

Auszug aus der Niederschrift

des Bau- und Werkausschusses am 28. Juli 2025

Der Tagesordnungspunkt war öffentlich

Gesetzliche Mitgliederzahl: 13, davon anwesend und stimmberechtigt: 13

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 91 Kinderhaus Maria-Patrona-Bavariae Abwägungsbeschluss und erneute Auslegung gem. § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 22.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den VEP Nr. 91 „Kinderhaus Maria-Patrona-Bavariae“ gefasst. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.12.2024 – 12.01.2025 statt.

Keine Bürger/-innen haben Einwände dazu vorgebracht.

Der Bau- und Werkausschuss hat weiterhin in der Sitzung am 27.01.2025 den Billigungsbeschluss für die Auslegung gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß des § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen in Verbindung mit § 13 a BauGB vom 19.03.2025 bis 22.04.2025.

Folgende Stellungnahmen sind dazu eingegangen:

A Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
--

A 1. Bürger 1, Stellungnahme vom 22.04.2025

Sachvortrag:

Wir sind direkte Anwohner zu dem o.g. Projekt. Es ist für uns unverständlich, dass ein wunderschön gelegener und eingezäunter Kindergarten (Freisingerstr.) geschlossen werden soll und mit mehr Kindern in einen kleineren, vor allem im Außenbereich (nicht umzäunbar), neu gebaut werden soll.

Es ist uns wohl bekannt, dass der bestehende Kindergarten in die Jahre gekommen ist, was einen Abriss aber nicht nötig macht.

Ist Ihnen denn bewusst, dass in der Hofkurat-Diehl-Str regelmäßig Autofahrer versuchen diesen als Schleichweg für die B471 zu nutzen. Hierbei spielen sich oft Szenen ab, wo Autos auch den Gehweg nutzen.

Auch Polizeifahrzeuge und die Rettungswagen des BRK sind oft mit hoher Geschwindigkeit hier unterwegs.

Und wie sieht es mit dem Kirchenbach aus, soll der aus Sicherheitsgründen zugeschüttet werden oder wie ist sonst die Sicherheit der Kinder gewährleistet?

Und wie sieht es mit der Parkplatzsituation aus, hier sind jetzt schon nicht ausreichend Parkplätze für die Anwohner verfügbar. Wenn werktags z.B. eine Beerdigung ist, wo sollen die Kirchenbesucher dann bitte parken? Wobei das nicht das Hauptargument gegen den neuen Kindergarten ist.

Unseren Informationen nach gibt es bereits vom Gemeinderat einen positiven Beschluss dazu. Wir als direkte Anwohner sind über ein derart großes Projekt nicht informiert worden! Ist es denn nicht so, dass bei Bauprojekten die betroffenen Anwohner der Nachbargrundstücke informiert werden sollten? Unabhängig davon betrachten wir den Kindergarten für 100 Kinder aufgrund der vorgenannten Gefahrensituation und echten Platzbedarf pro Kind in der Masse als fehlgeleitet und legen hiermit zunächst auf diesem Weg Widerspruch ein. Des weiteren behalten wir uns eine rechtliche Prüfung auf Zumutbarkeit und Umsetzung vor.

Abwägung:

1. Zu Schließung des alten Kindergartens und ungünstigerer neuer Standort

Der Erhalt des bestehenden Kindergartens an der Freisinger Straße ist nach Aussagen der Katholischen Kirchenstiftung aufgrund Begehungsprotokollen sowohl durch Vertreter der Kirchenstiftungen, der Gemeinde und des Landratsamtes finanziell nicht mehr vertretbar. Zudem ist es ein zentrales Anliegen der Pfarrei und der Kirchenstiftung, das Kinderhaus wieder näher an das kirchliche Leben und die pfarrliche Mitte anzubinden, was die Gemeinde nachvollziehen kann und unterstützt.

Das bisherige Grundstück an der Freisinger Straße wurde von der Eigentümerin und Betreiberin für eine weitere Nutzung als Standort für einen Kindergarten sorgfältig geprüft. Letztlich haben jedoch städtebauliche, übergeordnete Vorhaben der Gemeinden und des Landkreises, funktionale und langfristige Überlegungen – etwa in Bezug auf die Nutzbarkeit, das Umfeld und die Anbindung – zur Entscheidung der Eigentümerin für den neuen Standort geführt. Die Gemeinde befürwortet diese Entscheidung und unterstützt diese durch den vorliegenden Bebauungsplan. Dabei spielt auch eine Rolle, dass die freiwerdende Fläche für den Wohnungsbau und damit zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde genutzt werden soll.

2. Zu Verkehrssituation an der Hofkurat-Diehl-Str. – Gefahren durch Schleichverkehre und Rettungswagen / Polizei mit hoher Geschwindigkeit

Die Gemeinde nimmt die Erfahrungen der Einwender mit Schleichverkehren und durchfahrenden Polizei- und Rettungswagen zur Kenntnis. Beides spricht jedoch nicht grundsätzlich gegen den Standort des Kindergartens. Die beidseitigen Fußwege auf dem Hochbord mit einer Breite von je rd. 2 m ermöglichen ein sicheres Gehen für den Bring- und Holverkehr. Durch die Geschwindigkeitsbegrenzung in dem als Tempo-30-Zone ausgewiesenen Gebiet ist auch das Radfahren im Mischverkehr gut möglich.

Polizei- und Rettungswagen dürfen auch bei Notfalleinsätzen keine anderen Verkehrsteilnehmer gefährden. Und sollten sich im Betrieb des Kinderhauses verkehrliche Probleme auf der Hofkurat-Diehl-Straße ergeben, so hat die Gemeinde die Möglichkeit, mit baulichen oder straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen darauf zu reagieren - mit dem Ziel die Sicherheit der Kindergartenkinder im Bring- und Holverkehr zu gewährleisten. Der Fahrbahnquerschnitt mit einer Breite von rd. 6 m ermöglicht im Grundsatz einen Begegnungsverkehr Pkw-Pkw oder 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 aufrechterhalten wird und es nicht zu Ausweichmanövern und einem Überfahren der Gehwege kommt.

3. Zu Parkplatzsituation

Die gemeindlichen Stellplatzanforderungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden durch den Bauherrn im Bereich südlich der Kirche umgesetzt. Weitere Anforderungen sind nicht zu berücksichtigen. Sonderereignisse wie etwa eine Beerdigung zur Betriebszeit des Kindergartens werden durch die Stellplatzsatzung nicht berücksichtigt.

Die Gemeinde geht ebenso wie der Bauherr davon aus, dass sich der zusätzliche Verkehr im vertretbaren Rahmen bewegen wird, da die zentrale Lage des neuen Kindergartens die Notwendigkeit und Attraktivität Kinder mit dem PKW zum Kindergarten zu bringen deutlich verringern wird. Die Kirchenstiftung als Betreiberin des Kindergartens hat zudem zugesagt, in der Kommunikation mit den Eltern aktiv darum werben, dass Kinder – sofern möglich – zu Fuß oder mit dem Fahrrad gebracht werden.

Die Gemeinde versteht die Sorge um eine mögliche Konkurrenz um Parkplätze im Straßenraum, weist jedoch darauf hin, dass das Parken im Straßenraum nicht den Anwohnern vorbehalten ist.

4. Zu Umgang mit dem Kirchbach und Größe der Freiflächen am neuen Standort

Gemeinde, Bauherrin, Betreiberin und Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber legen großen Wert darauf, dass die Kinder ausreichend Raum für Bewegung und Spiel haben und attraktive, hochwertige Flächen hierfür zur Verfügung gestellt werden. Das Kinderhaus entspricht diesbezüglich den einschlägigen Richtlinien und Förderkriterien.

Neben dem geplanten Freispielbereich unmittelbar am Kinderhaus werden auch der Kirchenvorplatz und die vorgelagerte Wiese sowie ein Teil des Pfarrhausgartens als ergänzender und gelegentlich, flexibel nutzbarer Bereich mitbedacht – unter pädagogischer Begleitung und unter Berücksichtigung der Sicherheit. Letzteres gilt insbesondere auch in Bezug auf den angrenzenden, bestehenbleibenden Kirchbach (Michaelianger-Graben; Gewässer III. Ordnung), mittels entsprechender normenkonformer Abzäunung.

