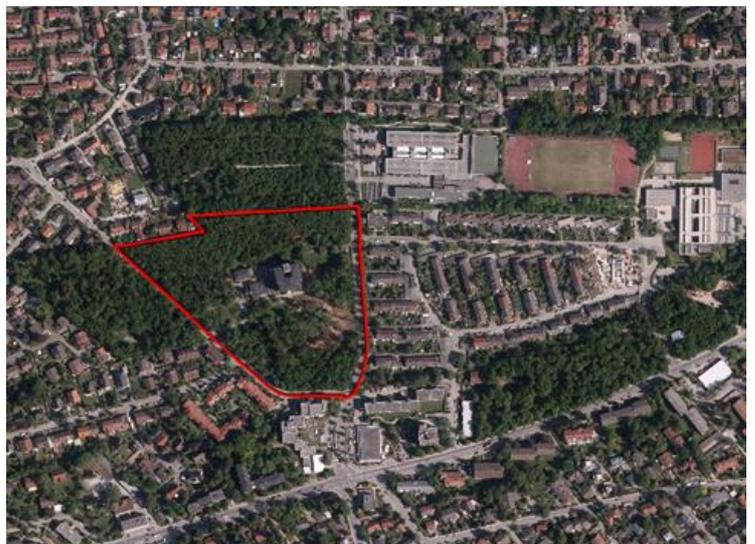


Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan 22. Änderung „Maria-Theresia-Heim“
Landschaftsplanung Und Umweltbericht	Studio Rockinger Landschaftsarchitektur Zenettistr. 36 Rgb. 80337 München
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	NEB 1-137 Bearbeiter: VS, Kö QS: Wiß
Plandatum	21.02.2022 (Vorentwurf)



Begründung

Hinweis zum Text:
Rot: Bemerkung zu bearbeiten

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Stand der Flächennutzungsplanung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	3.1 Landes- und Regionalplan	3
	3.2 Flächennutzungsplan.....	3
4.	Angaben zur Änderungsfläche.....	4
	4.1 Lage	4
5.	Planinhalte.....	5
	5.1 Flächenausweisungen	5
	5.2 Verkehr und Erschließung.....	5
	5.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	5
6.	Alternativen	6
7.	Verwirklichung der Planung.....	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Neubiberg hat am **XX.XX.XXXX** die 22. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und mit der Ausarbeitung den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Anlass der Änderung ist der Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheims samt Kapelle und Bedienstetenwohngebäude auf dem Grundstück der bestehenden Einrichtung (Fl.-Nr.163) unter Beibehaltung des Betriebs während der Bauzeit. Das Grundstück ist im rechtswirksamen FNP im Bereich der bestehenden Einrichtung bereits als Fläche für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird an das neue Vorhaben angepasst und als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Ziel ist es, das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu sichern. Im Parallelverfahren (§8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

2. Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Neubiberg verfügt zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.2013. Der Flächennutzungsplan ist am 10. September 2015 in Kraft getreten. Zum Flächennutzungsplan erfolgten bisher 20 rechtswirksame Änderungen:

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans Neubiberg wurde mit Bescheid des Landratsamts München am 18.08.2015 genehmigt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 22.09.2015 wurde sie in der Fassung vom 13.07.2015 rechtswirksam.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Mit der Vorbereitung der Schaffung von Baurecht für ein Seniorenheim erfüllt das Vorhaben die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, welche die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen für die Daseinsvorsorge, vor allem altersgerechter und inklusiver Einrichtungen, sowie die Berücksichtigung infrastruktureller Bedürfnisse älterer Menschen unterstützt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit den 20 Änderungen wird der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Altenheim) und öffentliche Grünfläche dargestellt. Die öffentliche Grünfläche ist als schützenswerter Landschaftsbestandteil mit Grünbeständen ausgewiesen.

Im Süden schließt das Gemeindegebiet der Gemeinde Ottobrunn und im Norden der Erholungswald Cramer-Klett an. Nach Westen und Osten schließen reine Wohngebiete an. Nordöstlich der Fläche der 22. Flächennutzungsplanänderung liegt die Fläche für den Gemeinbedarf des Gymnasiums und der Realschule Neubi-

berg.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4. Angaben zur Änderungsfläche

