

Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. 91 Kinderhaus „Maria Patrona Bavariae“
Entwurf	Florian Nagler Architekten www.nagler-architekten.de / +49 163 2030021 Grünwerk Karl Landschaftsarchitekten Ellmosen 13a, 83043 Bad Aibling
Planung	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
Bearbeitung	Kastrup, Schyschka QS: Martin
Aktenzeichen	OSH 2-99
Plandatum	20.04.2026 (Satzungsbeschluss) 28.07.2025 (Entwurf) 27.01.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Verfahren	3
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage und Nutzung.....	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan und bestehende planungsrechtliche Situation.....	5
4.4	Denkmalschutz.....	6
4.5	Eigentumsverhältnisse	7
4.6	Grünstruktur und Artenschutz.....	7
4.7	Wasser.....	8
4.8	Restriktionen für die Planung	8
5.	Das Vorhaben	8
6.	Planinhalte	10
6.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4	Abstandsflächen.....	12
6.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
6.6	Bauliche Gestaltung	12
6.7	Verkehr und Erschließung	13
6.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	15
6.9	Immissionsschutz.....	18
6.10	Flächenbilanz	18
7.	Alternativen.....	18
8.	Verwirklichung der Planung	18
8.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen.....	18
8.2	Hinweise zur Umsetzung.....	18

Anlage

1. Vorbemerkung und Verfahren

Am 22.07.2024 hat der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „Kinderhaus Maria Patrona Bavariae“ gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Vorhabenträger des Kinderhauses ist die katholische Pfarrkirchenstiftung „Maria Patrona Bavariae“. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die nachfolgenden Vorhaben- und Erschließungspläne, erstellt durch Florian Nagler Architekten und Grünwerk Landschaftsarchitekten, jeweils in der Fassung vom 28.07.2025, sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss EG, M 1:200
- Grundriss EG, M 1:100
- Grundriss 1. OG, M 1:100
- Grundriss 2. OG, M 1:100
- Ansicht Süd, M 1:100
- Ansicht Nord, M 1:100
- Ansicht Ost, M 1:100
- Ansicht West, M 1:100
- Baubestandsplan, M 1:100
- Freiflächengestaltungsplan, M 1:100

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen liegen vor:

- Es wird eine Nachverdichtung, d. h. eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet,
- die Grundfläche umfasst weniger als 10 000 Quadratmeter,
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor,
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet umfasst die Fl. Nrn. 19/2T, 114/17T, 114/127T und 114/139, alle Gemarkung Oberschleißheim. Die Gemeinde möchte hier mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisie-

zung einer Kinderbetreuungseinrichtung der Stiftung der örtlichen Pfarrkirche schaffen. Es handelt sich hierbei um den Ersatz für eine entfallende Betreuungseinrichtung an der Holzackerstraße, deren Standort für Wohnbauzwecke genutzt werden soll. Der Ersatzbau ist erforderlich, um die Betreuungskapazitäten in Oberschleißheim in Summe nicht zu verringern. Der neue Standort ist aus gemeindlicher Sicht gut geeignet, da er zentraler im Hauptort liegt als der alte Standort und somit von den neuen Baugebieten im Westen der Gemeinde besser erreichbar ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst neben der Baufläche für das Kinderhaus samt den zugehörigen, umgebenden Spiel- und Freiflächen auch Flächen, die der Erschließung des Kinderhauses dienen, auf denen die erforderlichen Stellplätze für das Kinderhaus nachgewiesen werden und auf denen Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume vorgenommen werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt zentral im Hauptort östlich der Bahnlinie, unmittelbar westlich der Kirche „Maria Patrona Bavariae“.