5. Zu Beteiligung der Anwohner

Der Bau- und Werksausschuss der Gemeinde Oberschleißheim hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs-Plan Nr. 91 „Kinderhaus Maria Patrona Bavariae“ an der Hofkurat-Diehl-Strasse gefasst. Der Beschluss wurde am 10.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Gemeinde die gesetzlichen Anforderungen uneingeschränkt erfüllt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.12.2024 bis 12.01.2025.

In der Zeit vom 19.03.2025 bis 22.04.2025 erfolgte – nach Ankündigung durch Aushang an den Amtstafeln vom 14.03.2025 - die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und durch öffentliche Auslegung im Bauamt der Gemeinde.

Eine weitergehende Information und Nachbarschaftseinbindung sind nicht vorgesehen und auch nicht zwingend erforderlich.

Die Gemeinde würdigt die Bedenken der Einwender, räumt in der Abwägung im vorliegenden Fall aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

A 2. Bürger 2, Stellungnahme vom 21.04.2025

Sachvortrag:

Ich möchte hiermit starke Bedenken bzgl. des neuen Standortes für den Neubau des Patrona Kindergartens anmelden.

Ich habe mir die Planung angesehen, der Standort ist aus meiner Sicht ungeeignet. Folgende Punkte:

1. Laut Beschreibung: „Die Zentrale Ortslage ist gut für die Westoberschleissheimer. „Der Patrona Kindergarten ist für die Lustheimer und Altschleissheimer. Die Lustheimer müssten dann extra in den Ort fahren.
2. Laut der Baubeschreibung kommen die Familien mit dem Rad oder zu Fuß, es werden hierfür nicht explizit Stellplätze vorgesehen. Die „wenigen“ welche mit dem Auto kommen sollen auf der Straße parken. In Realität kommen ca 80% derzeit am aktuellen Standort mit dem Auto; auf dem Weg in die Arbeit wird am Kindergarten gehalten. Die Parkplätze morgens sind voll! In der Hofkurat-Diehl-Str sind kaum ausreichend Stellplätze an der Straße für die Anwohner. Bei Kirchenaktivitäten ist die Straße voll. Zudem suchen die Besucher fürs Schloss und den Biergarten in der Hofkurat-Diehl-Str freie Parkmöglichkeiten. Wo sollen da die 100 Familien parken?
3. Von Polizei, Feuerwehr und Rettungswagen wird die Hofkurat-Diehl-Str als Einsatzweg genutzt. Bei einem Einsatz können die Rettungskräfte nicht extra langsam fahren, um auf den Kindergarten Rücksicht zu nehmen.
4. Die Hofkurat-Diehl-Str wird unter der Woche immer zur Ausweich- bzw zweiten Hauptstraße. Viele Pendler nutzen die Möglichkeit hier den Rückstau von der Schranke abzukürzen, leider oft auch ohne sich an die Geschwindigkeitsbegrenzung zu halten. Auch der Linienbus fährt hier durch, um den Stau zu umgehen.
5. Das vorgesehene Grundstück ist für 100 Kinder viel zu klein. Zu den Rückwärtigen Nachbarn haben sie lediglich einen Streifen von 6m, darauf sollen dann 100 Kinder die Rennstrecke mit Bobbycars und ähnlichen befahren.
6. Da alles so eng ist, müssen die Kinder in der Höhe spielen, direkt an der Grenze, also am Zaun soll es Spielwände mit 3,40m Höhe geben. Diese weisen sie als Lärmschutz aus?
7. Laut Plan ist die Wiese vor der Kirche als Spielwiese ausgewiesen, für wen?
8. Zudem ist die Wiese vor der Kirche der Erholungs-Treffpunkt für Altschleissheimer. Zusammen mit dem Brunnen ist es die kleine Ortsmitte. Diese können sie nicht einfach den Anwohnern wegnehmen.
9. Das Bacherl gehört ebenso zum Ortsbild an dieser Stelle. Direkt vor dem Eingang eines Kindergartens ist ein Wasserlauf aber ungeeignet. Wasser wirkt unglaublich anziehend für Kinder. Dies bedeutet noch mehr notwendige Aufmerksamkeit für Eltern und Erzieher.
10. Alle Kinderbetreuungen liegen im Verkehrsberuhigten Bereich, an Radwegen oder mit sicheren Vorzonen. Der aktuelle/alte Standort des Patrona Kindergartens bietet dies durch seine Lage in der Senke auch.
11. Der Neubau Kinderhaus neben dem Hallenbad bietet ebenfalls genug Freiflächen für die Kinder. Zudem liegt der Standort auch in Randlage bzw. verkehrsberuhigt. Ich verstehe nicht, wieso dies für den Patrona Kindergarten nicht berücksichtigt wird.
12. Der aktuelle Standort an der Freisinger Str. ist schon immer für Kinder vorbehalten gewesen. Dort haben die Kinder genügend Platz und sind durch die tiefere Lage optimal geschützt. Auch der Abstand zu den Nachbarn ist hier gegeben.
13. Die Fläche an der Freisinger Str ist groß genug um dort den Neubau zu setzen und einen Teil des Gartens anderweitig zu entwickeln. Dies ist vor vielen Jahren bereits einmal passiert. Der alte Kindergarten oben an der Straße ist auch zu Wohnungen umfunktioniert und der Neubau dort in den Garten gesetzt worden.
14. Die Engen Verhältnisse auf dem neuen Standort sind weder für Kinder noch für die Erzieher zumutbar. Jeder benötigt Platz zum freien Entfalten, bei der Enge ist ein entspanntes und friedliches Miteinander aber kaum möglich. Das schadet dem Kindergartenklima immens. Die Kinder haben kaum grüne Freiflächen, um sich draußen zu bewegen. Dies ist

aber äußerst wichtig für die kindliche Entwicklung und am bisherigen Standort in vorbildlicher Weise umgesetzt. Meine Kinder sind aktuell im Patrona Kindergarten betreut. Wir schätzen den Standort und die Betreuungsweise an der Freisinger Straße sehr!

15. Laut Baubeschreibung wurde kein anderer Standort überprüft. Für ein Vorhaben welches für die Bürger die nächsten Jahrzehnte passen soll. Wie kann das sein?

Ich bitte Sie daher eingehend den Standort für den Patrona Kindergarten an der Freisinger Straße zu belassen. Der Neubau mit ausreichend Grünflächen findet auf dem dortigen Gelände Platz. Zudem könnte ein Teil des Geländes abgetrennt und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Abwägung:

Zu 1, 13: Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 1. Ergänzend weist sie darauf hin, dass der neue Standort nur rd. 500 m westlich des alten Standorts liegt.

Zu 2: Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 3.

Zu 3, 4, 10: Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 2.

Zu 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14: Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 4.; ergänzend weist sie darauf hin, dass die vertikalen Spielgeräte nicht als Lärmschutzwand dienen. Für Emissionen eines Kindergartens sind generell keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auch gelten keine Schutzabstände zu benachbarten Wohngebäuden.

Die Wiese vor der Kirche steht den Bewohnern auch weiterhin zur Verfügung. Es wird keine Einzäunung vorgenommen.

Zu 15. Für andere Standorte stehen seitens der Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin keine Grundstücke zur Verfügung.

Die Gemeinde würdigt die Bedenken der Einwender, räumt in der Abwägung im vorliegenden Fall aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

A 3. Bürger 3, Stellungnahme vom 21.04.2025

Sachvortrag:

Ich habe mir den vorläufigen Bauplan des neuen Kindergartens angeschaut und die oft sehr idealistischen dargestellten Punkte gelesen.

Ich bin seit 25 Jahren Anwohnerin der Hofkurat-Diehl Straße Nr. ■, also schräg gegenüber der Kirche Patrona Bavariae und kenne die realistische Verkehrslage der Straße genau.