4.1 Lage

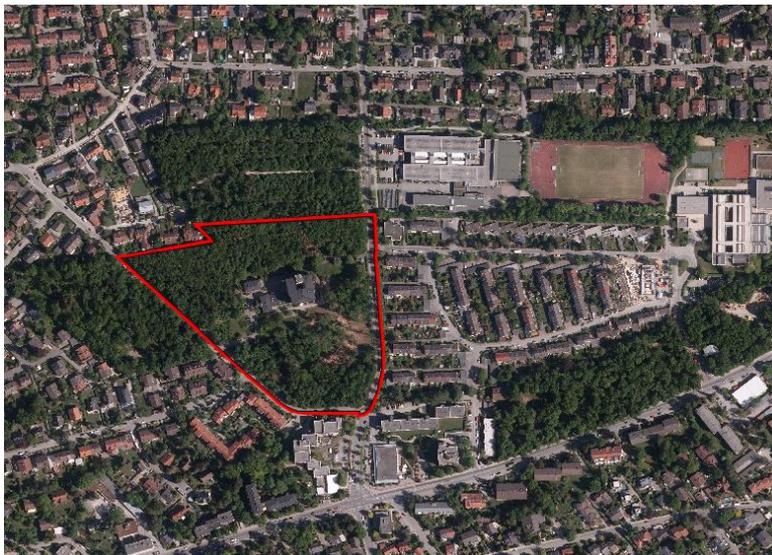


Abbildung 2: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, und eigen Bearbeitung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Neubiberg am Ortsrand, in der Nähe des Gymnasiums Neubiberg und östlich des Abloner Gartens. Die Gebäude im Gebiet sind zu allen Seiten von Wald umgeben. Im Norden grenzt es an den Erholungswald Cramer-Klett-Wald, im Süden und Westen an die Hohenbrunner Straße und im Osten an die Cramer-Klett-Straße an. Das Gebiet ist weitgehend eben und umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

5. Planinhalte

5.1 Flächenausweisungen

Die bislang als Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche dargestellte Änderungsfläche wird zukünftig dargestellt als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeheim“ und entsprechend dem Bestand als Waldfläche. Die Signatur „Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Grünbestände“ entfällt, da es sich um eine Waldfläche handelt.

Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet geplant:

- ein Alten- und Pflegeheim mit den erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume
- eine Kapelle
- ein Wohngebäude für Personal des Alten- und Pflegeheimes
- private Grünflächen und Ausgleichsflächen

5.2 Verkehr und Erschließung

Die Änderungsfläche ist über die Hohenbrunner und die Cramer-Klett Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In der Cramer-Klett-Straße verkehren Busse nach Neubiberg und Ottobrunn zu den jeweiligen Ortsmitten und S-Bahnhöfen.

5.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.3.1 Grünflächen

Die bestehenden Waldflächen im Norden des Grundstücks, zwischen den abzubrechenden Bestandsgebäuden und dem gemeindlichen Cramer-Klett-Wald, werden als Flächen für Wald mit Zweckbestimmung Erholungswald festgesetzt. Sie sollen langfristig den Waldverbund zwischen Abloner Garten und Cramer-Klett-Wald sicherstellen. Diese Flächen können so weit als möglich erhalten werden, indem die geplanten Baukörper möglichst nah südlich des abzubrechenden Gebäudebestands platziert werden.

Die festgesetzten Flächen für Wald im Süden des Plangebiets dienen als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Hohenbrunner Straße und dem Alten- und Pflegeheim. Sie ermöglichen, den Waldcharakter des Grundstücks zu erhalten. Damit bleibt sowohl die im Ortsbild vertraute Waldansicht weitgehend bestehen als auch die mit der Bewaldung verbundenen ökologischen und klimatischen Auswirkungen auf den Ortsteil. Der Waldrand wird als Übergang von den verbleibenden Waldflächen zur neuen Bebauung aufgeforstet.

5.3.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung einer Sondergebietsfläche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche von ca. 10.770 m² erforderlich. Diese können nicht innerhalb der Änderungsfläche bereitgestellt werden, sondern werden auf externen Ökokontoflächen nachgewiesen.

Die erforderlichen Flächengrößen und Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

5.3.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art .6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2020 wurden im Änderungsgebiet Vorkommen europarechtlich geschützter Fledermausarten nachgewiesen. Zu deren Schutz und der Vermeidung von schädigenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf Vögel, Gelbbauchunke und Frauenschuh werden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, 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. Für weitere Details dazu siehe Punkt 4.5 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Maria-Theresia-Heim“.

5.3.4 *Klimaschutz, Klimaanpassung*

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden in geringem Umfang Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Es werden teilweise Flächen überplant, die bisher mit Wald bestanden und dadurch gewisse klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, zur Senkung von Treibhausgasen dienen oder als Retentionsflächen fungieren. Im Gegenzug werden jedoch durch den Abbruch von Bestandsgebäuden frei werdende Flächen naturnah begrünt, mit Bäumen bepflanzt und teilweise als neue Retentionsflächen ausgewiesen. Zudem wird die Reduzierung des Waldbestands im Rahmen der waldrechtlichen und naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung auf externen Flächen kompensiert.

6. **Alternativen**

Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine Neustrukturierung der Bebauung auf dem Grundstück vor. Standortalternativen auf dem Grundstück wurden im Vorfeld geprüft. Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung von Wald- und Freiflächen optimal. Eine Sanierung des Bestandes kommt aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen nicht in Betracht und wurde ausgeschlossen.

7. Verwirklichung der Planung

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Gemeinde

Neubiberg, den

.....
(Thomas Pardeller, 1. Bürgermeister)