

**Beschlussvorlage**

SG 3.1.1/0018/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.01.2026	öffentlich

**13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" für das Anwesen Kreuzeckstraße 21 (Flurstücksnummer 695), die nördlich davon gelegene Wegparzelle (Flurstück 441/68) und Teile der Verkehrsfläche der Kreuzeckstraße (Flurstück 442/5 tlw.) zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB;**

**1) Reduzierung Geltungsbereich um Fl.-Nr. 442/5 (Kreuzeckstraße)**

**2) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**3) Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes**

**4) Einleitung des Verfahrens zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Anlagen:**

Anlage 1 - BP 1-13 - Räumlicher Geltungsbereich - Stand 27.01.2026

Anlage 2 - BP 1-13 - Stellungnahmen - Öffentlichkeit

Anlage 2a - BP 1-13 - Stellungnahmen - Behörden/Träger öffentlicher Belange

Anlage 3 - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Planwerk und textliche Festsetzungen - Stand 27.01.2026

Anlage 4 - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Begründung - Stand 27.01.2026

Anlage 4a - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Begründung - Anlage - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung - Bericht 225054/2 vom 30.04.2025

Anlage 4b - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Begründung - Anlage - Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung - Bericht B435381a vom 10.07.2025

Anlage 4c - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Begründung - Anlage - Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21 - Bericht vom 05.12.2025

**Beschlussvorschlag:**

**I. Der Gemeinderat beschließt die Herausnahme der Verkehrsfläche der Kreuzeckstraße (Flurstück 442/5 tlw.) aus dem Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes. Dieses Flurstück (Teilfläche) ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. 1-3 vom 27.01.2026“ dargestellt (Anlage 1) und wird Bestandteil des Beschlusses.**

**II. Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung im Internet und durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den**

nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Die anonymisierten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (unter A) und der Behörden/Träger öffentlicher Belange (unter B) finden sich in den Anlagen 2 und 2a.

## A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### A.1 Einwendung 1 (Sammelstellungnahme) (Stellungnahme vom 31.10.2025)

*Anmerkung: Der Original-Stellungnahme sind fünf Anlagen beigelegt.*

#### Sachverhalt:

Hiermit erheben wir als Anwohner der Kreuzeckstraße frist- und formgerecht Einwendungen gegen die beabsichtigte 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Kreuzeckstraße 21 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, bekanntgemacht am 2. Oktober 2025.

Die Gründe im Einzelnen:

#### **I. Fehlende Bedarfsgrundlage und Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB)**

Die dem Verfahren zugrundeliegende Bedarfsprognose weist bereits aktuell und perspektivisch einen erheblichen Überhang an genehmigten Betreuungsplätzen im Gemeindegebiet nach. Die vorhandenen Engpässe bestehen fast ausschließlich aufgrund fehlenden Personals; räumliche Kapazitäten sind ausreichend vorhanden. Die Gemeinde hat zudem mit Bebauungsplan Nr. 43 „Mäuseburg“ bereits die dauerhafte Sicherung und Entwicklung eines Kita-Standortes beschlossen; die Kreuzeckstraße ist im Verfahren explizit als temporäres Ausweichquartier vorgesehen. Vor diesem Hintergrund fehlt es an einem belastbaren, dauerhaften Planerfordernis für einen Gebietsartwechsel sowie für einen zusätzlichen, groß dimensionierten Kita-Neubau. (Siehe zum Bedarf Anlage I.)

#### **II. Fehlerhafte Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 3, 7 BauGB)**

Die massive Erhöhung der Betreuungskapazitäten durch weitere 74 Plätze widerspricht dem nachgewiesenen Bedarf, schafft eine Überversorgung, verursacht wirtschaftliche Risiken für bestehende Einrichtungen und erhöht die Leerstandsgefahr. Die Abwägung hierzu ist nicht nachvollziehbar. Alternativen (z.B. Containerlösungen, zeitlich befristete Nutzung des Bestandshauses) werden nicht hinreichend geprüft, obwohl sie im Sinne einer sparsamen und effizienten Mittelverwendung (Art. 61 Abs. 2 GO) geboten wären.

#### **III. Mangelndes/fehlerhaftes Verkehrskonzept und unzureichende Berücksichtigung der Immissionsbelastung (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB, § 45 StVO)**

Das Verkehrskonzept ist nicht geeignet, die prognostizierten Auswirkungen des Bring- und Holverkehrs einer Vier-Gruppen-Kita zu bewältigen. Absehbare Probleme wie Parksuchverkehr, Rückstaus, Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer (insbesondere schulpflichtige Kinder und BND-Mitarbeiter, die insbesondere morgens die schmale Kreuzeckstraße in hoher

Zahl frequentieren), zusätzliche Lärm- und Luftbelastung wurden nicht konkret prognostiziert oder untersucht. Systematische Lärmuntersuchungen und zuverlässige Prognosen fehlen.

#### **IV. Unzureichende Berücksichtigung von Natur-, Arten- und Klimaschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, NatSchG)**

Die Fällung schutzwürdiger, ortsprägender Bäume, erhebliche Neuversiegelung und fehlende Sicherung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen widersprechen dem Gebot flächenschonender und ökologisch verträglicher Entwicklung. Eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, konkrete artenschutz- und klimabezogene Prüfungen und Maßnahmen fehlen.

#### **V. Unzureichende Berücksichtigung des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, BayDSchG)**

Der denkmalgeschützte Isartalbahnhof prägt das Quartier gestalterisch und historisch. Die bauliche Verdichtung, neue Verkehrsflüsse und Nutzungsintensitäten im direkten Umfeld beeinträchtigen den Denkmalwert, das Ortsbild sowie die Atmosphärenqualität. Es fehlt eine denkmalrechtliche Prüfung unter Einbeziehung der zuständigen Stellen. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht angemessen gewürdigt.

#### **VI. Beeinträchtigung und Einschränkung der Wegparzelle 441/68 (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB, Barrierefreiheit)**

Die Reduzierung der öffentlichen Wegbreite durch einen barrierefreien Stellplatz auf knapp 4 m erfolgt ohne verkehrliche/barrierefreie Fachprüfung und ohne dauerhafte Festsetzung einer Mindestbreite. Die dauerhafte öffentliche Zuwegung zur S-Bahn wird ohne gesicherte Prüfung wesentlich eingeschränkt und für Fußgänger, insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen, erschwert.

#### **VII. Unzureichende Berücksichtigung von Umweltbelangen und unterlassene Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, UVP, § 13a BauGB)**

Trotz Relevanz für Umweltbelange (Baumfällungen, Versiegelung, Beeinträchtigung von Biotopen, steigende Verkehrsbelastung) wurde keine Umweltprüfung durchgeführt, die Unterlagen bieten keine ausreichende Umweltfolgenabschätzung.

