

Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bauleitplan	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
Aktenzeichen	OSH 2-99
Datum	11.05.2026



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Am 22.07.2024 hat der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „Kinderhaus ‚Maria Patrona Bavariae‘“ aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl. Nrn. 19/2T, 114/17T, 114/127T und 114/139, alle Gemarkung Oberschleißheim. Es hat eine Größe von rd. 2.875 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde möchte hier mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Kinderbetreuungseinrichtung der Stiftung der örtlichen Pfarrkirche schaffen. Es handelt sich hierbei um den Ersatz für eine entfallende Betreuungseinrichtung an der Holzhackerstraße, 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.

Vorhabenträger des Kinderhauses ist die katholische Pfarrkirchenstiftung „Maria Patrona Bavariae“. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt. Die nachfolgend genannten 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
- Baumbestandsplan, M 1:100
- Freiflächengestaltungsplan, M 1:100

Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die Planung gesichert werden. Dies soll innerhalb des Plangebiets erfolgen.

3. **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Aufstellung des Bauleitplans wurde eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und in der Begründung (Anlage) dokumentiert.

Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange mit Datum vom 10.01.2025 kommt zu folgendem Ergebnis:

Trotz eines Punktnachweises in der Artenschutzkartierung von 2003 konnten aufgrund der gegenwärtigen Gebäudestruktur der katholischen Kirche keine geeigneten Fledermausquartiere, Ein- bzw. Ausflugmöglichkeiten oder mögliche Öffnungen festgestellt werden. Ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen in oder an der Maria Patrona Bavariae ist daher unwahrscheinlich, möglicherweise sind durch die Sanierung Anfang der 2000er Jahre ehemalige Quartiere verloren gegangen. Da aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB keine Fledermauserfassung durchgeführt wird, kann ein Vorkommen trotzdem nicht vollständig ausgeschlossen werden. Doch auch im Falle einer Quartiersnutzung von Fledermäusen ist durch die Realisierung des Vorhabens mit keinen Einschränkungen zu rechnen, weil weder potenzielle Flugbahnen noch Quartiere selbst direkt oder indirekt beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet selbst weist im Ergebnis eine Birke mit mehreren vertikalen Spechthöhlen auf, die im Stamm zumindest teilweise verbunden sein können. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen mit der Annahme, dass die Höhlen als Fledermausquartier genutzt werden. Folgende Maßnahmen sind daher in die Planungen zu berücksichtigen:

Langfristiger Erhalt der Birke als Habitatbaum mit Schutzmaßnahmen durch Freihalten des Wurzelbereiches von Bebauung und Versiegelung sowie angepasstes Beleuchtungskonzept (während Bauphase und geplanter Nutzung). Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Hindernisse nachhaltig überwunden und dadurch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG ausgelöst werden.

Außerdem wurde während der Begehung ein größerer Laubhaufen festgestellt. Dieser kann Kleinsäuger, Amphibien oder Insekten als Winterquartier dienen. Um auch in diesem Fall die Verbotstatbestände einzuhalten, ist der Laubhaufen frühestens Mitte März 2025 zu entfernen.

Weder das Pfarrhaus noch der Michaeliangergraben lösen aus artenschutzrechtlicher Sicht Konflikte für den geplanten Kindergarten aus.

Umweltbericht

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Vorhaben der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde, waren ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es erfolgte die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden / Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Aufgrund von Planänderungen wurde im Anschluss eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Bei diesem Verfahrensschritt wurde die Dauer der Veröffentlichung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt. Stellungnahmen konnten zudem nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden.

Förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Beteiligungsverfahren wurden von Bürgern Anregungen und Bedenken zu verschiedenen Aspekten vorgebracht:

- Die neue Lage sei für die Lustheimer Bürger nachteilig, sie müssten künftig zum neuen Standort fahren.
- Es seien zu wenig Parkplätze, u.a. für den Hol- und Bringverkehr vorhanden.
- Es entstünden Gefahrensituationen durch Polizei, Feuerwehr und Rettungswagen im Einsatzfall und Pendler und Linienbusse, die die Hofkurat-Diehl-Str bei Rückstau vor der Schranke als Ausweichstrecke nutzen. Die Lage sei somit ungünstig für ein Kinderhaus.
- Das Grundstück, insbesondere die Außenspielfläche, sei für die Zahl der Kinder zu klein.
- Die Lage am Bach sei ungünstig aufgrund des Gefahrenpotenzials.
- Die Grünfläche vor der Kirche werde als Treffpunkt der Altschleißheimer genutzt und dürfe für diese nicht unnutzbar gemacht werden.
- Das Gebäude füge sich in seiner massiven Form und Größe nicht in die Umgebung und stelle eine Versiegelung dar.
- Es werde Lärm in der Bauphase befürchtet.
- Es werden mögliche negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und ein Wertverlust der Immobilie (eines Nachbarn) befürchtet.
- Es wurde empfohlen und gebeten, den bestehenden Kindergartenstandort weiter zu nutzen.

Die Gemeinde würdigte die Anregungen und Bedenken der Einwender, räumte in der Abwägung aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hielt an der Planung fest.

Bei der Abwägungsentscheidung kam zum Tragen, dass Ersatzstandorte nicht zur Verfügung standen, dass die Grünfläche vor der Kirche auch künftig den Bewohnern zur Verfügung steht, dass das Kinderhaus in Bezug auf Gebäude und Freiflächen den einschlägigen Richtlinien und Förderkriterien entspricht, dass Gefahren des Baches durch Zäune gemindert werden, dass aufgrund der zentralen Lage davon ausgegangen wird, dass Hol- und Bringverkehr überwiegend zu Fuß und mit dem Rad erfolgt, dass die Stellplatzpflicht erfüllt wird und dass die Gemeinde die verkehrliche Situation nach der Inbetriebnahme des Kinderhauses beobachten und ggf. das Parken im Straßenraum so regeln wird, dass der Verkehrsfluss aufrechterhalten wird und es nicht

zu Ausweichmanövern und einem Überfahren der Gehwege kommt. Bedenken zur Gestalt des Gebäudes sowie zu Wertverlusten von Immobilien teilte die Gemeinde nicht. Sie wies zudem auf die Berücksichtigung des Baumbestandes in der Planung hin.

Das Landratsamt München, Bauen, gab zahlreiche Anregungen die Planzeichnung, die Festsetzungen und die Begründung betreffend. Desweiteren machte sie auf das Nichteinhalten der Abstandsflächen und die geänderte Rechtslage bei der Stellplatzsetzung aufmerksam und regte an, Stellplätze für Lastenfahrräder zu berücksichtigen. Die Gemeinde griff die Anregungen auf und setzte sie in Planänderungen um bzw. ergänzte die Begründung um entsprechende Erläuterungen.

Das Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, bat um Mitteilung der genauen Verortung geplanter Nistkästen. Der Anregung wurde gefolgt.

Das Landratsamt München, Bauen, Fachstelle Grünordnung, regte an, Wurzelraumvolumina festzusetzen, die Mindestpflanzqualität für Gehölzneupflanzungen größer festzusetzen, Änderungen bzw. Ergänzungen bei der Pflanzliste vorzunehmen sowie einen Hinweis zu Giftpflanzen aufzunehmen. Die Gemeinde griff die Vorschläge auf und änderte Festsetzungen bzw. Hinweise.

Das Landratsamt München, Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten, hatte keine Einwände, empfahl aber einen Hinweis im Bebauungsplan, bei der Platzierung von lärmemittierenden Spieleinrichtungen darauf zu achten diese nicht an eine nachbarangrenzende Grundstücksseite zu platzieren. Die Gemeinde griff die Anregung auf.

Die Brandschutzdienststelle im Landratsamt München verwies auf ihr Kompendium zum Brandschutz, was jedoch keine Planänderungen zur Folge hatte.

Das Landratsamt München, Wasserrecht und Wasserwirtschaft, wies darauf hin, dass der Kirchbach als Gewässer III. Ordnung in den Uferbereichen sowohl während der Errichtung als auch beim Betrieb des Kinderhauses nicht beeinträchtigt werden dürfe. Die Gemeinde berücksichtigte dies in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Das Umweltamt der Gemeinde Oberschleißheim schlug vor, das Mindestmaß für Hochstämme bei Baumneupflanzungen anzuheben. Dies griff die Gemeinde auf.