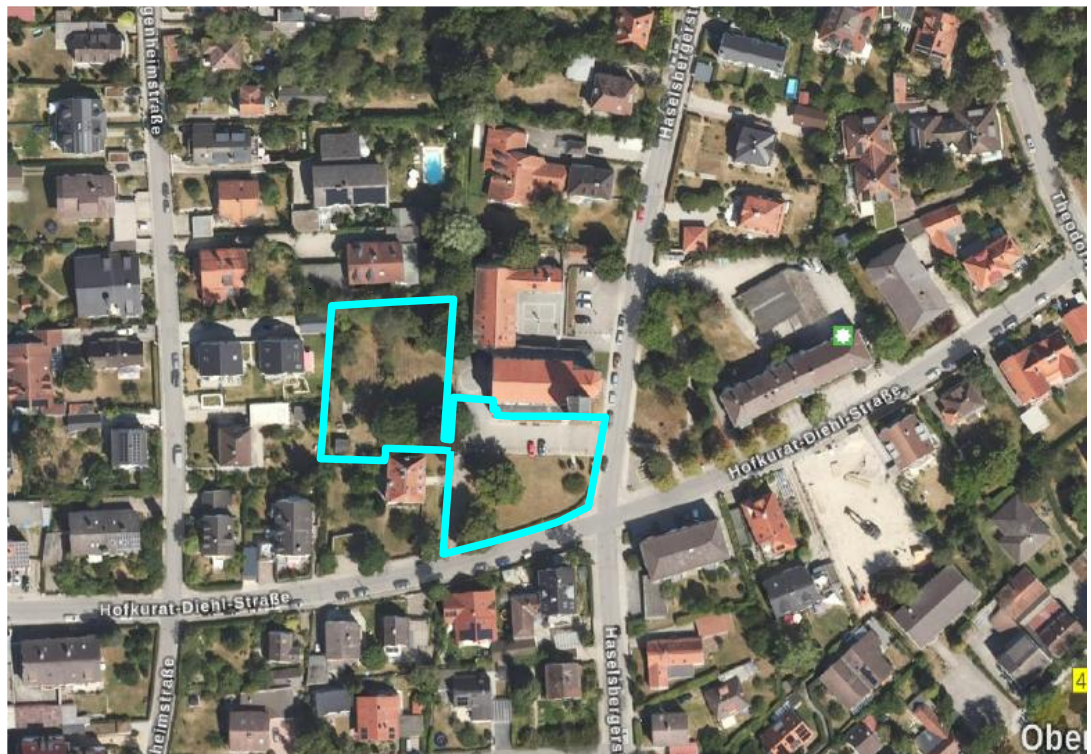


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 14.08.2022

Der westliche Teil wird derzeit als Garten genutzt. An den Grundstücksgrenzen befinden sich mehrere Großbäume sowie lineare Gehölzstrukturen. Der östliche Teil umfasst eine bestehende Grünfläche, ebenfalls mit 2 Großbäumen, sowie Stellplätze und Erschließungsflächen. Es besteht eine Zufahrtsmöglichkeit von der Haselsbergerstraße sowie eine fuß- und radläufige Anbindung von der Hofkurat-Diehl-Straße.

Das Planungsgebiet wird in Teilen vom Michaeliangergraben durchflossen. Das Gelände ist nahezu eben.

Das Planungsgebiet ist im Süden, Westen und Norden von Wohnbebauung umgeben, im Osten liegt die Kirche Maria Patrona Bavariae samt Pfarrzentrum.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) / Regionalplan

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ergeben sich aus Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsebenen keine Restriktionen für die Planung.

Die geplante Nachverdichtung entspricht grundsätzlich dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie dem Ziel 8.1. *„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen.“*

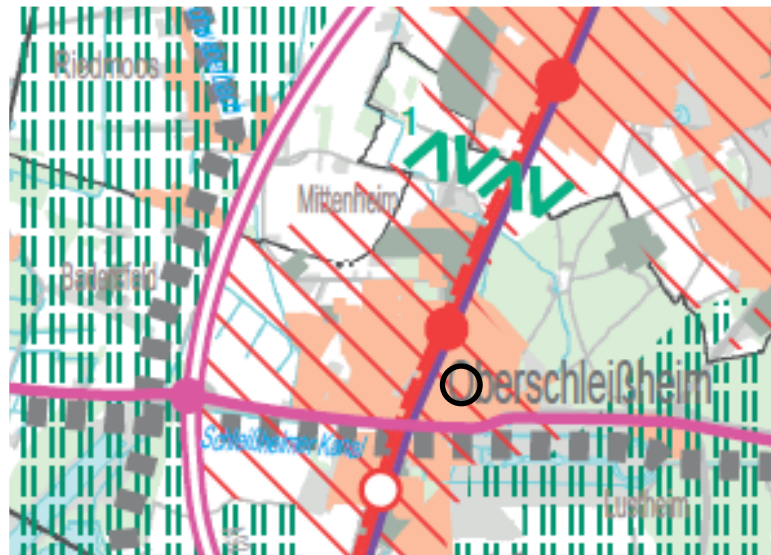


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Stand 25.02.2019, mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan und bestehende planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 49 „Hofkurat-Diehl-Straße“, rechtsverbindlich in der Fassung vom 16.12.1997. Eine Realisierung des Vorhabens im Rahmen dieses Bebauungsplans ist nicht möglich, u. a. da innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind. Eine Bauleitplanung ist daher erforderlich.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet sowie als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kirchliche Einrichtung‘ dargestellt. Da soziale Einrichtungen und somit auch das Kinderhaus in allgemeinen

Wohngebieten generell zulässig sind, ist das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB grundsätzlich erfüllt. Um die Gemeinbedarfsnutzung jedoch auf Dauer an diesem Standort zu sichern, setzt die Gemeinde die Baufläche im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche fest. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