#### **VIII. Fehlende Wirtschaftlichkeitsprüfung und mangelnde Verhältnismäßigkeit (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB, Art. 61 GO)**

Zusätzliche 74 Plätze bei primär personalbedingten Engpässen und parallel gesichertem Angebot am Standort „Mäuseburg“ binden Personal, erzeugen Mehrkosten und gefährden die Auslastung des bestehenden Netzes. Eine dokumentierte Wirtschaftlichkeits- bzw. Variantenuntersuchung, insbesondere zu Folgekosten und Netzwirkungen, ist nicht ersichtlich. Dies ist ein erhebliches Abwägungsdefizit; die Verhältnismäßigkeit ist zweifelhaft. (Siehe auch Anlage I.)

#### **IV. Widerspruch gegen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Darüber hinaus sprechen wir uns ausdrücklich gegen die Anwendung des

beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens aus. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind aufgrund der dargelegten Eingriffe in den Naturhaushalt, die erhebliche Flächeninanspruchnahme, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die denkmalgeschützte Umgebung nach unserer Überzeugung nicht gegeben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich weder um eine unerhebliche Nachverdichtung im Innenbereich noch um eine Maßnahme von lediglich geringer umweltrelevanter Bedeutung. Vielmehr sind mit der geplanten Bebauungsplanänderung erhebliche Eingriffe in die vorhandenen Strukturen, das ökologische Gleichgewicht sowie das Verkehrsaufkommen verbunden. Nach der Begründung des § 13a BauGB darf das beschleunigte Verfahren jedoch nicht zur Anwendung kommen, wenn Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder nach dem UVPG bestehen oder Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (wie Natur, Boden, Wasser, Klima) erheblich betroffen sein könnten, was hier gegeben ist. Der Umfang der absehbaren Beeinträchtigungen, insbesondere aufgrund der beschriebenen Fällungen ortsbildprägender Bäume, der massiven Versiegelung und der verkehrsbedingten Belastungen, bildet einen erheblichen Planungseingriff, der das Vorgehen im beschleunigten Verfahren ausschließt.

Des Weiteren schränkt das beschleunigte Verfahren die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein, was angesichts der Vielzahl der anzusprechenden Belange und betroffenen Anwohner nicht vertretbar ist. Es fehlt zudem an einer nachvollziehbaren Abgrenzungsbegründung zur Feststellung der Unbedenklichkeit und Geringfügigkeit im Hinblick auf Umweltbelange. Die gebotene Rechtssicherheit sowie die sachgemäße Berücksichtigung der genannten Belange sind nur im Rahmen eines vollständigen und sorgfältigen Planungsverfahrens gewährleistet.

### **Antrag:**

Wir fordern die Gemeinde auf

1. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes bis zur vollständigen, nachvollziehbaren Überarbeitung der Bedarfsermittlung, Umwelt- und Verkehrsuntersuchungen sowie einer umfassenden Alternativenprüfung zurückzustellen.
2. Eine erneute, vollumfängliche und formgerechte Beteiligung der Öffentlichkeit sicherzustellen (§ 3 Abs. 1, 2 BauGB).
3. Sämtliche umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen einer umfassenden Umweltprüfung zu dokumentieren und der Planung zugrunde zu legen.
4. Die Bedarfsprognose unter Berücksichtigung der realen demographischen Entwicklung, der Betreuungsquoten, des tatsächlichen Angebots, der Anzahl der betreuten Kinder im Vorschulalter im Ortsteil Großhesselohe, der Personalverfügbarkeit und der Auswirkungen auf bestehende Einrichtungen fortzuschreiben und als fachlich tragfähige Grundlage offenzulegen.
5. Die Abwägung zwischen Standortalternativen, Bedarfsdeckung und Gebietsverträglichkeit im reinen Wohngebiet nachvollziehbar und dokumentiert darzustellen.
6. Die Dimensionierung des Neubaus am tatsächlichen Bedarf, an der Gebietsverträglichkeit sowie an den Interessen der betroffenen Bevölkerung auszurichten.
7. Eine umfassende denkmalrechtliche Prüfung durchzuführen, die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den

- Isartalbahnstation/Umfeld zu erfassen, die Schutzbelange des Kulturdenkmals gemäß BayDSchG angemessen zu berücksichtigen und denkmalverträgliche Alternativen darzulegen.
8. Die geplante Nutzung der Wegparzelle 441/68 fachlich zu überprüfen, eine dauerhaft ausreichende, barrierefreie Mindestwegbreite nachzuweisen und verbindlich festzusetzen, um die uneingeschränkte öffentliche Zuwegung zur S-Bahn zu gewährleisten.
  9. Einen belastbaren Nachweis für einen dauerhaften räumlichen Bedarf zu erbringen und die Planung so lange auszusetzen, bis dieser Nachweis transparent und alternativenorientiert geführt wird. Im Falle fehlender Notwendigkeit ist auf den Gebietsartwechsel zu verzichten (§ 1 Abs. 3 BauGB).
  10. Eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeits- und Variantenuntersuchung unter Einbeziehung der Personalbedarfe, Folgekosten und Netzwirkungen zu erstellen und deren Ergebnisse in die Abwägung einzubeziehen.
  11. Von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abzusehen und das förmliche Verfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung und umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung einzuleiten.
- Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Zuschnitt nach unserer Ansicht weder genehmigungs- noch abwägungsfähig und im Lichte der benannten rechtlichen, fachlichen und verfahrensbezogenen Defizite unzumutbar.

### **Abwägung:**

#### **Abwägung zu I und II.**

#### **Fehlende Bedarfsgrundlage und Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB) und zu II. Fehlerhafte Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 3, 7 BauGB)**

Die Ermittlung der Bedarfe für die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen gibt das Bayerische Kinderbildungs- und Betreuungsgesetz (Art. 5 ff. BayKiBiG) vor. Aus diesen Regelungen in Verbindung mit dem formulierten Rechtsanspruch für alle Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr auf eine bedarfsgerechte Betreuung in einer Kindertageseinrichtung ergibt sich die Aufgabe der Kommune dafür zu sorgen, dass jetzt und in der Zukunft die räumlichen Voraussetzungen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs gegeben sind.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Erfüllung der kurzfristig formulierten Bedarfe der Eltern und langfristigen Planungen, um auch in Zukunft dem Rechtsanspruch gerecht zu werden.

Kurzfristige Bedarfe werden festgestellt durch:

- Auswertung der Anmeldungen im Anmeldeportal der Kommune
- Führen von Wartelisten
- Elternbefragungen

Langfristige Planungen beinhalten zusätzlich:

- Analyse der Gebäudesituation in den bestehenden Einrichtungen
- Erstellung einer langfristigen Bedarfsprognose (hier erfolgt durch das SAGS-Institut aufgrund der Bevölkerungsprognose des Landkreises München)
- Beachtung von zu erwartenden Änderungen in der Bevölkerung (Ausweisung von Wohngebieten, Wanderungssalden etc.)