Meiner Einschätzung nach, sind die 10 Parkplätze südlich der Kirche zu wenig. Im Bauplan steht, dass die Eltern, die ihre Kinder per Pkw zum Kindergarten bringen, an der Straße parken sollen. Es gibt morgens kaum freie Parkplätze. Die Parksituation in der Haselsberger Straße und der Hofkurat-Diehl Straße ist mit heisser Nadel gestrickt. Mittags mag die Situation eine andere sein. Die oben genannten Strassen dienen als Ausweichroute bei Stau auf der

B471. Dann fahren auch mal die Busse hindurch. Ebenso nutzen die Rettungswagen und die Polizei die Hofkurat-Diehl Straße, wenn sie zu ihren Einsätzen fahren. Ohne Ausweichlücken am Straßenrand ist das Verkehrschaos vorprogrammiert.

Kirchenbesucher, die zu Trauerfeiern auch tagsüber einen Parkplatz benötigen, haben es bisher auch schon sehr schwer einen zu finden.

Positiv sehe ich allerdings, dass der Kirchenbereich mit der Spielwiese so belassen wird und auch nicht eingezäunt werden soll, was das Bild der Anlage schützt.

Ein weiterer Punkt ist die, meiner Ansicht nach, viel zu kleine Freifläche für 100!!! Kinder. Interessant für mich wäre, ob die Spielwiese mit in die Berechnung für den benötigten Platz pro Kind geflossen ist.

Leider wurde kein anderer Standort für den Kindergarten geprüft.

Ich möchte noch eine Lanze für den alten Standort des Kindergartens in der Freisinger Straße brechen.

Meine beiden Söhne und ich selbst sind in diesen Kindergarten gegangen. Im Plan wird besonders gelobt, dass der neue Standort inmitten der Gemeinde liegen soll. Genau das Gegenteil war für uns als Kinder der riesengroße Vorteil des jetzigen Kindergartens. Weg von dem Trubel und so naturnah mit einem wunderschönen Aussenbereich, den die Erzieherinnen gut im Blick hatten. Ebenso konnten ohne Gefahren des Verkehrs stressfrei Ausflüge in den Bergwald und an den kleinen Weiher gemacht werden.

Ich sehe in der Verlegung des Standortes keinen Vorteil, weder für die Anwohner, die Erzieherinnen, die Eltern und vor allem nicht für die Kinder.

Abwägung:

Die Gemeinde verweist bezüglich der Verkehrssituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 2.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Stellplatzsituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 3.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Freifächensituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 4.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Prüfung von Standortalternativen auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 2, Pkt. 15.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Beibehaltung des bestehenden Standorts auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 1.

Die Gemeinde würdigt die Bedenken der Einwender, räumt in der Abwägung im vorliegenden Fall aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

A 4. Bürger 4, Stellungnahme vom 21.04.2025

Sachvortrag:

nach einer sehr kompetenten und interessanten Vorstellung des Bauvorhabens „Kinderhaus Maria Patrona Bavariae“ an der Hofkurat-Diehl-Straße im Bauamt von OSH, möchten wir, mein Mann [REDACTED] und ich, nochmals schriftlich dazu Stellung nehmen.

Ein Neubau eines Kindergartens ist grundsätzlich zu befürworten, da der alte in der Freisinger Straße zu marode ist. Nun ergeben sich für uns, als direkte Anwohner, diverse Fragen und wir hoffen darauf Antworten zu bekommen. Wie wollen sie mit folgenden Fakten umgehen:

- Durch die Überlastung der B471 herrscht täglich ab 15 Uhr ein extremes Verkehrsaufkommen inkl. Linienbusverkehr in der vollgeparkten Hofkurat-Diehl-Str. Daran wird sich in den nächsten Jahrzehnten wohl kaum etwas ändern, trotz erhöhtem Zuzug nach OSH, dem ja eigentlich zuerst weitere Infrastruktur-Verbesserungen vorausgehen sollten.
- Die hier stationierte Polizei fährt täglich mehrfach mit hoher Geschwindigkeit durch die Straße zu Einsätzen. Eine Verlegung der Wache wird immer wieder aufgeschoben und ist in den nächsten Jahren wohl nicht zu erwarten.
- Der Kindergarten-Zubringerverkehr wird morgens und abends die Straße für hier ansässige Berufstätige unpassierbar machen.
- Der Bebauungsplan zeigt einen minimalen, wenn auch vorschriftkonformen, Garten an. Der Kirchenvorplatz soll deshalb uneingezäunt alternativ mit benutzt werden.
- Warum wird der Kindergarten nicht auf das bisherige Grundstück an der Freisinger Straße neu erbaut und der Rest des Grundstücks dann, zwecks „Wirtschaftlichkeit“ und finanzieller Vorteile für den Besitzer, anderweitig genutzt? Diese Lösung würde allen Beteiligten entgegen kommen!

Wie zu erfahren war, hat der Gemeinderat einstimmig die Verlegung des Kindergartens von der Freisinger Straße in die Hofkurat-Diehl-Str. zugestimmt. Das kann ausschließlich monetäre Gründe haben, denn keiner der Eltern (um uns herum wohnen - Gott sei Dank - wieder viele junge Familien) findet die neue Lösung sinnvoll. Soweit wir wissen auch das Kindergartenpersonal nicht. Nur um wen geht es in dieser Entscheidung? Um die Kinder und deren Eltern sowie um das Personal der Einrichtung? Oder geht es um die Vorteile eines Konzerns, nämlich der Kirche, und einer Gemeinde? Sollten nicht die Belange der Anwohner in einer Gemeinde Priorität sein?

Warum schreiben wir als älterer Menschen überhaupt.

Natürlich geht es uns auch um „Frieden“ in unserer Straße.

Es geht uns allerdings hauptsächlich um die Kinder und deren Betreuer, deren Sicherheit und Stressfreiheit für diesen wichtigen Beruf Grundvoraussetzung sein sollten. Dass sich Eltern in Eile daran halten werden, die Kinder mit dem Rad in den Kindergarten zu bringen, dürfte von allen Beteiligten als unrealistisch angesehen werden. Und dass sich an der Verkehrssituation in der Hofkurat-Diehl-Str. in absehbarer Zeit etwas ändert, auch.

Es geht uns darum aufmerksam zu machen, dass Oberschleißheim nicht nur aus „Kirche“ und „Gemeinderat“ besteht, sondern aus Menschen, aus mündigen Bürgern, die ihre Argumente wenigsten angehört und im besten Fall berücksichtigt sehen wollen.

Auch wenn diese Pläne schon länger bekannt sind, wäre es hilfreich gewesen, die direkt betroffenen (Eltern, Fachpersonal und direkte Anwohner) in diese Entscheidung mit einzubinden.

Wir bedanken uns jetzt schon herzlich für eine Stellungnahme!

Abwägung:

Die Gemeinde verweist bezüglich der Verkehrssituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 2.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Beibehaltung des bestehenden Standorts auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 1.

Die Gemeinde würdigt die Bedenken der Einwender, räumt in der Abwägung im vorliegenden Fall aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

A 5. Bürger 5, Stellungnahme vom 19.04.2025**Sachvortrag:**

Nur durch einen kleinen Artikel bin ich darauf aufmerksam geworden. Ich hatte am 16.04.25 im Planungsbüro, die Gelegenheit, Einsicht auf das Bauvorhaben Kinderhaus zu nehmen. Der Standort ist nicht geeignet. Es sollen 100 betreut werden. Die Außenfläche ist viel zu klein. Der kleine Platz vor der Kirche ist zu gefährlich, genauso wie der Kirchenbach.

Die Hofkurat-Diehl-Straße hat inzwischen ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Die Polizei fährt mit hoher Geschwindigkeit zu den Einsätzen. Linienbusse, Feuerwehr und Rettungskräfte benutzen die Straße als Ausweichmöglichkeit, wie auch alle Durchfahrenden, die, die Bahnschranke umgehen wollen.

Wie ich hörte, wurde das Bauvorhaben bereits einstimmig vom Gemeinderat beschlossen. Man hat darüber nichts gehört oder gelesen.

Ich bin doch sehr enttäuscht, dass man hier die Anwohner bzw. Bevölkerung einfach stillschweigend umgeht. Man hätte sich auch die Mühe machen können, einen besseren Standort zu finden. Nach wie vor ist für mich die Freisinger Straße, für die Kinder, nicht nur ein schöner Ort, sondern vor allem ein sicherer Bereich um zu spielen und toben und sich entfalten können.

Ich stimme gegen das Bauvorhaben Kinderhaus an der katholischen Kirche.