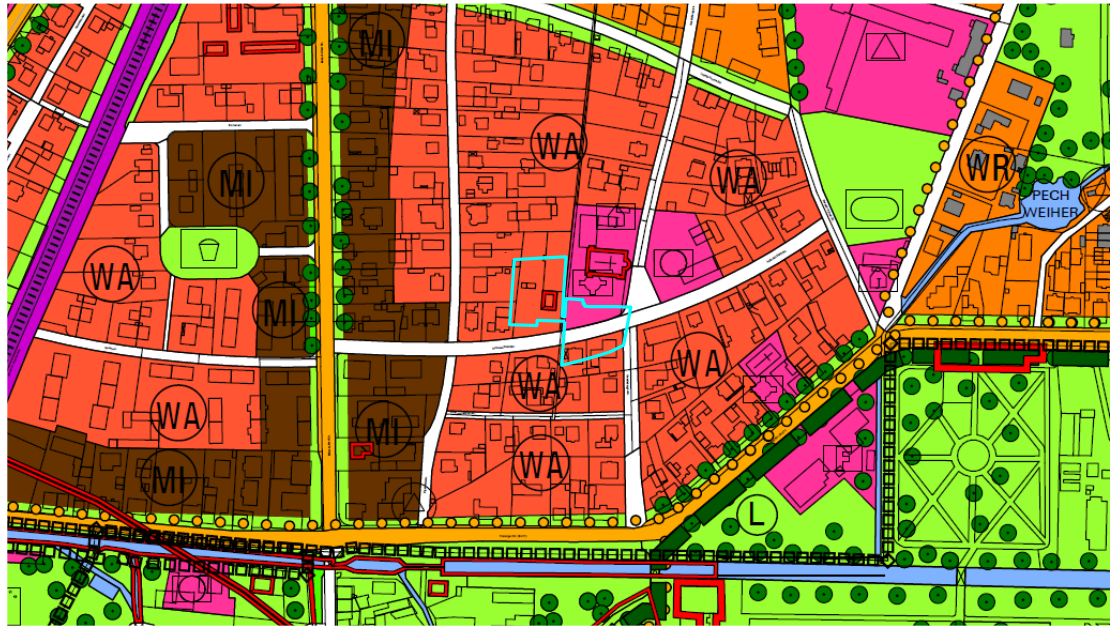


Abb. 3 Ausschnitt aus dem FNP (digitale Arbeitskarte, Stand 23.03.2023) mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

4.4 Denkmalschutz

Die geplante Bebauung liegt im Wirkungs- und Nähebereich zu einem in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmal, der Pfarrkirche Maria Patrona Bavariae sowie dem zugehörigen Pfarrhaus:

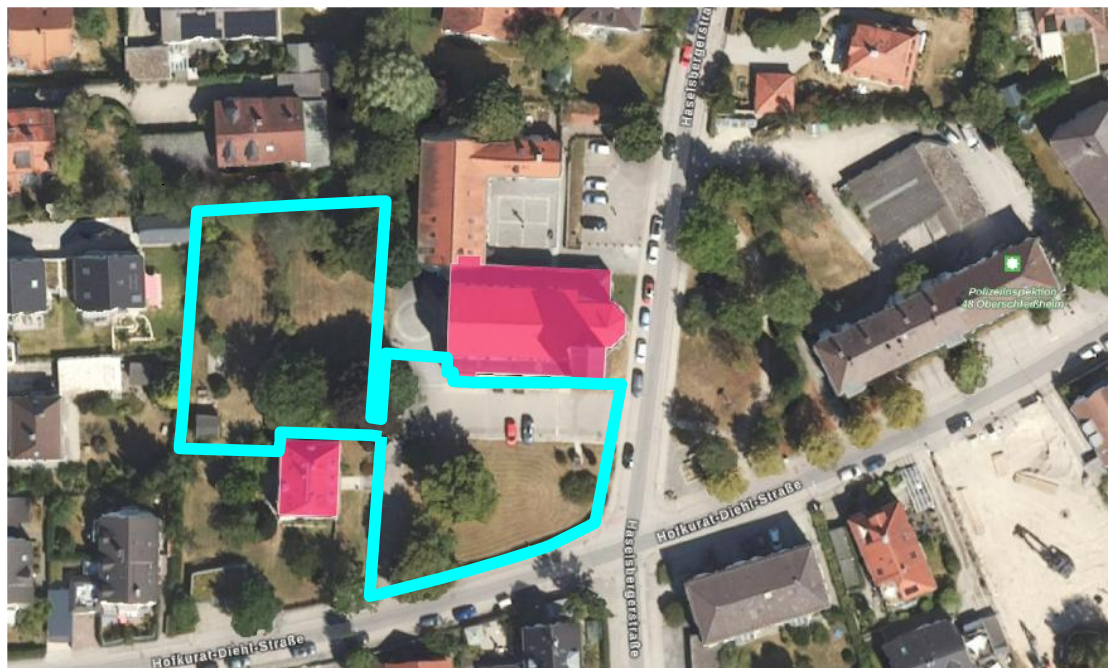


Abb. 4 Baudenkmäler im Nähebereich des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

D-1-84-135-34

Haselsbergerstraße 9; Hofkurat-Diehl-Straße 5. Kath. Pfarrkirche Maria Patronin Bayerns, dreischiffige Basilika mit eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und Chorflankenturm, in reduziert romanisierenden Formen, von Joseph Simeck, 1933/34, nördliches Seitenschiff 1957, Turm 1959 erhöht, Neugestaltung des Kirchenraumes durch Hans Schedl, 1973/74; mit z. T. barocker Ausstattung; Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, von Joseph Simeck, 1933/34.

