



Per E-Mail an:
bauleitplanung@oberschleissheim.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 01.07.2025 Unser Zeichen Bearbeiterin, Zimmer-Nr. München, 23.07.2025

- **Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße;
Erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB
Hier: Stellungnahme Staatliches Bauamt Freising**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben wir den Bebauungsplan Nr. 79 in der Fassung vom 22.03.2021 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Eigene Planungen und Maßnahmen

Mit E-Mail vom 15.02.2021 haben wir die Konfliktpunkte zwischen dem Ausbau der Staatsstraße und der Bepflanzung des Grünstreifens gemäß dem gegenständlichen Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Die Bepflanzung ist mit der bestehenden Planung für den Ausbau der Ortsdurchfahrt nicht uneingeschränkt vereinbar.

Um etwaige planerische Konflikte zu vermeiden, bitten wir, den betroffenen Grünstreifen in der Baulast des Freistaats Bayern aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Erschließung der Baugebiete

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über bereits bestehende Zufahren erfolgen, weitere unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

Lärmschutz

Auf die von der Staatstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Sonstiges

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan ist dem Bauamt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

Montag, 15. Februar 2021 16:15

AW: BP Nr. 79, "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße" -
Gestaltungs- / Festsetzungsvorschlag Mittenheimer Straße

zum Ausbau der St2342 in der OD Oberschleißheim, BAII, liegen derzeit nur Planungen im Entwurfsstadium, Stand 02.12.2014 vor. Diese wurden dem Bebauungsplankonzept zugrunde gelegt. In den nächsten Planungsphasen kann es daher noch zu Verschiebungen des geplanten Fahrbahnrandes vor allem in den Verziehungsbereichen kommen.

Eine Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes wird die Anpassung der Planung zum Ausbau der Staatsstraße südlich der Hirschplanallee auf jeden Fall erforderlich machen, da auch geänderte Straßenführungen und Fahrspurlängen im Rahmen des Gestaltungswettbewerbes angedacht sind. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse bringen Änderungen an der Staatsstraßenplanung auch Änderungen im Bereich des Grünstreifens zwischen Staatsstraße und Erschließungsstraße mit sich.

Die Anforderungen an den Naturschutz, die sich aus dem Ausbau der Staatsstraße ergeben, werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt. Nach abgeschlossener Straßenplanung muss die Baumpflanzung neu bilanziert werden, zumal auch aus dem 1. Bauabschnitt der Maßnahme noch Baumpflanzungen ausstehen. Welche konkreten Maßnahmen sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan und den weiteren Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde letztlich ergeben werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes wird versucht die bestehende Bepflanzung und damit auch den Alleecharakter weitestgehend zu erhalten, bzw. wiederherzustellen. Dennoch kann es zu Konflikten zwischen dem Ausbau der Staatsstraße und dem Bebauungsplan sowohl in der Art als auch Lage der Bepflanzung kommen. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form könnte der Ausbau der Staatsstraße deutlich behindert oder sogar unmöglich werden, da sich die Konflikte nicht vereinbaren lassen.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagene Bepflanzung mit Hopfenbuchen (Bäume II. Ordnung) könnte im Hinblick auf die Freihaltung des erforderlichen Lichtraumprofils, je nach Abstand zum Fahrbahnrand, aufgrund der eher tiefsitzenden Kronen möglicherweise zu Problemen führen.

Zusätzlich zu den Konflikten mit der Straßenplanung wird eine neue Bepflanzung im Grünstreifen zwischen Staatsstraße und Erschließungsstraße auch das Verlegen verschiedener Sparten, darunter auch eine Gasleitung, erforderlich machen.

Mit freundlichen Grüßen

Techn. Amtsrat
Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München
S2300
Winzererstr. 43
80797 München

Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Gesendet: Freitag, 12. Februar 2021 12:19

Betreff: Re: BP Nr. 79, "Gewerbegebiet östlich der Mittenheimer Straße" - Gestaltungs- / Festsetzungsvorschlag Mittenheimer Straße

hiermit möchte ich kurz nachfragen, ob Sie bereits zu einer Prüfung des Sachverhalts entlang der Mittenheimer Straße gekommen sind? Es besteht ein gewisser Zeitdruck, da die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung verhängte Veränderungssperre zeitnah ausläuft.