Abwägung:

Die Gemeinde verweist bezüglich der Freifächensituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 4.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Verkehrssituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 2.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Beschlüsse und Bürgerbeteiligung auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 5.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Beibehaltung des bestehenden Standorts auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 1.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Prüfung von Standortalternativen auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 2, Pkt. 15.

Die Gemeinde würdigt die Bedenken der Einwender, räumt in der Abwägung im vorliegenden Fall aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

A 6. Bürger 6, Stellungnahme vom 15.04.2025**Sachvortrag:**

ich widerspreche hiermit dem Bebauungsplan Nr. 91 "Kinderhaus Maria Patrona Bavariae". Das vorhandene Grundstück und der aktuelle Kindergarten reichen doch völlig aus und man könnte dort den Kindergarten einfach neu bauen.

Ich erwarte vor allem in der Bauphase erhebliche Lärmbelästigung, was mir als Schichtarbeiter nicht gefällt. Außerdem die möglichen negativen Auswirkungen auf meine Wohnqualität anschließend und den Wertverlust der Immobilie.

Abwägung:

Die Gemeinde verweist bezüglich der Beibehaltung des bestehenden Standorts auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 1.

Zu Lärm in der Bauphase: Eine gewisse Lärmemission durch die künftige Baustelle kann die Gemeinde nicht ausschließen. Die einschlägigen bundesrechtlichen Vorschriften sorgen jedoch dafür, das Baustellenlärm auf ein zumutbares Maß beschränkt bleibt.

Zu negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität und Wertverlust der Immobilie: Die Gemeinde kann nicht erkennen, warum ein Kindergarten negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und den Wert einer Immobilie haben sollte. Und selbst wenn beides der Fall wäre, räumt die Gemeinde in der Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

A 7. Bürger 7, Stellungnahme vom 10.04.2025

Sachvortrag:

Die Auslegungszeit ist vom 19.3.25 -22.4.25; angekündigt wurde die öffentliche Auslegung jedoch erst in Heft 4 (April) in den Oberschleißheimer Gemeindenachrichten; ich denke, hier liegt ein Verfahrensfehler vor, da dadurch die Auslegungszeit um 12 Tage verkürzt wird. Ich bitte um Überprüfung.

Zum Vorhaben:

Das Gebäude ist in seiner massiven Form und Größe ein undifferenzierter, phantasieloser „Klotz“. Es stellt eine riesige Versiegelung der jetzigen ruhenden Grünfläche dar.

(Klimafragen scheinen keine Rolle zu spielen, Versiegelung bedeutet CO2-Erhöhung!. Diese können und dürfen wir uns nicht mehr leisten!) Ferner fügt sich m.E. dieser „Klotz“ in keinerlei Weise in die umgebende Bebauung ein (z.B. die kleinstrukturierte Eigenheimstraße). Das geplante Haus wirkt bedrängend und ist eine Zumutung für die umliegenden Anlieger. Warum gibt es keinen Bebauungsplan für das gesamte Viertel sondern nur für die Kirche? Hat die Kirche ein Sonderrecht?

Durch die massive Überbauung bleibt wenig Außenraum für die Kinder draußen; Kinder benötigen Raum zum austoben! Auf engstem Raum versucht man hier mit der Benennung einiger Spielgeräte dem Anspruch gerecht zu werden; das reicht schlichtweg nicht! Außerdem sehe ich Konfliktpotential zwischen Kindern und Verkehr! Kinder haben keine Bremse!

Dieses Vorhaben bedeutet die Zerstörung einer in sich ruhenden Grünfläche; eine derart massive Überbauung ist gerade in heutiger Zeit ein Frevel an der Natur und wird dem Anspruch der Kinder nicht gerecht; ich bitte um eine neue differenzierte Planung oder warum saniert man nicht den Kindergarten an der Freisinger Straße? Die Kosten dürften nicht höher sein als eine Neu-Anlage! Ich bitte um Überprüfung.

Abwägung:

Die Gemeinde verweist bezüglich der Bürgerbeteiligung auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 5. Ergänzend weist sie darauf hin, dass verfahrensrechtlich gemäß Gemeindeordnung i. v.m. der Geschäftsordnung der Gemeinde die fristgerechte Ankündigung der öffentlichen Auslegung und Internetbeteiligung an den Amtstafeln maßgeblich ist. Die Ver-

öffentlichung in den Gemeindenachrichten ist eine freiwillige zusätzliche Leistung der Gemeinde für ihre Bürger, die verfahrensrechtlich ohne Belang ist.

Zum Gebäude: Die Gemeinde teilt die negative Einschätzung des geplanten Gebäudes nicht. Aus ihrer Sicht greift der Neubau die Formensprache des bestehenden Pfarrhauses geschickt auf. Und in der Nähe zur deutlich großvolumigeren Kirche fügt sich der Bau ihrer Ansicht nach auch gut in das Siedlungsgefüge ein, auch wenn sich nach Westen niedrigere Bebauung anschließt.

Zu Klimaschutz und Versiegelung: Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Planung sehr sorgsam mit dem – klimarelevanten - Baumbestand umgeht und einen Großteil der Bäume erhält sowie zusätzliche Bäume pflanzt. Auch die große Grünfläche südlich der Kirche sowie der tiefe Vorgarten des Pfarrhauses bleiben erhalten. Desweiteren weist sie darauf hin, dass durch die Standortwahl im Innenbereich vorhandene Erschließungsstraßen und -leitungen genutzt werden können und dadurch eine weitere Versiegelung, z.B. durch neue Verkehrsflächen minimiert wird. Auch die dreigeschossige Bauweise dient diesem Ziel.

Zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Gebiet: Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nur erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit kann die Gemeinde zur Zeit nicht erkennen, sie behält sich für die Zukunft im Falle einer Änderung ihrer Einschätzung aber jederzeit vor, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Freifächensituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 4.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Verkehrssituation auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 2.

Die Gemeinde verweist bezüglich der Beibehaltung des bestehenden Standorts auf ihre Abwägung zur Stellungnahme von Bürger 1, Pkt. 1.

Die Gemeinde würdigt die Bedenken der Einwender, räumt in der Abwägung im vorliegenden Fall aber den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen von Familien, ein höheres Gewicht ein und hält an der Planung fest.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von einer Planänderung wird abgesehen.

Beschluss: 10:3

B Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:

Träger	Datum der Stellungnahme
Regionaler Planungsverband München	07.04.2025
Regierung von Oberbayern	14.03.2025
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	14.04.2025
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	10.04.2025
Handwerkskammer München und Oberbayern	26.03.2025
Gemeinde Eching bei F.	19.03.2025
Gemeinde Karlsfeld	20.03.2025
Stadt Dachau	20.03.2025
Gemeinde Hebertshausen	09.04.2025
Erzbischöfliches Ordinariat München (keine Äußerung)	10.04.2025

C Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange <u>mit</u> Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:

Träger	Datum der Stellungnahme
Landratsamt München - Bauen	24.06.2025
Landratsamt München – Bauen - Grünordnung	11.04.2025
Landratsamt München – Immissionsschutz	27.03.2025
Landratsamt München - Naturschutz	17.03.2025
Landratsamt München - Brandschutzdienststelle	19.03.2025
Landratsamt München - Wasserrecht	23.06.2025
Wasserwirtschaftsamt München	11.04.2025
Gemeinde Oberschleißheim, Ordnungsamt Fachbereich Vorbeugender Brandschutz	13.03.2025
Bayernwerk Netz GmbH	28.03.2025
Deutsche Telekom Technik GmbH	02.04.2025
Umweltamt Oberschleißheim	02.06.2025

C 1. Landratsamt München – Bauen, Stellungnahme vom 24.06.2025

Sachvortrag:

1. Auf Seite 3 der Satzung (Planzeichnung) müssten noch Maßstab und Nordpfeil ergänzt werden.

2. Auf Seite 4 der Satzung wird oben erklärt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.01.2025 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Wir weisen darauf hin, dass im Falle von mehreren Vorhaben- und Erschließungsplänen, die sich bei Ausfertigung auf mehreren Planurkunden befinden, diese Pläne einzeln und jeweils mit Fassungsdatum aufgeführt werden müssten, sodass die Satzungsbestandteile eindeutig definiert sind.