Es ist Ziel der Gemeinde, negative Auswirkungen des Neubaus auf die Denkmäler zu vermeiden. Aus ihrer Sicht wird dies mit dem vorliegenden Entwurf von Florian Nagler Architekten sehr gut erreicht, da das Gebäude in Form und Situierung den umgebenden Gebäudebestand respektiert und sich hinter Kirche und Pfarrhaus zurückgesetzt als weiterer Baustein des kirchlichen Areals einfügt. Durch die Lage im rückwärtigen Bereich werden insbesondere Sichtachsen des Sakralbaus wie auch des Pfarrhauses nicht beeinträchtigt. Gleichwohl weist die Gemeinde auf Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG (Nähebereich) hin.

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas sind Bodendenkmäler im Planungsgebiet nicht vorhanden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fl. Nrn. 114/17T, 114/127T und 114/139, Gemarkung Oberschleißheim, sind im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde ‚Maria Patrona Bavariae‘, deren Stiftung hier Bauherrin ist. Die Fl. Nr. 19/2T (Michaeliangergraben) ist im Eigentum der Gemeinde.

4.6 Grünstruktur und Artenschutz

Zur Bewertung und Überprüfung der Grünstrukturen und des Artenschutzes wurde eine Begehung im Dezember 2024 durchgeführt. Die detaillierten Ausführungen sind dem Dokument der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (Anlage 1).

Zusammenfassend sind über das Plangebiet verteilt Einzelbäume, Baumgruppen und vereinzelt Sträucher vorhanden, etwa mittig im westlichen Geltungsbereich verläuft eine Betonmauer. Unterholz ist kaum ausgeprägt, lediglich im Nordosten im Bereich einer Baumgruppe befand sich bei der Begehung ein Laubhaufen. Die Freifläche wurde als Rasenfläche gepflegt. Die Bäume weisen weitestgehend ein mittleres Alter vor, artenschutzrelevante Strukturen wurden im Ergebnis lediglich bei der im nördlichen Randbereich stehenden Birke festgestellt. Die mindestens zehn Spechthöhlen in vertikaler Anordnung stellen grundsätzlich eine Habitateignung für geschützte Arten, insbesondere als Fledermausquartier dar. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Falle eines Fledermausvorkommens auszulösen, ist die Birke als Habitatbaum zu erhalten und die Funktionsfähigkeit als Quartier aufrechtzuerhalten. Ebenfalls darf durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Quartiers eintreten. Die erforderlichen Maßnahmen werden als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Unter Einhaltung der Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

Der Michaeliangergraben östlich/westlich des Geltungsbereichs ist in seinem vorgefundenen Zustand zum Zeitpunkt der Begehung unter Artenschutzaspekten von ge-

ringer Bedeutung, da er begradigt und weitgehend ohne gewässerbegleitende Gehölze verläuft.

4.7 Wasser

Entlang, bzw. in einem Teilbereich innerhalb des Planungsgebiets fließt der Michaeliangergraben (auch als Kirchbach bezeichnet). Es handelt sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Hochwasserereignisse mit Überschwemmung angrenzender Bereiche sind der Gemeinde nicht bekannt. Auch die wasserthematischen Karten des Umweltatlas Bayern deuten nicht auf eine Problemlage im Geltungsbereich hin. Zur Vermeidung eines Zufrierens des Grabens erfolgt nach Aussage der Gemeinde eine temporäre Sperrung während der Winterzeit.

4.8 Restriktionen für die Planung

Sonstige einschlägige, auf gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z. B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen, Überschwemmungsgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z. B. geschützte Biotop) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

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.

5. Das Vorhaben

Die katholische Pfarrkirchenstiftung ‚Maria Patrona Bavariae‘ plant als Bauherrin gemeinsam mit der Erzdiözese München und Freising als Maßnahmenträgerin, mit Beteiligung der Gemeinde Oberschleißheim und der Regierung von Oberbayern, den Ersatzneubau des gleichnamigen Kindergartens an der Holzhackerstraße.

In der Einrichtung sind vier Kindergartengruppen mit bis zu 25 Kindern pro Gruppe (bis zu 100 Kinder gesamt) geplant. Teilweise werden die Plätze als integrative Einrichtung genutzt. Grundlage des Raumprogramms sind die Vorgaben des aktuellen Summenraumprogramms für Kindergärten des Landes Bayern bzw. der Regierung von Oberbayern in der aktuellen Fassung.

Den Gruppenbereichen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind unmittelbar Spielräume mit Garderoben und Sanitärräumen zugeordnet. Darüber hinaus sind allgemeine Funktionsräume für Personal und Verwaltung im Dachgeschoss angeordnet. Eine einfache Verteilerküche (das Essen wird von einem Cateringbetrieb geliefert) und ein Brotzeitbereich sind im Erdgeschoss situiert.