Die Entscheidung, an diesem Standort den Bau eines Kinderhauses zu

planen, erfolgte auf-grund folgender Tatsachen:

Bedarfsprognose des SAGS- Instituts:

<b>Krippe</b>												
	BJ 22/23	BJ 23/24	BJ 24/25	BJ 25/26	BJ 26/27	BJ 27/28	BJ 28/29	BJ 29/30	BJ 30/31	BJ 31/32	BJ 32/33	BJ 34/35
Zahl der betreuten Kinder	66	68	69	53	50	53	55	55	56	56	56	58
<b>Benötigte Plätze</b>												
	114	116	106	100	97	100	102	103	103	103	104	105
<b>Kindergarten</b>												
	BJ 22/23	BJ 23/24	BJ 24/25	BJ 25/26	BJ 26/27	BJ 27/28	BJ 28/29	BJ 29/30	BJ 30/31	BJ 31/32	BJ 32/33	BJ 34/35
Zahl der betreuten Kinder	309	298	295	286	276	254	237	235	242	248	249	249
<b>Benötigte Plätze</b>												
	349	338	334	325	315	291	273	272	279	285	286	286
<b>Krippe und Kindergarten</b>												
	BJ 22/23	BJ 23/24	BJ 24/25	BJ 25/26	BJ 26/27	BJ 27/28	BJ 28/29	BJ 29/30	BJ 30/31	BJ 31/32	BJ 32/33	BJ 34/35
Zahl der betreuten Kinder	375	366	353	339	326	307	292	291	297	304	305	306
<b>Benötigte Plätze</b>												
	463	454	441	425	411	392	376	375	382	388	390	391

Diese Prognose wird jährlich durch das Einpflegen der aktuellen Geburtenzahlen fortgeschrieben.

Dieser Bedarfsprognose werden die aktuell vorhandenen Plätze in Pullach gegenübergestellt.

Einrichtung	Anzahl Plätze Kinderkrippe	Anzahl Plätze Kindergarten	Bemerkungen/ Gebäudesituation
Caritas St. Ansgar		44	+2 Integrations-Plätze Gebäude Trägereigentum
Kinderhaus Kunterbunt St. Gabriel	12	16	+3 Integrations-Plätze Gebäude Trägereigentum
Kindergarten Isarspatzen		75	Kommunales Gebäude
Kindergarten Heilig Geist		50	Gebäude Trägereigentum
AWO Mäuseburg	48	45	Kommunales Gebäude
Kinderland Weyarn		30	Kommunales Gebäude
Marga Müller	24	75(50)	Dauerhaft nur 50 Kindergartenplätze Gebäude Trägereigentum
<b>Summe</b>	<b>84</b>	<b>335(310)</b>	

Hinzu kommt die in allen Wirtschaftszweigen vorhandene natürliche Fluktuation, welche im Bereich der Kinderbetreuung stark ausgeprägt ist. Ein gewisses Maß an Gruppenschließungen in den örtlichen sowie außerörtlichen Betreuungseinrichtungen muss daher dauerhaft einkalkuliert werden.

Die Bedarfe für die Schaffung von Plätzen wurden öffentlich in mehreren Gemeinderatssitzungen in den Jahren 2023 bis 2025 kommuniziert und sind dem Gemeinderat und der interessierten Öffentlichkeit bekannt. Sie lassen keinen Spielraum für verschiedene Auslegungen. Die Gemeinde Pullach hat stets auf die angespannte Lage bei der Kinderbetreuung hingewiesen.

Vorhandene Plätze im Gemeindebereich Großhesselohe:  
Der geplante Standort des neuen Kinderhauses in Großhesselohe liegt in einem Gebiet der Gemeinde, welches bisher einen Kindergarten mit 44 Plätzen und zwei Integrations-Plätzen beherbergt. Das Gebäude befindet sich im Eigentum des Trägers.

Krippenplätze finden sich in diesem Gemeindebereich nicht. Es gibt den Bedarf zur Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere für das Krippenalter. Die nächstgelegene Einrichtung zur Betreuung von Krippenkindern für den nördlichen Teil Pullachs ist das AWO Kinderhaus Mäuseburg in der Margarethenstraße.

Gebäudesituation der Kindertageseinrichtungen in Pullach insgesamt: Die Kindertageseinrichtungen in Pullach werden ausschließlich von freien Trägern betrieben. Die Gebäude dafür werden entweder von der Gemeinde zur Verfügung gestellt oder die Träger sind selbst Eigentümer des Gebäudes.

In Pullach befinden sich nur 3 der 7 Gebäude für die vorschulische Kinderbetreuung in kommunalem Eigentum. Die anderen 4 Gebäude gehören den Trägern selbst. In diesen 4 Einrichtungen hat die Kommune nicht die Möglichkeit zu reagieren, sollten die Träger den Betrieb der Einrichtung einstellen. Die Nutzung des Gebäudes unterliegt ausschließlich den Entscheidungen der privaten Eigentümer.

Mittlerweile hat der Träger des Kinderhauses St. Gabriel mitgeteilt, dass er den Betrieb des Kinderhauses im August 2026 einstellen wird. Damit fallen 25 Kindergarten- und 12 Krippenplätze weg.

Hinzu kommt, dass die Gebäude in kommunalem Eigentum teilweise in einem schlechten Zustand sind (AWO Mäuseburg in der Margarethenstraße). Die Kinderkrippe der Mäuseburg (48 Plätze) befindet sich in Containern, deren Lebenszeit durch die langjährige Nutzung dem Ende entgegengeht. Für die Containeranlage gibt es zudem nur eine befristete Baugenehmigung und somit auch Betriebserlaubnis.

Es droht der Wegfall von 48 Kinderkrippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen. Hier soll für die Zeit der Sanierung/ des Neubaus der Mäuseburg das Kinderhaus in der Kreuzeckstraße als Interimsgebäude genutzt werden. Danach sollen die insgesamt fehlenden Plätze und der Wegfall in St. Gabriel aufgefangen werden.

Ziel der Gemeinde muss sein, die Gebäude für Kinderbetreuung im eigenen Einflussbereich zu halten. Der Bau eines kommunalen Gebäudes für eine Kindertageseinrichtung trägt zur Erfüllung dieses Ziels bei.

Fazit:

Mit dem Bau des Kinderhauses an der Kreuzeckstraße 21 werden zunächst keine zusätzlichen Betreuungskapazitäten geschaffen, sondern lediglich der kommende Wegfall von Plätzen in der Mäuseburg kompensiert, bis die Mäuseburg an ihrem Ursprungsort neu errichtet wird.

Durch den zu erwartenden Wegfall von weiteren Plätzen im Kinderhaus Kunterbunt St. Gabriel erfolgt auch danach lediglich eine Teilkompensation von wegfallenden Plätzen in Pullach. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher ein großer Bedarf für den Bau des Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21.

Aus Sicht der Gemeinde Pullach ist der Bedarf für den Bau eines Kinderhauses an der Kreuzeckstraße 21 nachgewiesen und dringend notwendig und sollte als Pflichtaufgabe der Kommune umgesetzt werden.

