



Gemeinde Oberschleißheim

Bekanntmachung

über die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 79 „Östlich der Mittenheimer Straße“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

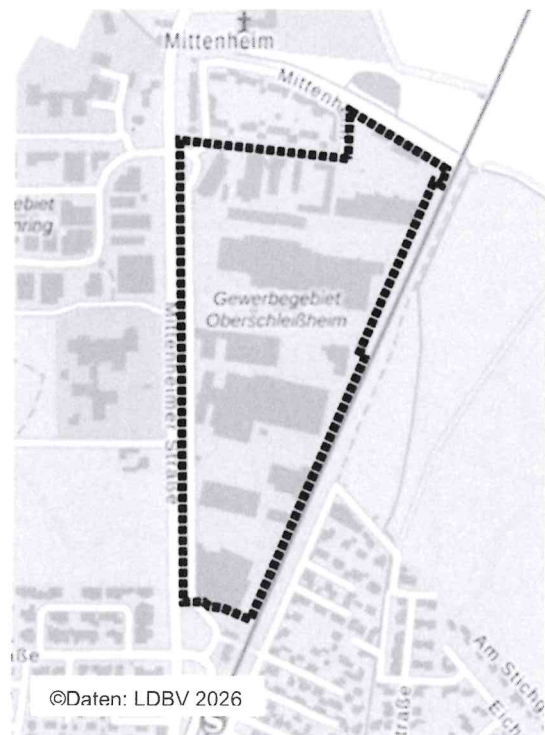
Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die verschiedenen für das Planungsgebiet existierenden Bebauungspläne (z.T. aus den 60er Jahren) mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO) mit der aktuellen Rechtslage in Einklang zu bringen, um zukünftig über eine aus planungsrechtlicher Sicht belastbare Prüfungsgrundlage bzgl. der Zulässigkeit von Vorhaben zu verfügen. Sensible Nutzungen, die wohnähnlichen Charakter haben, insbesondere Beherbergungsbetriebe, Boardinghäuser, soziale Einrichtungen mit Wohncharakter (Alten- und Pflegeheime), Arbeiterunterkünfte usw. sollen im Umgriffsbereich nicht zulässig sein. Der Standort und die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets sollen nachhaltig für klassische Gewerbebetriebe (Werkstätten, öffentliche Betriebe, produzierendes Gewerbe) ergänzt und ggf. durch Büronutzungen und Einzelhandel gesichert werden. Zudem sollen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, soweit ein nicht genehmigter Bestand vorliegt, um das Einzelhandelskonzept der Gemeinde umsetzen zu können.

Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebiets Oberschleißheim.

Im Norden wird das Planungsgebiet (im nebenstehenden Lageplan schwarz umrandet) durch die gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzte Siedlung „Mittenheim“ sowie die Mittenheimer Straße abgegrenzt. Im Osten verläuft die Bahnlinie München – Regensburg, im Süden schließt der Bahnhof der Gemeinde an. Im Westen verläuft die Mittenheimer Straße (Staatsstraße 2343), über die das Gebiet erschlossen wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 13,6 ha. Folgende Flurstücke befinden sich ganz oder teilweise innerhalb des Planungsumgriffs: 116, 116/1-15, 117, 117/2, 118/2, 438, 438/3, 438/36-39, 438/41-42, 438/44-45 und 438/48.



Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ erfolgte in der Zeit vom 09.07. – 11.08.2025. In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 02.03.2026 wurden die eingegangenen Anregungen behandelt. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB beauftragt. Die Änderungen sind den ausgelegten Planunterlagen zu entnehmen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ steht mit Begründung, Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 22.04. bis einschließlich 29.05.2026

im Internet unter <https://www.oberschleissheim.de/Bauleitplanung.n105.html> (Rubrik Bürgerservice & Rathaus/ Rathaus/Bauleitplanung) auf der homepage der Gemeinde und dem zentralen Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal>) im o.g. Zeitraum zur Einsicht zur Verfügung.

Folgende umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Mensch

Im Ausgangszustand wird das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet genutzt, daher stellt es bereits im Istzustand keinen dauerhaften Aufenthaltsbereich von Menschen dar.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens durch die Bahnlinie München – Regensburg, die Mittenheimer Straße sowie örtlichem Lieferverkehr und gewerblichen Anlagen besteht eine deutliche Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist der Geltungsbereich Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Anlagen ausgesetzt und besitzt als Gewerbegebiet keinerlei Erholungsfunktion.

Schutzgut Wasser

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Baumaßnahmen keine erheblichen Betroffenheiten für das Schutzgut Wasser auslösen. Von einem nennenswerten Grundwasserstau (z.B. durch Tiefgaragen) ist nicht auszugehen, da der Grundwasserflurabstand 4-5 m unter Gelände liegt und selbst bei einer zweigeschossigen Tiefgarage nur kleinräumig betroffen wäre. Ebenso ist durch eine fachgerechte Niederschlagsbeseitigung keine Belastung des Grundwasserkörpers anzunehmen.