Im Außenbereich verteilt sind Spielbereiche und -geräte geplant.

Die Erschließung des Kindergartens ist barrierefrei und stufenlos über einen Plattformlift gesichert.



Abb. 5 Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans, ohne Maßstab, Stand 28.07.2025, Quelle: Florian Nagler Architekten

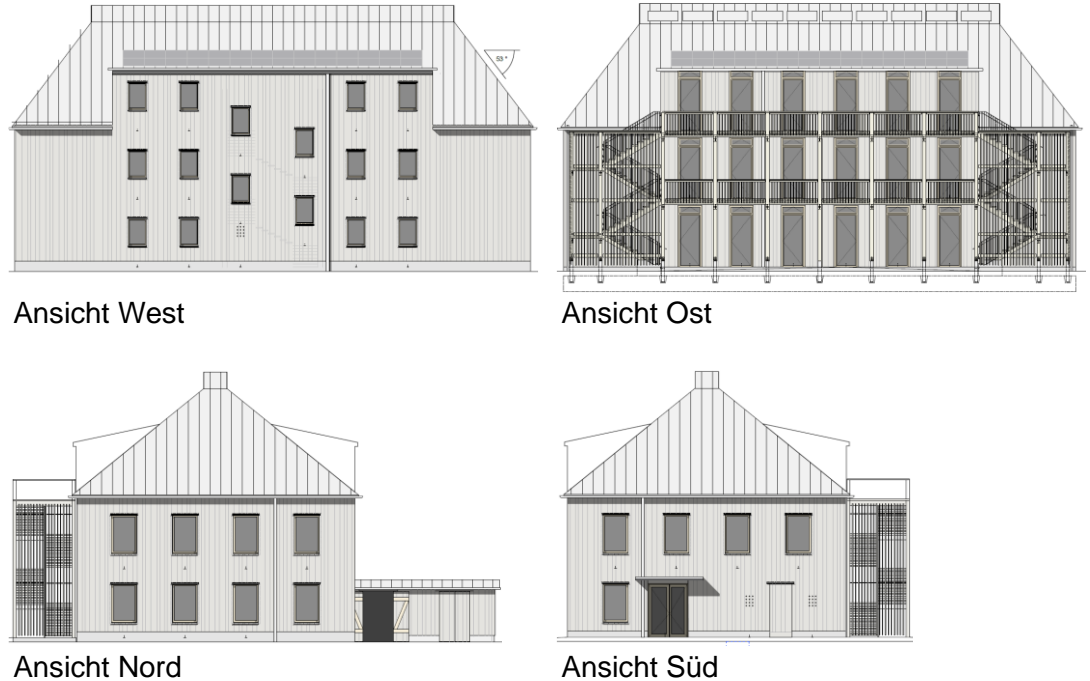


Abb. 6 Ansichten des Kinderhauses, ohne Maßstab, Stand 24.02.2024, Quelle: Florian Nagler Architekten

6. Planinhalte

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die baulich genutzten Flächen sind als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der westliche, mit dem Kinderhaus bebaute Teil, erhält entsprechend der geplanten Nutzung die Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“.

Im Bereich der Fläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ sind nur Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie damit in Zusammenhang stehende Nutzungen und Nebenanlagen zulässig. Dazu zählen z. B. Fahrradabstellplätze, Spielanlagen sowie Spielflächen.

Im übrigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig, die sowohl der Kirche als auch der Kinderbetreuungseinrichtung dienen, z. B. Stellplätze, zulässig. Daher werden hier beide Zweckbestimmungen – „Kinderbetreuung“ und „kirchliche Einrichtungen“ zugelassen.

Da mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt ist, muss zusätzlich festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass der Entwurf des Architekten in der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegten Form umgesetzt werden kann. Zudem ist ein geringfügiger Puffer für etwaige Änderungen in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über

- die maximal zulässige Grundfläche (360 m² für den Hauptbaukörper zuzüglich einer Grundfläche für Vordächer, Balkone, Laubengang, Außentreppen und Terrassen von 90 m²) sowie
- die maximale Wandhöhe (7,2 m, im Bereich von Zwerchgiebeln 10,1 m) und
- die maximale Firsthöhe (13,4 m) festgelegt.

Bei Ausschöpfung der Werte kann ein dreigeschossiger Baukörper entstehen, wobei das dritte Geschoss in einem Dachgeschoss mit steiler Dachneigung und großflächigen Zwerchgiebeln an den Längsseiten des Gebäudes liegt. Die Geschossfläche wird in den Bauantragsunterlagen mit insgesamt rd. 977 m² (ohne Laubengang) angegeben.