Das Wasserwirtschaftsamt München wies auf die Notwendigkeit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen hin. Zudem machte es auf Überflutungsereignisse bei Starkregen und entsprechende vorsorgende Schutzmaßnahmen hin. Die Gemeinde folgte den Anregungen.

Das Ordnungsamt, Fachbereich Vorbeugender Brandschutz, und das Wasserwerk der Gemeinde Oberschleißheim machte auf Belange der Löschwasserversorgung aufmerksam. Die Gemeinde ging davon aus, dass die Löschwasserversorgung durch Hydranten sichergestellt werden kann.

Die Bayernwerk Netz GmbH wies auf die Notwendigkeit einer Transformatorenstation hin. Die Gemeinde hatte bereits einen Standort dafür im Plan festgesetzt, vergrößerte die Fläche jedoch, um mehr Flexibilität zu gewährleisten.

Erneute Beteiligung gem. § 4a BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

In der erneuten Beteiligung wurden Anregungen und Bedenken durch eine Bürgerin geäußert. Diese betrafen - z.T. erneut - die Größe der Außenspielflächen, die reduzierten Abstandsflächen, die für den Neubau gelten sollen, die eventuell vorzunehmenden Parkraumbeschränkungen in der Hofkurat-Diehl-Straße sowie die Annahme, dass Hol- und Bringverkehr überwiegend zu Fuß und mit dem Fahrrad stattfinden werde. Es wurde für ein Festhalten am bestehenden Standort plädiert. Mit Verweis auf die diesbezüglichen Abwägungsbeschlüsse im vorangegangenen Verfahrensschritt sah die Gemeinde von Planänderungen ab. Die Beeinträchtigung der Grundstücks(aus)nutzung von Nachbargrundstücken, die von verringerten Abstandsflächen betroffen sind, sah sie als gering an. Deshalb führte auch dieser Einwand nicht zu einer Planänderung.

Das Landratsamt München, Bauen, regte eine Überprüfung der festgesetzten Überschreitungsregelung an. Die Überprüfung durch den Architekten bestätigte die Regelung und führte zu keiner Planänderung.

Das Landratsamt München, Interne Fachstelle Grünordnung, regte eine textliche Präzisierung einer Festsetzung an, die umgesetzt wurde.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfahl eine Reduzierung der Baumasse des geplanten Neubaus, da die große Baumasse die Kirche in ihrer Monumentalität beeinträchtigt, indem die umgebende Freifläche stark reduziert und der wuchtige Neubau in unmittelbarer Nähe zur Kirche errichtet werde. Das bewusst von der Kirche abgerückte und in der Freifläche platzierte, in der Baumasse nachgeordnete Pfarrhaus werde in seiner Wirkung durch den Neubau stark beeinträchtigt.

Die Gemeinde konnte die Anregung nachvollziehen, räumte in der Abwägung zwischen den Belangen der Denkmalpflege und den Belangen der öffentlichen Daseinsvorsorge, hier konkret der Errichtung eines Kindergartens, letzterem jedoch den Vorrang ein. Der Standort ist aus gemeindlicher Sicht im gesamtörtlichen Zusammenhang gut geeignet und die geplante Größe der Einrichtung bedarfsgerecht und somit erforderlich.

Das Wasserwirtschaftsamt München regte an, die Ufergehölze entsprechend den Vorgaben des Gewässerrandstreifens zu entwickeln und kurz- bis mittelfristig den Bachlauf naturnaher zu gestalten und damit die Struktur- und Habitatvielfalt im Bachlauf zu erhöhen. Die Gemeinde wies darauf hin, dass diese bereits in einer Festsetzung geregelt und umgesetzt sei und sah von weiteren Planänderungen ab.

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Schleißheim, regte die Umformulierung einer Festsetzung zum Artenschutz an, empfahl, bei der Entwicklung des Wildblumensaumes am Bach auch die Pflanzung von typischen und attraktiven Bachuferpflanzen vorzusehen und forderte die grundsätzliche Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Der Umformulierungsvorschlag wurde aufgegriffen, die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit Hinweis auf das zeitweilige Trockfallen jedoch nicht geändert.

5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden auf Ebene des Gebäudeentwurfs und der Freiflächenplanung geprüft. Alternative Standorte wurden nicht geprüft, da sie nicht zur Verfügung standen.

Gemeinde

Oberschleißheim, den

.....
Markus Böck, Erster Bürgermeister