3. Ziff. A 2.1: Die Randsignatur der Gemeinbedarfsfläche wird in der Planzeichnung entlang der Hofkurat-Diehl-Straße und zur Fl. Nr. 114/18 teilweise durch die Straßenbegrenzungslinie überdeckt. Wir bitten um eine verbesserte Darstellung, sodass die Fläche eindeutig umgrenzt ist.

4. Ziff. A 2.1.1: Für den westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wird die Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Im östlichen Bereich werden GSt sowohl für die „kirchliche Einrichtung“ als auch für „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Nach nochmaliger Überprüfung und entgegen unserer Aussage vom Januar 2025 empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit, für die östliche Fläche doch die Zweckbestimmung sowohl für „kirchliche Einrichtungen“ als auch für die „Kinderbetreuung“ festzusetzen, da die GSt für beide Nutzungen angedacht sind. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf muss zwingend eine Zweckbestimmung zur zulässigen Nutzung der Fläche enthalten. Eine allgemein gehaltene Angabe „Fläche für den Gemeinbedarf“ reicht grundsätzlich nicht für eine konkretisierte Zweckbestimmung aus, da damit eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen in Betracht kommen kann (s. BeckOK BauGB/Spannowsky, 66. Ed. 1.11.2024, BauGB § 9 Rn. 17, beck-online). Wir weisen darauf hin, dass die Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemeinbedarf „kirchliche Einrichtung“ dargestellt ist.

5. Ziff. A 3.1.1: In der Begründung (S. 10, Punkt 6.2) wird auch eine Grundflächenüberschreitung für Laubengänge beschrieben. Wir bitten um Überprüfung, ob diese auch unter A 3.1.1 ergänzt werden sollten.
6. Ziff. A 3.1.2: In Festsetzung A 3.1 wird die zulässige Grundfläche geregelt. In Festsetzung A 3.1.2 wird für Überschreitungen der Grundfläche eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass es zu der Kombination von GR und GRZ aufgrund unterschiedlicher Rechtsprechungen Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer solchen Festsetzung gibt. Zur Vermeidung eines rechtlichen Risikos empfehlen wir deshalb, grundsätzlich von dieser Art der Festsetzung abzusehen.
7. Ziff. A 3.2: Die in der Satzung angegebene Höhenkote sollte im aktuellen Höhen Bezugssystem DHHN2016 in Höhen über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) angegeben werden. Wir bitten um Überprüfung und Anpassung des Höhen Bezugspunktes.
8. Ziff. A 3.4: Hier soll die max. zulässige Wandhöhe im Bereich von Gauben geregelt werden. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei Gauben um Dachaufbauten handelt, die nicht aus der Außenwand hervorgehen und somit auch keine eigene Wandhöhe erzeugen. Den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist zu entnehmen, dass an der Ost- und Westseite des Gebäudes jeweils ein Zwerchgiebel über einen großen Teil der Fassadenbreite geplant ist. Giebel gehen aus der Außenwand hervor, sodass hierfür die Festsetzung einer eigenen Wandhöhe erforderlich ist. Die Festsetzung müsste u. E. in Bezug auf die Formulierung „maximal zulässige Wandhöhe im Bereich von Gauben“ bzw. „Dachhaut bei Schleppgauben“ überarbeitet werden.
9. Ziff. A 5.4: Hier wird geregelt, dass sonstige Nebenanlagen außer den unter A 5.1 (Stellplätze) und A 5.2 (Fahrradstellplätze) genannten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächengestaltungsplan“ sind jedoch Fahrradstellplätze östlich des Michaeliangergrabens und Kinderfahrradstellplätze auf dem Vorplatz der Kita dargestellt. Wir bitten daher um Überprüfung von Festsetzung A 5.4.
10. Ziff. A 6.2: Hierzu verweisen wir auf Punkt 8 unserer Stellungnahme. U. E. werden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen keine Gauben dargestellt, sodass die Festsetzung entsprechend angepasst werden müsste.
11. Ziff. A 7.1: Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ist in der Planzeichnung entlang der Hofkurat-Diehl-Straße nicht durchgehend eingezeichnet. Wir bitten um eine eindeutige Darstellung.
12. Ziff. A 7.2: Die Umgrenzung der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Planzeichnung kaum erkennbar. Da die Fläche eindeutig aus der Planzeichnung ablesbar sein muss, sollte die Darstellung des Planzeichens verbessert werden.
13. Ziff. A 9.1: Im Norden des Plangebietes wird in der Planzeichnung ein Baum farbig dargestellt, dessen Stamm sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Für diesen Baum müsste das Planzeichen C 5 verwendet werden.
14. Ziff. B 1: Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den beiden Baudenkmälern empfehlen wir der Gemeinde, falls noch nicht geschehen, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.
15. Ziff. B 4 und C 9.1: Das Planzeichen wird in der Planzeichnung mit grauer Füllfarbe verwendet. In der Legende müsste dies noch angepasst werden.
16. Ziff. C 6:
- a) Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt im Plangebiet die gemeindliche Abstandsflächensatzung. Wir weisen darauf hin, dass die Abstandsflächen zur westlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Zwerchgiebels mit einer Wandhöhe von 10,1 m ggf. nicht eingehalten werden können.

Auch an der Nordseite kommt es evtl. zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen, weil ein Teil der Dachhöhe zur Wandhöhe hinzuzurechnen ist (s. Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO). Die Planung sollte insgesamt bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen überprüft werden.

b) Außerdem wird hier auf die Geltung der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Hierzu weisen wir die Gemeinde auf die geänderte Rechtslage der BayBO zum 01.10.2025 hin. Diesbezüglich weisen wir auch auf die Vollzugshinweise zur BayBO 2025 sowie den Fragen und Antwortkatalog zur Änderung im gemeindlichen Satzungsrecht des Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hin und bitten um Berücksichtigung dieser Änderungen. Insbesondere gelten Stellplatzsatzungen nur dann fort, wenn die in der ab 01.10.2025 geltenden Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschritten werden. Im Übrigen treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft. Im vorliegenden Fall ist der Hinweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung u. E. entbehrlich, da die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze in der Satzung unter A 5.1.1 konkret festgesetzt wird.

17. Bei den Verfahrensvermerken sollte jeweils noch ergänzt werden, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

18. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen sollten u. E. auch Stellplätze für Lastenfahräder berücksichtigt werden, da diese immer häufiger Verwendung finden und einen größeren Platzbedarf aufweisen. Außerdem empfehlen wir, in den Ansichten Angaben zu den Höhen bzw. eine Schnittdarstellung mit Höhenangaben zu ergänzen.

19. Begründung (S. 10, Punkt 6.2): Hier sollten bei der Aufzählung der Bauteile der GR-Überschreitung noch die Vordächer ergänzt werden (siehe Festsetzung A 3.1.1).

20. Begründung (S. 11, Punkt 6.2): Es wird im ersten Absatz der Seite beschrieben, dass die „Versiegelung durch die geforderte wasserdurchlässige Ausführung von nicht überdachten Stellplätzen reduziert“ wird. Wir weisen darauf hin, dass in der Satzung eine entsprechende Festsetzung fehlt.

21. Begründung (S. 11, Punkt 6.2): In der Tabelle wird für das „Hauptgebäude incl. Laubengang“ keine GFZ angegeben. U. E. ist der Laubengang nicht untergeordnet und somit in der GFZ zu berücksichtigen. Wir bitten um Überprüfung.

22. Begründung (S. 13, Punkt 6.2.2, Absatz 6): Hinsichtlich des Hol- und Bringverkehrs bitten wir die Gemeinde zu prüfen, inwieweit der Verkehrsfluss dadurch beeinträchtigt wird.

23. Begründung (S. 15, Punkt 6.7.4, Absatz 4): Ggf. könnte der potentielle Aufstaubereich der Hinweiskarte „Oberflächenwasser und Sturzflut“ des LfU Bayern in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt werden.

Abwägung:

Zu 1

Nordpfeil und Maßstab werden ergänzt.

Zu 2

Der Anregung wird gefolgt. In der Präambel werden alle Teile des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgeführt.

Zu 3

Der Anregung wird gefolgt. Die Umrandung für die Gemeinbedarfsfläche wird besser erkennbar dargestellt.