Darüber hinaus sind im Hinblick auf die Gesamtversiegelung des Baugrundstücks Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen begrenzt. Ihr Umfang ist auf dem Baugrundstück des Kinderhauses, welches als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der alleinigen Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘ festgesetzt ist, incl. der Grundfläche für die Hauptgebäude, maximal bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,68 begrenzt. Die Gemeinde ermöglicht damit die umfangreichen Spielanlagen und Spielflächen, die als Teil des pädagogischen Konzepts bei einer Kinderbetreu-

ungseinrichtung üblicherweise entstehen. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauVNO) geltende Obergrenze von 0,8 GRZ wird jedoch noch deutlich unterschritten. Die Gemeinde gewährleistet damit, dass die Baudichte ein für die Umgebung angemessenes Maß nicht überschreitet. Zudem wird die Versiegelung durch die geforderte wasserdurchlässige Ausführung von nicht überdachten Stellplätzen reduziert.

Insgesamt ergeben sich für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘ folgende städtebaulichen Eckwerte:

	Grundfläche (GR)	GRZ	GFZ
Hauptgebäude	360	0,25	0,67
Hauptgebäude incl. Laubengang	450	0,31	0,78
Hauptgebäude incl. Nebenanlagen und Wegen	1.000	0,68	
Baugrundstück in m²	1.466		

Durch Festlegung einer maximalen Oberkante für den Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKFFB, max. 482,1 m über Normalhöhen-Null im DHHN12 (Höhenstatus 100)) wird die Höhenentwicklung auch absolut bezogen auf das Gelände begrenzt. Mit Blick auf eine möglichst große Barrierefreiheit liegt der Fertigfußboden durch den festgesetzten Höhenwert rd. 20 cm über Gelände, d. h. es wird kein hoher Sockel entstehen. Dies ist auch deshalb nicht erforderlich, weil das Gebäude nicht unterkellert wird.

Auch für die Nebengebäude werden die Wand- und Firsthöhe sowie die OKFFB festgesetzt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘ werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so situiert, dass der wertvolle Baumbestand erhalten werden kann, und so dimensioniert, dass in der im Vorhabenplan projektierte Baukörper umgesetzt werden kann.

Bereiche, in denen nur auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Laubengänge und Außentreppen sowie Terrassen zulässig sind, sind gesondert mit einem ‚T‘ bezeichnet.

wenige essentielle, gestalterische Festsetzungen. Diese sind allerdings auf Grund der Nähe zu den Baudenkmalern besonders wichtig.

So ist als Dachform für das Hauptgebäude ein Walmdach festgesetzt, eine Dachform, die sich auch beim denkmalgeschützten Pfarrhaus wiederfindet.

Zudem wird – ergänzend zur langgestreckten Form des Bauraums – die Hauptfirstrichtung Nord-Süd festgelegt sowie als Dachaufbauten nur Zwerchgiebel mit Schleppdach zugelassen.

6.7 Verkehr und Erschließung

6.7.1 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Kinderhauses erfolgt über die Hofkurat-Diehl-Straße sowie die Haselsberger Straße, über die wiederum Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (B 471, Mittenheimer Straße) besteht. Die bestehenden Straßen besitzen die Kapazität, den durch das Kinderhaus induzierten Verkehr aufzunehmen.

Das mit dem Kinderhaus zu bebauende Baugrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anfahrbarkeit z. B. für die Feuerwehr kann jedoch über bestehende Erschließungsflächen im Eigentum der Bauherrin auf der Fl. Nr. 114/17 sichergestellt werden, über die auch die Stellplätze südlich der Kirche angefahren werden. Die Zufahrt erfolgt von der Haselsberger Straße.

Zur rechtlichen Sicherung der Überfahrbarkeit des gemeindlichen Grundstücks des Michaeliangergrabens ist auf der Fläche, auf der eine Brücke entstehen soll, ein einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bauherrin festgesetzt. Eine weitere Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Fuß- und Radverkehr

Fußgänger und Radfahrer können neben der Zufahrt an der Haselsberger Straße auch über einen bestehenden Weg von der Hofkurat-Diehl-Straße zum Kinderhaus gelangen.

Gesonderte Radwege sind im Umfeld des Planungsgebiets nicht vorhanden. Da die umliegenden Straßen aber durchweg Tempo-30-Zonen sind, besteht ein insgesamt fahrradfreundliches Umfeld. Auch für den Fußverkehr ist über straßenbegleitende Gehwege eine gute und sichere Erreichbarkeit des Standorts gegeben.

ÖPNV

Über die Haltestelle ‚Oberschleißheim, Schloss‘ in rd. 250 m Entfernung ist das Kinderhaus auch an das Busnetz – hier konkret die Linien 292 (Sonnenstraße - Garching-Forschungszentrum und 295 (Oberschleißheim - Am Hart) angeschlossen.

6.7.2 Ruhender Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Die gemeindliche Stellplatzsatzung trifft zu Gemeinbedarfseinrichtungen keine Regelungen. Gemäß der seit 01.01.2025 gültigen neuen Anlage zur Bayer. GStellV ist für Kindertageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder 1 Stellplatz je 30 Kinder nachzuweisen. Dieser Wert gilt als Obergrenze. Für das Kinderhaus mit 100 Betreuungsplätzen

sind somit max. 3,3, gerundet 3 Stellplätze nachzuweisen.