#### Alternativenprüfung

Im Vorfeld der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans, hat die Gemeinde verschiedene Alternativen geprüft. Für die Suche nach einem Standort für die erforderliche neue Kinderbetreuungseinrichtung waren

folgende Punkte relevant:

- Verteilung der Kinderbetreuungseinrichtungen in Pullach auf verschiedene Standorte und keine Konzentration auf bereits versorgte Ortsbereiche: Das Zentrum der Gemeinde ist bereits durch bestehende Kindertageseinrichtungen versorgt. Im nördlichen Teil der Gemeinde gibt es ausschließlich einen Kindergarten mit 44 Kindergarten- und zwei integrativen Kindergartenplätzen, jedoch keine Krippenplätze.
- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Zur Entlastung der Verkehrs- und Parksituation legt die Gemeinde Pullach Wert auf eine möglichst gute Anbindung der Kinderbetreuungseinrichtungen an den ÖPNV.
- Nähe zu bereits bestehenden Einrichtungen  
Alle Einrichtungen in Pullach werden durch freie oder freigemeinnützige Träger betrieben. Der Bau einer Einrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bereits bestehenden Kindertageseinrichtung ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung ein Ausschlusskriterium, um die Träger in Pullach durch Konkurrenz in unmittelbarer Nachbarschaft nicht zusätzlich zu belasten.

Folgende mögliche Standorte, die sich im Gemeindeeigentum befinden, hat die Gemeindeverwaltung unter Beachtung der o.g. Punkte betrachtet:

<b>Standort</b>	<b>Anbindung ÖPNV</b>	<b>Ausschlusskriterien</b>	<b>Bemerkungen</b>
Grundstück nördlich der Hans-Keis-Straße 45	Buslinie 270, Haltestelle in unmittelbarer Nähe	Direkt angrenzend an Kindergarten Isarspatzen e.V. (Elterninitiative 75 Plätze)	Nachbareinrichtung mit gleicher Altersgruppe = Ausschluss des Grundstückes bei der Entscheidung
Grundstück an der Anton-Köck-Straße, nördlich Hausnr. 31	Keine Anbindung	Direkt angrenzend an Kinderland Pullach (Kindergarten 30 Plätze)	Nachbareinrichtung mit gleicher Altersgruppe = Ausschluss des Grundstückes bei der Entscheidung
Grundstück an der Richard-Strauß-Straße/ Richard-Wagner-Straße, sog. „Seitnerfelder“	Buslinie 270, Haltestelle in ca. 250 m Entfernung (Jakobusplatz)	An dem Grundstück gibt es zwei weitere Einrichtungen (Kindergarten und Hort mit jeweils 50 Plätzen)	Nachbareinrichtung mit gleicher Altersgruppe = Ausschluss des Grundstückes bei der Entscheidung
Grundstück an der Münchner Straße, sog. „Kuhwiese“	Keine Anbindung		Grundstück ist nicht erschlossen, in ca. 50 m Entfernung befindet sich eine Einrichtung (Krippe und Kindergarten), die aber zur Stadt München gehört = Grundstück schlecht geeignet
Grundstück an der Kreuzeckstraße 21	Buslinie 270, Haltestelle ca. 300 m Entfernung (Marienstraße) S-Bahn Haltestelle in unmittelbarer Nähe		Umgebungsbebauung gemischt, keine Kita in unmittelbarer Nähe = Grundstück gut geeignet

Insgesamt wurden fünf Grundstücke betrachtet. In der Gesamtabwägung ist das Grundstück an der Kreuzeckstraße 21 am besten geeignet, um dort eine Einrichtung zu bauen.

**Beschlussvorschlag (II-1):**  
**Zu I. und II.:**

**Der Einwand wird zurückgewiesen. Aus Sicht der Gemeinde ist der Bedarf für den Bau eines Kinderhauses an der Kreuzeckstraße 21 durch die in der Abwägung dargelegten Gesichtspunkte nachgewiesen und dringend notwendig und sollte als Pflichtaufgabe der Kommune umgesetzt werden. Auch die von der Gemeinde durchgeführte Alternativenprüfung entspricht den Anforderungen an eine gerechte Abwägung der privaten gegenüber den öffentlichen Belangen. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert, in der Begründung werden die Ausführungen zum Bedarfsnachweis und der Alternativenprüfung ergänzt.**

### **Abwägung zu III.**

#### **Mangelndes/fehlerhaftes Verkehrskonzept und unzureichende Berücksichtigung der Immissionsbelastung (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB, § 45 StVO)**

Die Gemeinde Pullach hat die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München mit einer verkehrlichen Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21 beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung mit Stand vom 05.12.2025 wird der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit:

„Die Verkehrsbelastungen in der Kreuzeckstraße liegen deutlich unter den empfohlenen Werten der RAST06 (Wohnstraße 400 Kfz/Spitzenstunde, Wohnweg 150 Kfz/Spitzenstunde). Die Verkehrszunahme durch das geplante Kinderhaus in der morgendlichen Spitzenstunde beträgt ca. 33 Fahrten, so dass die empfohlenen Werte nach wie vor nicht erreicht werden. Unter der Voraussetzung, dass der Bring- und Holverkehr ausschließlich über den P+R-Parkplatz bzw. die Senkrechtparkplätze in der nördlichen Kreuzeckstraße abgewickelt wird, entstehen keine Beeinträchtigungen für die Anwohner der Kreuzeckstraße. Die Kfz-Erschließung erfolgt ausschließlich über die Sollner Straße. Das Planvorhaben wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft, die Straßenfunktion bleibt erhalten.“

#### **Beschlussvorschlag (II-2):**

**Zu III:**

**Der Einwand wird zurückgewiesen. Aus Sicht der Gemeinde ist durch die vorgelegte Untersuchung nachgewiesen, dass es durch die geplante Kinderbetreuungseinrichtung nicht zu den vom Einwender vermuteten Problemen kommen wird und auch keine zusätzlichen Untersuchungen oder Prognosen erforderlich sind. Die Untersuchung bescheinigt dem Standort auch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad, womit durch den gewählten Standort ein wichtiges städtebauliches und gesellschaftspolitisches Ziel der Gemeinde vorbildhaft umgesetzt wird.**

**Die Gemeinde wird im Rahmen der Genehmigungsplanung die Voraussetzungen dafür schaffen, dass der Bring- und Holverkehr ausschließlich über den PR-Parkplatz bzw. die Senkrechtparkplätze in der nördlichen Kreuzeckstraße abgewickelt wird. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert, der Begründung wird die Verkehrsuntersuchung als Anlage beigelegt und die wesentlichen Aussagen werden in die Begründung übernommen.**

**Beschlussvorschlag (II-3):**

**Abwägung und Beschlussvorschlag zu IV.**

**Unzureichende Berücksichtigung von Natur-, Arten- und Klimaschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, NatSchG)**

Mit der vorliegenden Planung sind tatsächlich ein erheblicher Eingriff in wertvollen Baumbestand und auch eine deutliche Neuversiegelung verbunden. Beide Punkte sind der Gemeinde bewusst. Angesichts fehlender geeigneter Alternativstandorte und insbesondere aufgrund der hervorragenden Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad sowie der Nähe zur S-Bahnhaltestelle hält die Gemeinde in der Gesamtabwägung den Standort für geeignet.

Eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und klimabezogene Prüfungen sind bei der hier vorliegenden Innenentwicklung von geringem Umfang nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden bis zum nächsten Verfahrensschritt untersucht. Die Gemeinde hat mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Vor dem nächsten Verfahrensschritt werden die Ergebnisse in die Planung übernommen.

**Beschlussvorschlag (II-4):**

**Zu V.:**

**Unzureichende Berücksichtigung des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, BayDSchG)**

Die geplante Kinderbetreuungseinrichtung stellt einen Ersatzbau in einem bestehenden Siedlungsgefüge dar. Durch die großen Bäume im Bereich der nördlichen Grünfläche besteht auch keine uneingeschränkte Sichtbeziehung zwischen dem Isartalbahnhof und dem geplanten Neubau. Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Verfahren bisher keine Bedenken geäußert.

Die Gemeinde wird auch im nächsten Verfahrensschritt versuchen, eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege herbeizuführen, um ihre Einschätzung abzusichern, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine denkmalrelevante Beeinträchtigung handelt.

**Beschlussvorschlag (II-5):**

**Zu VI.:**

**Beeinträchtigung und Einschränkung der Wegparzelle 441/68 (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB, Barrierefreiheit)**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der bisher geringfügig in die Fl.Nr. 441/68 ragende Stellplatz wird komplett in die Gemeinbedarfsfläche verschoben, so dass die Zuwegung zur Bahn in ihrer bisherigen Breite erhalten bleibt.

**Beschlussvorschlag (II-6):**

**Zu VII.:**

**Unzureichende Berücksichtigung von Umweltbelangen und unterlassene Umweltprüfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, UVPG, § 13a BauGB)**

Der Einwand wird zurückgewiesen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten

**Gründe für eine Umweltprüfung nicht zutreffen. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.**

**Beschlussvorschlag (II-7):**

**Zu VIII.:**

**Fehlende Wirtschaftlichkeitsprüfung und mangelnde Verhältnismäßigkeit (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB, Art. 61 GO)**

**Der Einwand wird zurückgewiesen. Bezüglich des Bedarfs und damit auch der Verhältnismäßigkeit sowie der Alternativenprüfung wird auf die Abwägung zu I. und II. verwiesen. Bezüglich der Wirtschaftlichkeitsprüfung weist die Gemeinde darauf hin, dass es sich bei der Kinderbetreuung um eine der relevantesten gesellschaftspolitischen Aufgaben einer Kommune und darüber hinaus auch um eine Pflichtaufgabe handelt. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.**

**Beschlussvorschlag (II-8):**

**Zu IV.:**

**Widerspruch gegen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

**Der Einwand wird zurückgewiesen. Aus Sicht der Gemeinde sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eindeutig gegeben. Die Ausführungen des Einwenders entsprechen nicht dem Gesetzestext bzw. sind verkürzt wiedergegeben, z.B. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB anstelle von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder unerhebliche Nachverdichtung anstelle von Nachverdichtung. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Gründe für eine Umweltprüfung nicht zutreffen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt ebenfalls gesetzeskonform. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.**

**Beschlussvorschlag (II-9):**

**Zu den 11 unter „Antrag“ genannten Punkten:**

**Bezüglich der unter dem als „Antrag“ bezeichneten Text wird auf die Einzelabwägungen verwiesen. Die unter „Antrag“ genannten Forderungen werden zurückgewiesen, sofern die Gemeinde im Rahmen der Einzelabwägungen nicht etwas anderes beschlossen hat. Den Vorwurf der Unzumutbarkeit der Planung weist die Gemeinde ebenfalls als nicht sachgerecht zurück. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.**

**A.2 Einwendung 2**

(Stellungnahme vom 10.11.2025)

**Sachverhalt:**

Als Pullacher Bürger und Bewohner der Karwendelstr. fordere Sie hiermit auf, von der Nutzung der Kreuzeckstr. 21 als Kindertagesstätte aus folgenden Gründen abzusehen:

**Kein Bedarf in der Gemeinde:**

Auch als Eltern kleiner Kinder (mittlerweile in der ersten und fünften Schulklasse) sehen wir keinen Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte. Die Mäuseburg ist hervorragend auch aus Großhesselohe zu erreichen. Auch andere Kindergärten wie das Kinderland Weyarn an der Wolfratshausenstr. sind hervorragend geeignet und sollten weiter personell und ggf. auch baulich gestärkt werden. Eine Übergangslösung bis zum Umbau der Mäuseburg könnte an anderer Stelle in Containerbauweise errichtet werden, z.B. angrenzend an den Kinderland Weyarn Hort.

**Keine vernünftige Verkehrsanbindung:**

Ein Verkehrskonzept zu der Nutzung der Kreuzeckstr. 21 liegt nicht vor. Der Hol- und Bringverkehr würde maßgeblich durch das Wohngebiet erfolgen, was nicht akzeptabel wäre und aufgrund der engen Straßen mit parkenden Autos zur Gefährdung der dort wohnenden, aber auch zu Fuß oder per Fahrrad kommenden Kinder führen würde. Auch der Verkehrslärm wäre nicht akzeptabel. Für ein derartiges Projekt hat die Gemeinde weit besser geeignete Flächen an anderer Stelle verfügbar.

**Zu hohe Kosten und Wirtschaftlichkeitserwägungen:**

In Zeiten permanenter Personalnot und hohen Personalkosten lässt sich ein weiterer Standort nicht wirtschaftlich betreiben. Vorzugsweise sollten daher bestehenden Kindertagesstätten weiter konsolidiert und ausgebaut werden. Auch allgemein scheinen die Kosten für das avisierte Projekt im Verhältnis zum Nutzen zu hoch. Die Gemeinde sollte vielmehr in bessere Sportstätten und -angebote für Kinder investieren. Grünwald hat beispielsweise ein viel breiteres Angebot in dieser Hinsicht (Hockey; Turnen etc.). Für Kinder aus Pullach ist Grünwald aber nicht sicher selbständig mit dem Fahrrad zu erreichen; dies führt folglich zu erhöhtem Verkehrsaufkommen im Gemeindegebiet Pullach und auf der Grünwalder Brücke, da Eltern Kinder ständig nach Grünwald fahren müssen. Dies ist auch unter Umweltschutzgesichtspunkten nicht akzeptabel.

Bitte halten Sie mich über den Stand des weiteren Verfahrens der Planungen auf dem Laufenden. Ihrer Stellungnahme sehe ich bis zum 30.11.2025 entgegen.