Zu 4

Der Anregung wird gefolgt. Für die östliche Fläche wird die Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtungen“ sowie auch „Kinderbetreuung“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu 5

Der Anregung wird gefolgt. In Festsetzung A 3.1.1 werden noch Laubengänge ergänzt.

Zu 6

Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch nach anwaltlicher Einschätzung ist eine Festsetzungskombination von GR und GRZ rechtlich zulässig. Voraussetzung ist, dass die festgesetzten Werte widerspruchsfrei sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Festsetzung wird daher beibehalten.

Zu 7

Der Anregung wird nicht gefolgt. Als Höhenbezug der Vermessung dient das DHHN12 (Höhenstatus 100) – NN-Höhensystem. Dies wird in der Festsetzung zur Erklärung noch ergänzt.

Zu 8

Der Anregung wird gefolgt. Festsetzung A 3.4. wird wie folgt umformuliert:

WH_{ZG} 10,1 maximal zulässige Wandhöhe im Bereich von Zwerchgiebeln in Meter: 10,1. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut der Zwerchgiebel.

Zu 9

Der Anregung wird gefolgt. Fahrradstellplätze sollen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein. Aus der Festsetzung A 5.4 werden daher die genannten Nebenanlagen gem. Festsetzung A 5.2 (Fahrradstellplätze) gestrichen. Fahrradabstellplätze werden in die beispielhafte Aufzählung der zulässigen sonstigen Nebenanlagen aufgenommen.

Zu 10

Der Anregung wird gefolgt. Festsetzung 6.2 erhält die Formulierung:

„Es sind nur Zwerchgiebel mit Schleppdach zulässig.“

Zu 11

Der Anregung wird gefolgt. Die Straßenbegrenzungslinie wird durchgezogen.

Zu 12

Der Anregung wird gefolgt. Die Erkennbarkeit des Planzeichens wird verbessert, ggf. über eine Vergrößerung des Ausschnitts.

Zu 13

Der Anregung wird gefolgt. Der Baum außerhalb des Geltungsbereichs wird nicht farbig dargestellt.

Zu 14

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits am Bauleitplanverfahren beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

Zu 15

Gemeint ist hier statt B 4 wohl C 4. Bei C 9.1 handelt es sich nicht um ein Planzeichen.

In der Legende wird das Planzeichen C 4 grau unterlegt.

Zu 16

a) Die Einhaltung der Abstandflächen wurde überprüft. Da die Abstandflächen der gemeindlichen Abstandflächensatzung nicht eingehalten werden, wird eine Festsetzung neu aufgenommen, die regelt, dass die sich durch Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume, Wand- und Firsthöhen ergebenden Abstandflächentiefen den Abstandflächentiefen des § 2 der gemeindlichen Abstandflächensatzung i.d.F. vom 26.01.2021 vorgehen.

b) Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis bzgl. der geänderten Rechtslage. Die Gemeinde wird eine Stellplatzsatzung zum 30.09.2025 neu erlassen. Gemäß neuer Anlage zur GStellV gilt für Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder 1 St je 30 Kinder als Obergrenze. Bei 100 Kindern wären dies rd. 3 St. Da der Bebauungsplan voraussichtlich erst nach Inkrafttreten der neuen Stellplatzsatzung rechtskräftig wird, wird die Begründung bereits an die neue Rechtslage angepasst. Die festgesetzte Zahl der Stellplätze (10 St) bleibt aber unverändert, da auch Stellplätze für die Kirche (9 St) erforderlich sind.

In Hinweis C 6 wird die Garagen- und Stellplatzsatzung gestrichen.

Zu 17

Die Verfahrensvermerke werden entsprechend der Anregung ergänzt.

Zu 18

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden künftig 4 Stellplätze für Lastenfahräder berücksichtigt. Da diese 4 Stellplätze 7 bisherige ‚normale‘ Fahrradstellplätze ersetzen, reduziert sich die Gesamtzahl der Fahrradstellplätze im Vorhaben und Erschließungsplan auf 16 Fahrradstellplätze. Hinzu kommen noch 8 (nicht festgesetzte) Stellplätze für Kinderfahräder. Die Festsetzung 5.2 im Bebauungsplan wird dementsprechend wie folgt aktualisiert:

„Es sind 16 Fahrradstellplätze herzustellen, davon 11 Gemeinschaftsstellplätze auf der Ostseite des Michealiangergrabens. Die Gemeinschaftsstellplätze sind dem Kinderhaus und der Kirche zugeordnet.“

In den Ansichten werden Angaben zu den Höhen ergänzt. Auf eine Schnittdarstellung wird verzichtet.

Zu 19

Die Begründung wird entsprechend der Anregung ergänzt.

Zu 20

Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Es wird noch eine Festsetzung aufgenommen, dass nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind.

Zu 21

Der Laubengang incl. der Treppenhäuser wird in der GFZ-Berechnung berücksichtigt.

Zu 22

Die Hofkurat-Diehl-Str. ist eine Erschließungsstraße in einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebiet. Der Fahrbahnquerschnitt 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 aufrechterhalten wird.

Zu 23

Von einer Eintragung des Aufstaubereichs in die Planzeichnung wird abgesehen, da dessen Fläche nicht genau abgrenzbar ist. Es wird aber eine Kartendarstellung in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur gemäß vorstehender Abwägung gefolgt.

Beschluss: 13:0

C 2. Landratsamt München – Bauen, Interne Fachstelle Grünordnung, Stellungnahme vom 11.04.2025

Sachvortrag:

Die Planung fällt durch einen besonders sorgsamem Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand sehr positiv auf.

Folgende Anregungen zur weiteren Optimierung der Grünordnung werden gegeben:

zu A 9 Grünordnung

Aufgrund neuester Erkenntnisse empfehlen wir folgende Wurzelraumvolumina festzusetzen, um nachhaltig zu pflanzen, Kosten in der Pflege zu sparen und zugleich Schäden durch Trockenperioden, Hitze- und Starkregenereignisse zu minimieren:

Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m sicherzustellen:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³

- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³

- Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung in Pflanzgruben mit einer abweichenden Tiefe von mind. 1,00 m gepflanzt werden.

zu A 9.5 Pflanzqualitäten (zweiter Absatz)

Es ist ausreichend hier heimische, standortgerechte Bäume festzusetzen. Nach unserem Wissensstand gibt es keine Rechtsgrundlage, nach der als gebietsheimisches zertifiziertes Pflanzmaterial für den Innenbereich gefordert werden kann.

Zusätzlich wird empfohlen, die Mindestpflanzqualität für die Gehölzneupflanzungen größer festzusetzen. Der Sinn der Festsetzung der entsprechenden Pflanzgröße ist, dass Bäume mit dieser Pflanzqualität bereits ab der Pflanzung ortsbildprägend wirken und in diesem Stadium auch bereits alle wichtigen Pflegeschnitte erfahren haben. Bei Bäumen mit kleinerer Pflanzqualität sind fast immer noch Erziehungsschnitte nötig, die ein Laie nicht korrekt durchführen kann. Solche nicht oder falsch gepflegten Bäume machen im Alter später oft Probleme und müssen dann aus Gründen der Verkehrssicherheit vorzeitig gefällt werden.

Eine Ausnahme stellen Obstbäume dar. Hier ist eine geringere Pflanzqualität von Vorteil (StU12-14 cm oder 14-16).

Empfehlenswerte Mindestpflanzqualitäten aufgeteilt nach Wuchsordnung:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe

zu C 7.3 Pflanzlisten

Wir bitten bei der Auswahl der Baumarten Folgendes zu beachten:

„Tilia platyphyllos“, die Sommer-Linde ist sehr anspruchsvoll an den Standort. Hitze und Trockenheit wird sehr schlecht vertragen. Da der Klimawandel weiter fortschreitet, könnte man stattdessen besser die beiden heimischen Großbäume „Quercus robur - Stiel-Eiche“ und „Ulmus carpinifolia – Feld-Ulme“ in die Liste aufnehmen.

„Sorbus aria“ ist schnittunverträglich. Bei Schnittmaßnahmen ist sie sehr anfällig für den Zottigen Schillerporling und fällt in Folge des Pilzbefalls häufig aus. Sie sollte also nicht an beengten Standorten gepflanzt werden.