Schutzgut Klima, Luft

Die klimatischen Verhältnisse werden im Geltungsbereich durch die ebene Topografie, die Masse der Baukörper, die Lage im Siedlungsgebiet und den hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Damit ist der Geltungsbereich für eine Frischluft- und Kaltluftproduktion nicht relevant.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Baukörpermasse ist v. a. in den Sommermonaten mit einer Aufwärmung und lokal verzögertem Abkühlen zu rechnen. Die vorhandene Bahnlinie kann eine gewisse Zufuhr von Frisch- und Kaltluft bewirken und dazu beitragen. Die vorhandenen Gehölzbestände wirken ebenfalls lokalklimatisch positiv.

Schutzgut Boden und Altlasten

Der Anteil an überbauter und versiegelter Fläche wird sich aufgrund der Beibehaltung der bereits bisher zulässigen überbaubaren Grundfläche nicht vergrößern. Die Festsetzung zusammenhängender Grünkorridore und das Gebot, die Versiegelung zu minimieren werden dazu beitragen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Flächen mit wirksamen Bodenfunktionen entstehen.

Für das Plangebiet liegen Informationen zu Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist für diesen Bereich nicht ausgeschlossen. Entsprechend den Festsetzungen ist im Rahmen des Bauantrags jeweils ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Niederschlagswasser vorzulegen, gemäß der hinweislichen Darstellung sind Aushubarbeiten in diesem Bereich durch einen Sachverständigen zu begleiten. Zudem ist eine orientierende Untersuchung durchzuführen. Bei einer fachgerechten Entsorgung kommt es bei künftigen Bauvorhaben zu keinen erheblichen oder nachteiligen Umwelteinwirkungen.

Schutzgut Artenschutz

Für den Geltungsbereich liegen keine Kenntnisse oder Verdachtsfälle vor, dass entsprechende Arten durch die Verwirklichung des Baurechts betroffen sein könnten. Daher erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierung vorkommender Arten.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch der gesetzliche Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG für gemäß Bebauungsplan zulässige Vorhaben zu beachten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet besitzt bereits im Ausgangszustand durch die intensive gewerbliche Nutzung nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich Flora, Fauna und biologischer Vielfalt. Lediglich die vor allem entlang der Grenzen vorhandenen Gehölzeingrünungen, und hier insbesondere die bahnbegleitende, im nördlichen Bereich gut ausgeprägte Baumhecke, haben eine gewisse Lebensraumfunktion für siedlungstypische Tierarten, insbesondere Vögel und Insekten. Die zwischen den Gewerbeflächen liegenden Gehölzstreifen sind jedoch durch intensive Nutzungen und direkte Schädigungen teils deutlich beeinträchtigt oder durch Neubauten in den letzten Jahrzehnten massiv reduziert worden.

Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Siedlungsgebiet ist derzeit geprägt von einer heterogenen, gewerblichen Nutzung mit hohem Überbauungs- und Versiegelungsgrad und nur wenig aufwertenden Elementen.

Positiv wirken einerseits die Lindenreihe auf dem Grünstreifen zwischen der Erschließungsstraße und der Staatsstraße und andererseits die randlichen Abschnitte der Gewerbebebauung mit größeren Gehölzen und gemäßigter Gebäudehöhe.

Für die baulich sehr massiv wirkende Gewerbehalle auf dem größten Gewerbegrundstück und die damit verbundene Rodung von wertvollen Gehölzonen wird aufgrund von Art und Umfang der Bebauung auch in Zukunft keine wirksame Einbindung erreicht werden können. Ebenso für die optische Wahrnehmung belastend ist die Gesamtbreite an versiegelten Verkehrswegen von ca. 20 m entlang des gesamten westlichen Geltungsbereichs durch das Nebeneinander von Staatsstraße und Erschließungsstraße.

Das hohe Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen wirkt zusätzlich negativ auf den visuellen Siedlungseindruck. Die hinweislich dargestellte Erhaltung bzw. Ergänzung der Baumreihe auf dem Grünstreifen zwischen den Verkehrswegen wirkt grundsätzlich eingriffsmindernd.

Insgesamt ist die Wertigkeit des Geltungsbereichs für das Ortsbild gering.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und weitere umweltrelevante Informationen werden mit veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB):

- BMK
- Bayernwerk Netz
- Eisenbahn-Bundesamt
- Landratsamt München, Bauen - Grünordnung
- Landratsamt München, Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
- Staatliches Bauamt Freising
- Stadtwerke München
- Wasserwirtschaftsamt München
- Verkehrsgutachten, Vössing Ingenieurgesellschaft mbH
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail (bauleitplanung@oberschleissheim.de) erfolgen, sie können aber auch per Brief oder zur Niederschrift abgegeben werden.
- Die im Internet veröffentlichten Unterlagen können während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform zu den allgemeinen Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag von 08:00 – 12:00 Uhr, zusätzlich Donnerstag von 14:00 – 18:00 Uhr) im Bauamt der Gemeinde Oberschleißheim, Mittenheimer Straße 62a, 1. OG, Zimmer 4 eingesehen werden. Der Auslegungsraum ist barrierefrei zu erreichen. Um eine vorherige Terminvereinbarung unter Tel. 089 – 315 613 31 (Fr. Combrink-Fuhrmann) wird gebeten.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße“ nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Oberschleißheim, 10.04.2026



Böck
Erster Bürgermeister



An die Amtstafeln:

Aushang am: 14.04.2026
Abnahme am: 02.06.2026

**Ins Internet und Landesportal
eingestellt am: 14.04.2026**