Besten Dank für eine kurze Rückmeldung und viele Grüße

Am 21.01.2021 um 10:28 schrieb

wir bearbeiten wie gestern besprochen gerade die Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 79, Gemeinde Oberschleißheim und nehme Ihre Anregungen vom 21.08.2020 zum vorliegenden Entwurf auf. Sie hatten darauf hingewiesen, dass eine Planung des Straßenbauamts vorliegt und die im BPlan-Entwurf dargestellten Pflanzungen und Festsetzungen mit dieser nicht uneingeschränkt vereinbar sind. Mittlerweile haben wir diese Planung von der Gemeinde bekommen und würden unsere Planung dementsprechend anpassen.

Anbei sende ich Ihnen anbei den angepassten planlichen Festsetzungsvorschlag entlang der Mittenheimer Straße zu.

Dem Vorschlag liegen folgende Ansätze zugrunde:

1. Wir haben Ihre Abgrenzung des künftigen Straßenbegleitgrüns übernommen (aus der pdf abdigitalisiert, aber die Passgenauigkeit müsste m. E. ziemlich gut sein). Den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Anteil des Grünstreifens (sehr schmal) habe ich grau unterlegt. (Zur Orientierung habe ich Ihre zu erhaltenden und nicht zu erhaltenden Bäume als grüne und rote Kreise hier dargestellt.

2. Sämtliche geplanten und zu erhaltenden Bäume haben wir auf Basis Ihrer Flächenabgrenzungen hin geprüft. Damit sind einige bisher geplante und zu erhaltende Bäumen entfallen.

3. Wir haben letztes Jahr sämtliche Bäume auf diesem Streifen auf ihre Vitalität und Erhaltungswürdigkeit untersucht mit dem Ergebnis, dass zahlreiche Bäume deutlich geschädigt sind. Daher sind einige Bäume, die Sie noch grün umkreist haben, nicht in unserer Planung enthalten. Stattdessen sehen wir hier Neupflanzungen vor.

4. In denjenigen Abschnitten, in denen der Grünstreifen mindestens 3 m breit ist, habe ich die Pflanzungen von Bäume I. Ordnung beibehalten (in diesem Fall Winter-Linden). In denjenigen Abschnitten, die mindestens 2 m breit sind und auch zur Erhöhung der Vielfältigkeit, habe ich nun einige Bäume als mittelgroße Bäume II. Ordnung (hier Hopfenbuche, da ein gut geeigneter Straßenbaum) als zu pflanzen festgesetzt. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt jeweils ca. 15 m. In den Abschnitten schmaler als 2 m habe ich die Baumpflanzungen rausgenommen.

5. Zudem gilt die Festsetzung, dass die festgesetzten Baumpflanzungen aus gestalterischen oder technischen Gründen um bis zu 2 m parallel zur Mittenheimer Straße verschoben werden können.

Wie gestern vorbesprochen, wäre ich Sie also bitten, zu prüfen, ob diese Festsetzungen mit Ihrer Planung kompatibel sind und bitte um entsprechende Rückmeldung.

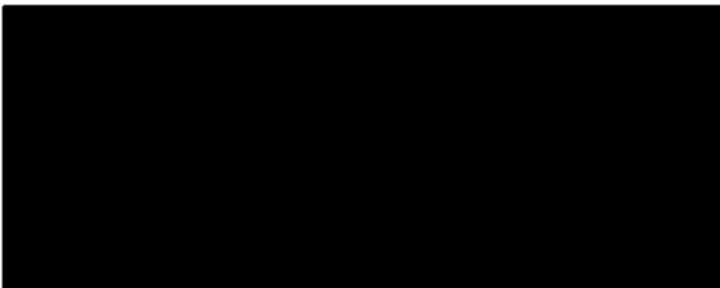
Besten Dank für Ihre Unterstützung und freundliche Grüße



, nachdem ich die planung der



Wir tun was für die Landschaft



wir tun was für die Landschaft