Die Art „Sorbus aucuparia“ (Vogelbeere) wächst in den kalkhaltigen Böden der Münchner Schotterebene eher schlecht und kümmerst häufig. Auch mit den längeren Trockenperioden und häufigeren Hitzeereignissen der letzten Jahre kommt sie schlecht zurecht. Sie sollte durch „Sorbus torminalis“ (Elsbeere) und „Sorbus domestica“ (Speierling) ersetzt werden.

Nachdem für die Neupflanzungen nur Bäume zweiter Wuchsordnung festgesetzt sind, könnten folgende weitere mittelgroße Bäume ergänzt werden:

Alnus incana – Grau-Erle

Alnus spaethii – Purpur-Erle

Pinus sylvestris – Wald-Kiefer

Populus tremula – Zitter-Pappel

Salix alba - Silber-Weide

zu Sträucher

Um die Auswahl noch zu vergrößern, könnten noch folgende heimische Sträucher ergänzt werden:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

Aus Sicherheitsgründen empfehlen wir folgenden Hinweis zu den von kleineren Kindern genutzten Außenanlagen aufzunehmen:

Im Bereich der Spielplätze dürfen giftige Gehölze laut LWG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“ und „giftig“ nicht gepflanzt werden.

Abwägung:

Zu A9

Die Wurzelvolumina werden in die Hinweise aufgenommen.

Zu A 9.5

Es erfolgt in den Festsetzungen eine Anpassung auf „heimische, standortgerechte Bäume“ sowie die Erhöhung der Mindestpflanzqualität bei Gehölzneupflanzungen entsprechend der Stellungnahme.

Zu C 7.3

Die Pflanzlisten in den Hinweisen werden entsprechend der Stellungnahme angepasst und der Passus zu giftigen Gehölzen in den Hinweisen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird gemäß vorstehender Abwägung gefolgt.

Beschluss: 13:0

Sachvortrag:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es für das Bauvorhaben keine Einwände.

Die südlich des Bauvorhabens gelegene Hofkurat-Diehl-Straße ist keine vielbefahrene Hauptstraße. Sie dient eher als Zufahrtsstraße für das umliegende allgemeine Wohngebiet und verursacht somit keine schädlichen Immissionen.

Die Distanz zu den Bahngleisen östlich des Kinderhauses ist zudem groß genug, sodass die Einwirkung durch Lärm- oder Erschütterung auf die Kinder und das Kinderhaus als irrelevant betrachtet werden können.

Bezüglich der Immissionen auf die Nachbarschaft, hervorgerufen von der Kindertageseinrichtung, sind die Geräuscheinwirkungen nach §22 Abs 1a BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und können somit den Nachbarn zugemutet werden. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Empfehlung zur Aufnahme als Hinweis im Bebauungsplan:

Es empfiehlt sich bei der Platzierung von lärmemittierenden Spieleinrichtungen darauf zu achten diese nicht an eine Nachbarangrenzende Grundstücksseite zu platzieren.

Abwägung:

Der Empfehlung zur Aufnahme eines Hinweises zur Platzierung lärmemittierender Spieleinrichtungen in den Bebauungsplan wird gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird gemäß vorstehender Abwägung gefolgt.

Beschluss: 13:0

C 4. Landratsamt München – Wasserrecht und Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 23.06.2025

Sachvortrag:

Der mittig durchfließende Michaeliangergraben, wird lt. Begründung zum BPlan auch als Kirchbach bezeichnet und als ein Gewässer III. Ordnung eingestuft. Damit darf er, insbesondere in den Uferbereichen, sowohl während der Errichtung als auch beim Betrieb des Kinderhauses nicht beeinträchtigt werden. Es sind die fachlichen Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes München zu beachten.

Abwägung:

Es ist eine intensive Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erfolgt. Dessen Anregungen werden im Planentwurf berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 13:0

C 5. Landratsamt München – Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 17.03.2025

Sachvortrag:

Es sollen Nistkästen für Fledermäuse innerhalb des Vorhabengebiets aufgehängt werden (siehe Satzung 9.2.3). Die genaue Verortung der Nistkästen bitten wir der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Abwägung:

Die Verortung der Fledermauskästen wird der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt, sobald das Aufhängen erfolgt ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 13:0

C 6. Landratsamt München – Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 19.03.2025

Sachvortrag:

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 91 "Kinderhaus Maria-Patrona-Bavariae", darf ich Ihnen im Anhang unser Kompendium zum Brandschutz zusenden.

Unser Zeichen: 69/Ha/25

Bei Fragen wenden Sie sich bitte gerne an folgende E-Mail Adresse: brandschutz@lra-m.bayern.de

Abwägung:

Die Belange des Brandschutzes wurden bereits zwischen dem Architekten bzw. dessen Fachplaner und dem Landratsamt abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 13:0

C 7. Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 11.04.2025

Sachvortrag:

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Lage am Gewässer

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Die Strukturvielfalt im Gewässer und der Gewässerlauf ist durch die Gemeinde dahingehend anzupassen und der vorliegende Plan darauf abzustimmen.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen (Art. 16 BayNatSchG) sind einzuhalten.

2. Überflutungen infolge von Starkregen:

Der Kirchbach stellt bei Starkregenereignissen einen natürlichen Abflussweg dar:

„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.“

3. Bodenschutz

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Das Landratsamt München erhält einen Abdruck des Schreibens per E-Mail.

Abwägung:

Zu 1

Zu dem Gewässerrandstreifen hat eine weitere Abstimmung zwischen Gemeinde und WWA stattgefunden mit Schreiben von der Gemeinde vom 25.06. und 08.07.2025 und Schreiben des WWA vom 04.07. und 14.07.2025.

Im Ergebnis wird die Einfriedung um 0,7 m von der OK Böschung des Kirchbachs nach Westen verschoben. Die Einfriedung wird, wie bereits festgesetzt, mit einem Bodenabstand von 10 cm ausgeführt.

Die Fläche zwischen Zaun und Gewässer wird im Bebauungsplan als Gewässerrandstreifen festgesetzt und mit einer Bepflanzungsregelung und Pflegekonzept belegt, die den Anforderungen an einen Gewässerrandstreifen gerecht wird.

Zu 2.

Der Hinweis zu den Starkregenereignissen wird unter C Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.

Der Hinweis zum Bodenschutz wird unter C Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur gemäß vorstehender Abwägung gefolgt.

Beschluss: 13:0

C 8. Gemeinde Oberschleißheim, Ordnungsamt, Fachbereich Vorbeugender Brandschutz, Stellungnahmen vom 11.03.2025 und 13.03.2025 und Wasserwerk Gemeinde Oberschleißheim vom 13.03.2025

Sachvortrag:

Christian Kandler (Ordnungsamt, Fachbereich Vorbeugender Brandschutz Gemeinde Oberschleißheim) 11.03.2025:

Ich habe soeben die Planungen geprüft, es ist aufgefallen, dass im Bereich zwischen den geplanten Parkflächen südlich der Kirche, sowie der Kirche selbst ein geplanter Bereich von 6 m zur Verfügung steht.

Dieser Bereich fungiert aus brandschutztechnischer Sicht als sog. Aufstell- und Bewegungsfläche für das erste Löschfahrzeug des Feuerwehr-Einsatzdienstes bei einem Brand- oder Hilfeleistungseinsatz. Die Vorgaben für die Flächen der Feuerwehr (lt. DIN 14090) sehen jedoch für eine Bewegungsfläche 7 x 11 Meter vor.

Ich denke, dass die einfachste Lösung hier wäre, die geplanten Parkflächen um einen Meter nach Süden zu erweitern, so dass für die Feuerwehr ausreichend Platz zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der Grundsatz von 96m³ ausreichend, ich denke dass dieser gegeben ist, sollte aber durch Herr Meichsner vom Wasserwerk ggf. geprüft werden.

Ingo Meichsner (Wasserwerk Gemeinde Oberschleißheim) an Christian Kandler (Ordnungsamt, Fachbereich Vorbeugender Brandschutz Gemeinde Oberschleißheim) vom 13.03.2025:

Der Grundsatz beträgt meines Wissens 48m³/h. Alles, was darüber hinausgeht müssten wir mit einem kostenpflichtigen Löschwassertest überprüfen lassen.
Wenn das gewünscht ist, bitte ich Dich um kurze schriftliche Info sowie um eine unterschriebene Kostenübernahmeerklärung für diesen Löschwassertest.