**Beschlussvorschlag (II-10):**

**Bezüglich der Bedenken von Einwendung 2 wird auf die umfangreiche Abwägung zu den Bedenken von Einwendung 1 verwiesen, in denen alle hier vorgebrachten Aspekte u.a. sorgfältig abgewogen wurden. Sportstätten und Sportangebote sind nicht Gegenstand der geplanten Bebauungsplanänderung. Der Hinweis auf die Erreichbarkeit und die verursachten Verkehre/Umweltbelastungen zur Nutzung von Sportangeboten in der Gemeinde Grünwald sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.**

**B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange****B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.**

**B.1.1 Regierung von Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 04.11.2025)

**B.1.2 Regionaler Planungsverband München (RPV)**  
(Stellungnahme vom 05.11.2025)

- B.1.3 Landeshauptstadt München (Bezirk 18 und 19)**  
(Stellungnahme vom 30.10.2025 und 16.10.2025)
- B.1.4 Wasserwirtschaftsamt München**  
(Stellungnahme vom 09.10.2025)
- B.1.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding**  
(Stellungnahme vom 07.10.2025)
- B.1.6 Erzbischöfliches Ordinariat München**  
(Stellungnahme vom 09.10.2025)
- B.1.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 20.10.2025)
- B.1.8 IHK für München und Oberbayern**  
(Stellungnahme vom 08.10.2025)
- B.1.9 Isartalverein e.V.**  
(Stellungnahme vom 06.11.2025)
- B.1.10 Staatliches Bauamt Freising**  
(Stellungnahme vom 07.10.2025)

**Beschlussvorschlag (II-11):**

**Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.**

**B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.**

- B.2.1 Landratsamt München**  
(Stellungnahmen vom 22.10., 28.10., 03.11. und 10.12.2025)

**Abteilung Bauen**

**Sachverhalt:**

1. Wir empfehlen der Gemeinde, den Bedarf an der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung auch in der Begründung schlüssig darzustellen. Die Gemeinde legte in ihrer Bekanntmachung vom 10.04.2025 sowie in ihrer Bekanntmachung vom 24.09.2025 dar, dass das städtebauliche Ziel die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen sei. Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde sei untersucht worden und vorhanden.

Die Gemeinde sollte hierzu näher in der Begründung eingehen – insbesondere hinsichtlich des Bedarfs einer Kinderbetreuungseinrichtung mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen und auch hinsichtlich möglicher Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebiets.

2. Unter Ziff. 2 der Begründung wird die städtebauliche Situation u.a. durch

Fotos dargelegt. Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit sowie zur eindeutigen Zuordnung empfehlen wir der Gemeinde, entsprechende Fotounterschriften zu ergänzen.

3. Die Planzeichnung sollte nochmals hinsichtlich ihrer Lesbarkeit überprüft werden.

Planzeichen sind grundsätzlich so zu verwenden, dass sie nicht durch andere Planzeichen überdeckt werden. Jedes Planzeichen muss für sich zweifelsfrei aus der Planzeichnung ablesbar sein. Dies gilt zum Beispiel für das Planzeichen „Maßangabe in Metern“ (A.10), für das Planzeichen „Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung“ (A.1.1) am südlichen Rand des Geltungsbereichs, das Planzeichen „bestehende Grundstücksgrenze“ (C.1) oder das Planzeichen „zu fällender bzw. nicht erhaltenswerter Baum“ (C.4) am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Wir bitten um Anpassung.

4. Hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen kommt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde zur Anwendung.

Gemäß der Begründung orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe) an der erforderlichen Gebäudekubatur. Es ist folglich davon auszugehen, dass der Bauraum voll ausgeschöpft wird. Bei Ausschöpfung des Bauraums und der Wand- und Firsthöhe können die Abstandsflächen zur nördlichen und ggf. auch zur westlichen Grundstücksgrenze (je nachdem an welchen Seiten das 16 m Privileg angewendet wird) nicht eingehalten werden.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist im Westen eine öffentliche Verkehrsfläche als Gehweg mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Im Norden ist eine öffentliche Verkehrsfläche und im Anschluss eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen liegen dürfen, dies jedoch nur bis zu deren Mitte. Grenzt an die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Fläche eine weitere öffentliche Fläche an (z. B. eine öffentliche Grünfläche), so kann diese Fläche entsprechend berücksichtigt werden und im Bedarfsfall kann die Straßenmitte überschritten werden (vgl. Spannowsky/Manssen Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, Rn 94). Öffentlich ist eine Fläche, die für eine Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet oder auf andere Weise rechtlich für die genannten öffentlichen Zwecke dauerhaft gesichert ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche müsste ebenfalls öffentlich gewidmet sein. Wenn diese nur im Bebauungsplan festgesetzt wurde (und nicht öffentlich gewidmet ist), reicht dies nicht dafür aus, die Straßenmitte hinaus zu überschreiten. Sofern die Gemeinde lediglich die Tiefe der Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung nur bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche beschränken möchte, müsste ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a) BauGB festgesetzt werden.

Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und ggfs. Ergänzung hinsichtlich der Abstandsflächen. Insbesondere sollten in der Begründung Ausführungen zu den Abstandsflächen aufgenommen werden.

5. Ziff. A.3.1: Es wird eine zulässige Grundfläche von maximal 470 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bauraum hat eine Größe von ca. 484 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Begründung orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an der erforderlichen Gebäudekubatur, sodass davon auszugehen ist, dass der Bauraum voll ausgeschöpft wird. Wir bitten die Gemeinde daher um Überprüfung (und ggf. Korrektur), ob jegliche unter § 19 Abs. 2 BauNVO fallenden baulichen Anlagen (neben dem Hauptgebäude u.a. auch Terrassen, Balkone, etc.) berücksichtigt wurden.

6. Ziff. A.3.2: Unter Ziff. A.3.1 wird die maximal zulässige Grundfläche als absolute Zahl angegeben. In Ziff. A.3.2 wird die Überschreitung dieser maximal zulässigen Grundfläche mit der Verhältniszahl von 0,6 festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass es zu der Kombination von GR- und GRZ- Festsetzungen aufgrund unterschiedlicher Rechtsprechung Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer solchen Festsetzung gibt. Zur Vermeidung eines rechtlichen Risikos empfehlen wir daher grundsätzlich von dieser Art der Festsetzung abzusehen und für die Überschreitung der festgesetzten GR eine GR als absolute Größe in m<sup>2</sup> festzusetzen, bis zu welcher die unter A.3.1 festgesetzte GR überschritten werden darf.
7. Ziff. A.3.4: Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe wird das natürliche bzw. bestehende Gelände festgesetzt.

Die natürliche bzw. bestehende Geländeoberfläche ist als unterer Bezugspunkt grundsätzlich ungeeignet, da sie zu unbestimmt ist. Die Bezugspunkte müssen feststehen und Veränderungen der Bezugspunkte dürfen grundsätzlich nicht zu erwarten sein. Die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche stellt keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt dar, da nachträgliche Geländeänderungen nicht immer nachvollzogen werden können.