Die Gemeinde ist allerdings der Auffassung, dass diese Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück des Kinderhauses (Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘) nachgewiesen werden müssen. Im Gegenteil, das Befahren der rückwärtigen Grundstücksteile mit Kraftfahrzeugen soll möglichst vermieden werden.

Für die Kirche, Haselsbergerstraße 9, liegt der Gemeinde keine Baugenehmigung vor. Auch gemäß neuer Anlage zur Bayer. GStellV ist 1 Stellplatz je 30 Sitzplätze nachzuweisen (Obergrenze). Bei rd. 280 Sitzplätzen in der Kirche entspricht dies rd. 9,3, gerundet 9 Stellplätzen.

Südlich der Kirche sind rd. 10 Senkrechtstellplätze vorhanden. Diese Zahl wird verbindlich im Bebauungsplan als herzustellende Zahl der Stellplätze festgesetzt. Aus gemeindlicher Sicht bietet sich für die Stellplätze eine Mehrfachnutzung durch Kita-Beschäftigte und Kirchenbenutzer an. Die Kita-Beschäftigten nutzen die Stellplätze ausschließlich werktags, Kirchenbesucher hingegen vor allem sonntags und nur gelegentlich, etwa bei Trauergottesdiensten, auch an anderen Tagen. Durch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung wird die insgesamt herzustellende Zahl der Stellplätze reduziert und die Flächenversiegelung minimiert.

Die Gemeinde sichert die Fläche für die Stellplätze im Rahmen des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und ordnet diese dem Kinderhaus und der Kirche zu.

Spezielle Stellplätze für Hol- und Bringverkehr sind nicht vorgesehen. Auf Grund der zentralen Lage in einem verkehrsberuhigten Umfeld geht die Gemeinde davon aus, dass ein hoher Anteil der Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Kinderhaus gebracht wird. Eltern, die ihr Kind mit dem Pkw bringen wollen, können und müssen am Straßenrand parken.

Der Fahrbahnquerschnitt der Hofkurat-Diehl-Str. mit einer Breite von rd. 6 m ermöglicht im Grundsatz einen Begegnungsverkehr Pkw-Pkw sowie auch Pkw-Bus. Probleme im Verkehrsfluss können jedoch durch das heute nicht beschränkte Parken am Fahrbahnrand entstehen. Die Gemeinde wird die verkehrliche Situation nach der Inbetriebnahme des Kinderhauses beobachten und ggf. das Parken im Straßenraum so regeln, dass der Verkehrsfluss nicht behindert wird.

Radverkehr

Für Fahrräder sind im Vorhabenplan 16 Fahrradabstellplätze vorgesehen, davon 5 überdacht unter einem Vordach östlich des Nebengebäudes und 11 westlich der Kirche. Davon werden 4 Stellplätze für Lastenfahrräder ausgelegt. Weitere Abstellplätze für Anhänger werden im Nebengebäude selbst vorgehalten.

Verbindliche Regelungen zur erforderlichen Zahl der Fahrradabstellplätze sind weder in der gemeindlichen Stellplatzsatzung noch in der Bayer. GStellV enthalten. Die Gemeinde hält jedoch die Anzahl von 16, davon 11 Gemeinschaftsstellplätze für Nutzer des Kinderhauses wie auch von Kirchenbesuchern nutzbar, für ausreichend.

6.7.3 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Leitungen sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt im Schmutzwasserkanal, der ebenfalls in den umliegenden Straßen verlegt ist. Zusätzliche Kapazitäten der Kläranlage werden nicht in Anspruch

genommen, da es sich lediglich um eine Standortverlegung einer bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung handelt.

6.7.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Es liegt ein Versickerungskonzept vor, das den Nachweis erbringt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann.

Vom Vorhabenträger ist 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.

6.7.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Stromleitungen sowie Telekommunikationslinien sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

Zur Stromversorgung des Kinderhauses ist eine Trafostation erforderlich, die gleichzeitig auch Kapazitäten für die Versorgung weiterer Stromverbraucher sichern würde. Ein Standort für die Station ist auf der Freifläche südlich der Kirche als ‚Fläche für Versorgungsanlagen‘ planungsrechtlich gesichert.

Die Wärmeversorgung des Kinderhauses soll über eine Grundwasserwärmepumpe erfolgen. Zudem sind Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Zwerchgiebel vorgesehen.

6.7.6 *Abfallbeseitigung*

Die Müll- und Wertstofftonnen sollen im Nebengebäude untergebracht werden. Zu den Abholzeiten sind die Tonnen an der Haselsberger Straße oder Hofkurat-Diehl-Straße gut für die Müllabfuhr zugänglich aufzustellen. Restmüll und Wertstoffe (gelber Sack) werden durch die Müllabfuhr entsorgt, Glas und Papier kann in Containern, die im Gemeindegebiet aufgestellt sind, entsorgt werden.