Christian Kandler (Ordnungsamt, Fachbereich Vorbeugender Brandschutz Gemeinde Oberschleißheim) an Ingo Meichsner (Wasserwerk Gemeinde Oberschleißheim) vom 13.03.2025:

Hinsichtlich der Sachlage, dass in diesem Gebiet bisher noch keine Löschwassermengenermittlung stattgefunden hat, ist dies aus brandschutztechnischer Sicht notwendig, um Sicherheit zu haben.

Im Anhang befindet sich ein Merkblatt des Bayerischen Landesamtes Für Wasserwirtschaft zum Thema LöWa, was die Löschwassermenge von 96 m³/h bestätigt.

Eine Kostenübernahme durch mich ist leider nicht möglich, da das Hauptamt hierfür keine Haushaltsstelle hat.

Ich bitte Dich, das Thema mit unserem Bauamt abzuklären, sowie mich in der Thematik auf dem Laufenden zu halten.

Abwägung:

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Löschwassermengen über die Hydranten bereitgestellt werden können.

Die Belange des Brandschutzes wurden bereits zwischen dem Architekten bzw. dessen Fachplaner und dem Landratsamt abgestimmt. Die Aufstellfläche des Feuerwehrfahrzeuges ist westlich der Kirche vorgesehen, die Anfahrt erfolgt von Süden. Eine Verschiebung der Stellplätze ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 13:0

C 9. Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 28.03.2025

Sachvortrag:

gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Regionetz München liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss final mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren

Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 91 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Umfeld des Plangebietes ist eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie:

Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Im beabsichtigten Planbereich befinden sich hier keine Anlagen von uns !

Für Spartenbesprechungen zum ggf. Ausbau des Plangebietes setzen sie sich bitte frühzeitig (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, E-Mail: T NL Sued PTI25 FS@telekom.de) in Verbindung.

Für den Abbruch bestehender Anschlüsse oder die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline ,
Tel.: 0800 330 1903
oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

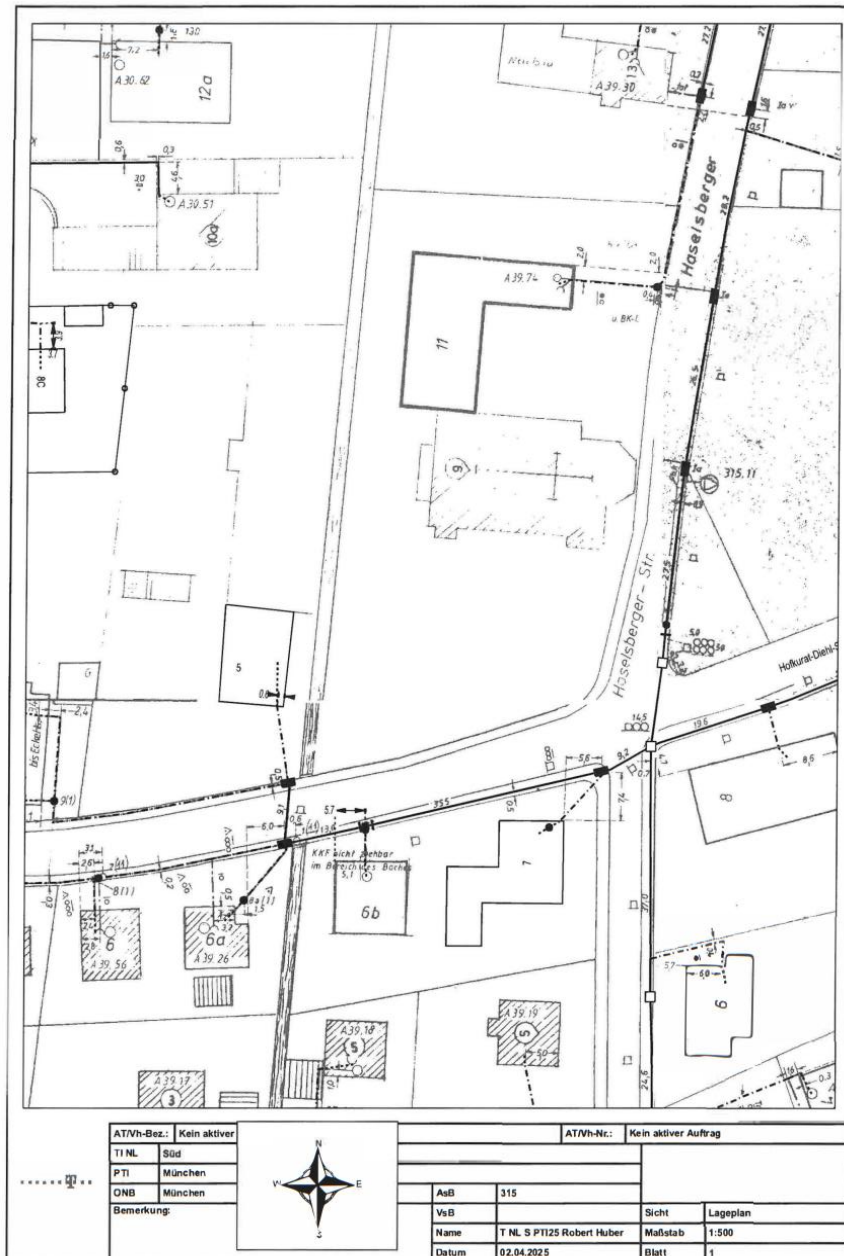
so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Anlage 1:



Abwägung:

Die Hinweise in der Stellungnahme betreffen die spätere Bauausführung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

Beschluss: 13:0

C 11. Umweltamt Oberschleißheim, Stellungnahme vom 02.06.2025

Sachvortrag:

hier die Grünordnung ist schon perfekt.

Vor allem der zu erhaltende Höhlenbaum und dazu die ganzen „Auflagen“ ich bin begeistert. Das Einzige ist der Punkt 9.5

Bäume sind als gebietsheimisch zertifizierte Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen

- Gebietsheimisch zertifiziert (autochthon) ist eigentlich nur in freier Wildbahn/ausserorts. Innerorts kann man auch gerne auf „normale“ Bäume zurückgreifen.

- Im Anhang findest du die überarbeitete Liste der Baumliste im Bebauungsplan => hat Frau Fuhrmann und Frau Abele auch schon bekommen. Mit der kann man sich jetzt wieder blicken lassen
- Stammumfang 16/18 ist das Mindestmaß für Hochstämme, die man pflanzen sollte. Dies ist auch in unserer Baumschutzverordnung so festgesetzt.

Auch das du daran gedacht hast den Zaun auf 10 cm Höhe zu setzen => perfekt

Also Hut ab => selten so eine gute Grünordnung; Natur und Artenschutz gesehen.

Abwägung:

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu A 9.5 wird die Festsetzung, wie unter der Abwägung des Landratsamtes München – Bauen, Interne Fachstelle Grünordnung, Stellungnahme vom 11.03.2025 aufgeführt, angepasst. Damit wird auch der Anregung des Umweltamtes Oberschleißheim nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird gemäß vorstehender Abwägung gefolgt.

Beschluss: 13:0

D sonstige Änderungen der Verwaltung

Sachvortrag:

1. Die Begründung wird an die Planänderungen angepasst.
2. Sollten die Beschlüsse Änderungen an der Planzeichnung, den Festsetzungen und oder den Hinweisen nach sich ziehen, die hier noch nicht aufgeführt sind, so werden diese Änderungen vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird gefolgt.

Beschluss: 13:0

Finanzielle Auswirkungen:

Mittels Durchführungsvertrag müssen die Kosten geregelt werden.

Beschluss:

1. Der Bau- und Werkausschuss der Gemeinde Oberschleißheim billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 Kinderhaus Maria-Patrona-Bavariae mit Begründung und Vorhabens- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 28.07.2025 unter der Maßgabe, dass die heute beschlossenen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Auslegung wird auf drei Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden.

Abstimmung: 10:3

Die Richtigkeit des Auszugs wird beglaubigt.
Gemeinde Oberschleißheim