Wir empfehlen daher, eine Höhenkote in m ü. NHN als unteren Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe festzusetzen. Des Weiteren sollte es „[...] bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.“ heißen.

8. Ziff. A.4: Da aufgrund der Orientierung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung an der erforderlichen Gebäudekubatur davon ausgegangen werden kann, dass der Bauraum voll ausgeschöpft wird, kann die Festsetzung einer Überschreitungsregelung für die Baugrenze erforderlich sein. Wir bitten die Gemeinde um Überprüfung und ggf. Ergänzung (vgl. hierzu auch Ziff. 5 unserer Stellungnahme).
9. Ziff. 5.2: Wir empfehlen der Gemeinde, die Formulierung an § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB anzupassen. Danach können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Bestehende Gebäude sowie sonstige bereits vorhandene bauliche Anlagen sind nicht erfasst.

Die Festsetzung sollte außerdem unter Ziff. A.7 „Grünordnung, Klimaschutz“ aufgenommen werden, da diese Festsetzung nicht aus gestalterischen, sondern vielmehr aus klimaschutzbezogenen Gründen vorgenommen wird. Zur Gestaltung baulicher Anlagen gehören z.B. die Dachform, Dachneigung, Firstrichtung oder Dacheindeckung (z.B. Dachpfannen aus Schiefer).

10. Unter A 6.2 werden die erforderlichen Stellplätze (4 notw. lt. Satzung) auf 1 Kfz-Stellplatz reduziert. In der Begründung wird dies u. a. damit beschrieben, dass in geringer Entfernung ein öffentlicher Parkplatz mit Nutzungspotenzial aufgrund der geringen Auslastung vorhanden sei. Die Gemeinde sollte in der Begründung noch darlegen, wie die reduzierten Stellplätze und die temporären Stellplätze auf dem öffentlichen Grund gesichert werden. Weiterhin stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, wo die Mitarbeiter der Einrichtung ihre Fahrzeuge abstellen sollen.
11. Ziff. A.7.2: Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen „zu pflanzende standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume 1. Wuchsordnung“ stimmt nicht mit dem Planzeichen in der Legende überein. Die Planzeichen sind in Übereinstimmung zu bringen.
12. Ziff. A.10: Da das Bestandsgebäude abgebrochen wird, sollte die Vermaßung von 3,7 m und 3,8 m im Bereich der östlichen Baugrenze entfernt werden. Vielmehr sollten zur Lagebestimmung des Bauraums die Maße zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der südlichen Baugrenze sowie zwischen der nördlichen Baugrenze und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ergänzt werden.
13. Ziff. 7 der Verfahrensvermerke: Das Fassungsdatum des in Kraft getretenen Bebauungsplans ist im nächsten Verfahrensschritt zu entfernen.
14. Ziff. C.10: Es wird ausgeführt, dass die gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung sowie die gemeindliche Einfriedungssatzung vom 04.07.2025 zu beachten sind.

Die bestehende Freiflächengestaltungssatzungen der Gemeinde Pullach vom 30.06.2023 ist mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft getreten, vgl. Art. 83 Abs. 5 S. 1 n.F. BayBO. Gemeinden ist es seit dem 01.10.2025 nur noch möglich, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind nicht mehr möglich. Die Gemeinde hat daher den Verweis auf die gemeindliche Freiflächengestaltungssatzung aus den Hinweisen zu entfernen.

Gemeindliche Einfriedungssatzungen gelten unverändert fort. Bei Einfriedungen handelt es sich um bauliche Anlagen, sodass Gemeinden auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO gestützt Satzungen erlassen können, welche die gestalterischen Vorgaben für Einfriedungen enthalten. Der Verweis auf die gemeindliche Einfriedungssatzung vom 04.07.2025 kann daher bestehen bleiben. Außerdem sollte ein Verweis auf die gemeindliche Abstandsflächensatzung ergänzt werden.

Wir verweisen auf die beiliegenden Stellungnahmen. Diese sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

### **Beschlussvorschlag (II-12):**

**Zu 1. und 2.: Den Anregungen wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.**

**Zu 3.: Der Anregung wird gefolgt und die Lesbarkeit überprüft.**

**Zu 4.: Die Abstandsflächen können nach allen Seiten gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten werden. Nach Westen und Süden liegen sie auf der Fl.Nr. 695, nach Osten reichen sie bis in die Kreuzeckstraße, überschreiten die Straßenmitte aber nicht.**

**Auch nach Norden können die Abstandsflächen aus Sicht der Gemeinde eingehalten werden. Die derzeit noch bahnrechtlich gewidmete Fläche Fl.Nr. 441/68 ist bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde strebt für diese bereits in ihrem Besitz stehende Zuwegung zu den Bahnanlagen künftig eine Entwidmung als Bahnfläche an. Im Gegenzug soll die Fläche dann als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.**

**Auf bahnrechtlich gewidmeten Flächen dürfen keine Nutzungen vorgesehen werden, die dem Zweck dieser Widmung widersprechen. Dem Widmungszweck nicht widersprechende und diesen nicht beeinträchtigende Nutzungen können zugelassen werden. Dies trifft hier auf die Lage der Abstandsflächen für die neue Kinderbetreuungseinrichtung zu, die in die Fl.Nr. 441/68 hineinragen. Da hieraus keine Beeinträchtigung der Nutzung der Zuwegung entsteht, ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Lage der Abstandsflächen innerhalb der Fl.Nr. 441/68 zulässig ist. Die Abstandsflächen ragen teilweise über die Mitte dieser Verkehrsfläche hinaus. Da sich nördlich davon eine öffentliche Grünfläche anschließt, ist auch dies zulässig. Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung werden damit eingehalten. In der Begründung werden Ausführungen zu den Abstandsflächen ergänzt.**

**Zu 5.: Die Größe der festgesetzten Grundfläche umfasst alle relevanten Anlagen. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.**

**Zu 6.: Die angeführte Rechtsprechung bezieht sich auf einen Fall, indem das Nebeneinander von GR und GRZ nicht widerspruchsfrei war. Im vorliegenden Bebauungsplan besteht aber kein Widerspruch zwischen der GR und der GRZ, vielmehr dient die GRZ stark zur Verdeutlichung des Planungsziels, die Gesamtversiegelung auf max. 60 % zu begrenzen. Dieser Wert wäre aus einer absoluten Zahl nicht direkt abzulesen. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.**

**Zu 7.: Aus Sicht der Gemeinde ist bei einem annähernd ebenen Grundstück in einem gewachsenen Umfeld die bestehende Geländeoberkante als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ausreichend bestimmt. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert. Der zweiten Anregung wird gefolgt und „Außenwand“ durch „traufseitige Außenwand“ ersetzt.**

**Zu 8.: Da die festgesetzte überbaubare Fläche bereits einen gewissen Puffer enthält, ist eine Überschreitungsregelung für die Baugrenze nicht erforderlich. Die Planung bleibt daher in diesem Punkt unverändert.**