6.8 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

6.8.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Folgende Festsetzungen der Grünordnung dienen der Eingriffsminimierung und berücksichtigen die Anforderungen des Artenschutzes:

- Erhalt der vorhandenen Bäume an den Grundstücksrändern sowie auf der Freifläche südlich der Kirche
- Besondere Berücksichtigung der Birke mit Kleinhöhlen
- Neupflanzung von sieben Bäumen in II. Wuchsordnung
- Erhalt der Freifläche südlich der Kirche; hier ist lediglich ein Trafohäuschen zulässig
- Entwicklung eines Wildblumensaumes entlang des Bachufers zur Strukturverbesserung und Förderung der Artenvielfalt entlang des Grabens.

6.8.2 *Ausgleichsbedarf*

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, deshalb ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.8.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Zur Klärung der Belange des Artenschutzes wurde durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Anlage Teil der Begründung.

6.8.4 *Klimaschutz, 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 CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Ein kleiner Bereich im Westen des Planungsgebiets ist in der Hinweiskarte ‚Oberflächenabfluss und Sturzflut‘ des Landesamts für Umwelt (LfU) Bayern als sog. potentieller Aufstaubereich / Geländesenke gekennzeichnet. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

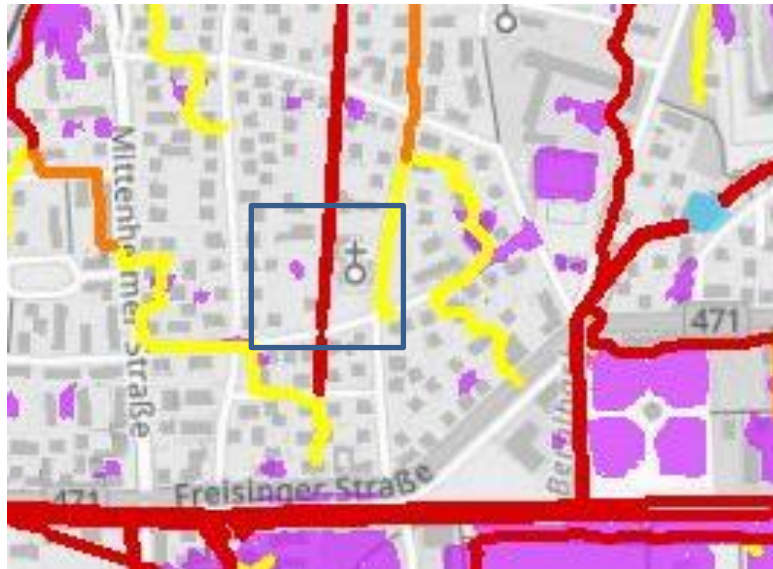


Abb. 8 Potenzielle Fließwege bei Starkregen, Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche, ohne Maßstab, Stand 19.08.2025, Quelle: LfU Bayern

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z. B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt von Großbäumen und Neupflanzung von Bäumen, dadurch Erhalt der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (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 Dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Plangebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z. B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Erzeugung regenerativer Energie durch Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach Nutzung von Grundwasserwärme für die Wärmeversorgung des Gebäudes
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

6.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtlich steht dem Betrieb des Kinderhauses am Standort nichts entgegen. An- und Abfahrtsverkehr durch Beschäftigte findet nur in untergeordnetem Umfang statt.

Da es sich bei den umliegenden Nutzungen im Wesentlichen um Wohnnutzung handelt, sind störende Immissionseinwirkungen auf die Einrichtung nicht zu erwarten. Anders herum sind die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind sie auch keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen nach der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinde empfiehlt aber, bei der Platzierung von lärmemittierenden Spieleinrichtungen darauf zu achten, diese nicht an eine nachbarangrenzende Grundstücksseite zu platzieren.

6.10 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.876 m². Davon sind:

Fläche für den Gemeinbedarf	2.876 m ²
davon mit der alleinigen Zweckbestimmung ‚Kinderbetreuung‘	1.466 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (innerhalb der Fläche für Gemeinbed.)	48 m ²

7. Alternativen

Für den Standort der Kinderbetreuungseinrichtung hat keine Prüfung alternativer Standorte stattgefunden, da bestehender Grundbesitz zentrale Voraussetzung für die Realisierung war. Ungeachtet dessen spricht auch die zentrale Lage im Gemeindegebiet für den Standort.

Hinsichtlich Lage, Größe und Form des Baukörpers wurden vom Architekten verschiedene Varianten untersucht. Die nun zur Umsetzung vorgesehene Variante wird den verschiedenen Anforderungen am besten gerecht.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Umlegungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben wird gemäß den im Durchführungsvertrag festgelegten zeitlichen Fristen umgesetzt.

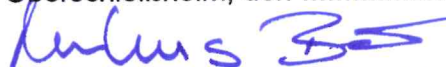
8.2 Hinweise zur Umsetzung

- Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit

Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann.
- Hinweis auf Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Gemeinde

Oberschleißheim, den 06.05.2026

Markus Böck, Erster Bürgermeister

Anlage:

1. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, Stand 10.01.2025