**Zu 9.: Festsetzung 5.2 wird wie folgt formuliert: „Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen mit Solarmodulen auszustatten.“ Die Festsetzung wird zu Punkt 7 „Grünordnung, Klimaschutz“ verschoben.**

**Zu 10.: Die Gemeinde hat mittlerweile ein Verkehrsgutachten erstellen lassen, in dem Lösungen für den Hol- und Bringverkehr und das Mitarbeiterparken aufgezeigt werden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt, die wesentlichen Aussagen werden in die Begründung übernommen.**

**Zu 11., 12., 13. und 14.: Den Anregungen wird gefolgt. Die angesprochenen Planzeichen werden in Übereinstimmung gebracht, die Vermaßung wird angepasst, die Verfahrensvermerke werden korrigiert und die Hinweise entsprechend Anregung 14 geändert.**

## **Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten**

### **Sachverhalt:**

#### Schall

Der Festsetzung A.9 ist folgender Satz voran zu stellen: „Für die Bemessung der Schalldämmung der Gebäudefassaden sind in Anhang A der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 des Ingenieurbüros Greiner die maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109:2018-01 genannt.“

#### Erschütterungen

(vgl. hierzu auch den Hinweis im letzten Abschnitt der unter Punkt 6. des Gutachtens des Ing.-Büro Greiner ausgeführten Problematik)

Die Westfassade des geplanten Gebäudes befindet sich etwa 21 m von der Achse des nächst gelegenen Gleises entfernt. Im Nahbereich von Bahnanlagen (bis zu 50 m) sind grundsätzlich Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen zu erwarten.

Im Gutachten Bericht Nr. B435381a vom 10.07.2025 der imb-Dynamik GmbH wird die Einhaltung der Anforderungen für den Körperschall auch mit ungünstigen Gebäude-Eigenschaften prognostiziert. Für den Sekundärluftschall wird für den Fall „Güterzug“ und ungünstige Gebäude-Eigenschaften (hier: Keller) die Anforderung an Schlafräume überschritten. Der Gutachter beurteilt die Überschreitung als „nicht gravierend“ aufgrund der geringen Anzahl an Güterzug-Fahrten (2/Tag) auf der Strecke und aufgrund der Tatsache, dass die ungünstige Gebäude-Eigenschaft sich auf den Keller bezog und für die höher liegenden Geschosse, in welchen sich die Schlafräume befinden werden, mit einer Verbesserung zu rechnen ist. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, zur weiteren Verbesserung der Situation in den Schlafräumen hochelastischen Estrich zu verlegen. Diese Empfehlung wurde nicht in die Satzung übernommen.

In der Satzung (C 8) sollte noch folgender Satz aufgenommen werden: „In den Schlafräumen wird die Verlegung von hochelastischem Estrich zur Abmilderung des auftretenden Sekundärluftschalls empfohlen.“

### **Beschlussvorschlag (II-13):**

**Den Anregungen aus Sicht des Immissionsschutzes wird gefolgt**

**und Festsetzung A 9 entsprechend ergänzt sowie ein zusätzlicher Hinweis zur Abmilderung des Sekundärluftschalls aufgenommen.**

## **Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten**

### **Sachverhalt:**

Es besteht die Möglichkeit eines Normenkonflikts der Planung mit § 44 BNatSchG.

Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Umsetzung der Planung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen der Umsetzung ergeben. **Noch liegen der unteren Naturschutzbehörde keine Unterlagen vor, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen.** Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, sind Belange des Artenschutzes bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfassend und ausreichend zu prüfen. Ob abzureißende Gebäude von Gebäudebrütern und/oder Fledermäusen genutzt werden und ob sie als Sommer und/oder Winterquartier dienen, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Zeiträume für den Abriss können ohne Kenntnisse zur Art der Nutzung nicht definiert werden.

Des Weiteren ist die Fällung von Bäumen geplant, deren Eignung als Quartierbäume und somit ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.

Sind Fledermäuse und Bäume mit Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) vorhanden, ist davon auszugehen, dass alle diese Strukturen essenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind. Denn es kann in der Regel nicht belegt werden, dass ein Quartier nicht genutzt wird. Werden durch Eingriffe Bäume mit Quartierstrukturen beseitigt, müssen daher die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden. Auch eine Entwertung von Quartieren (z. B. wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindert) entspricht rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### Rechtsgrundlagen:

§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

### Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Zunächst ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Überprüfung durchzuführen.

### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

In die Festsetzungen sollte übernommen werden, dass nur sockellose Zäune zulässig sind und die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen sollte.

### Bitte Folgendes in die Hinweise aufnehmen:

Unter Punkt 9 Artenschutz kann folgendes ergänzt werden:

Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

**Beschlussvorschlag (II-14):**

**Den Anregungen aus Sicht des Naturschutzes wird gefolgt. Die Gemeinde hat mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt. Vor dem nächsten Verfahrensschritt werden die Ergebnisse in die Planung übernommen.**

**Außerdem werden die vorgeschlagenen Ergänzungen zum Artenschutz (sockellose Zäune, Höhe Zaununterkante, Zeitpunkt von Baumfällungen, Vermeidung von Vogelschlag) in die Festsetzungen und Hinweise übernommen.**

**Abteilung Bauen / Fachstelle Grünordnung**

**Sachverhalt:**

Zu A Festsetzungen 7 Grünordnung, Klimaschutz:

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 Mindestdiefe von 1,5 m sicherzustellen:*

- *Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m<sup>3</sup>*
- *Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m<sup>3</sup>*
- *Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m<sup>3</sup>*

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

Wir um Ergänzung folgenden Hinweises unter C:

*„Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach, die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.“*

Weitere Anregung zu den Hinweisen:

Es sollte aufgenommen werden, dass ein qualifizierter Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.

**Beschlussvorschlag (II-15):**

**Den Anregungen aus Sicht der Grünordnung wird gefolgt. Die vorgeschlagenen Ergänzungen bei den Festsetzungen (Wurzelraumvolumina) und den Hinweisen (Schutz von Bestandsbäumen, Freiflächengestaltungsplan) werden in die Satzung übernommen.**

**B.2.2 Bayernwerk Netz GmbH**  
(Stellungnahme vom 14.10.2025)

Anmerkung: Der Original-Stellungnahme sind fünf Anlagen beigefügt.

**Sachverhalt:**

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die Betriebsführung des Stromnetzes der Innovative Energie für Pullach liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag (II-16):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Stromleitungen und die einzuhaltenden Bestimmungen sind der Gemeinde bekannt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.**

### **B.2.3 DB AG / DB Immobilien** (Stellungnahme vom 28.10.2025)

Anmerkung: Der Original-Stellungnahme ist ein Plan beigelegt.

#### **Sachverhalt:**

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

#### **Infrastrukturelle Belange**

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass unsererseits an der S-Bahn-Station Großhesselohe-Isartalbahn station eine Bahnsteigverlängerung geplant wird. Allerdings befinden wir uns bei der Planung noch in einer sehr frühen Planungsphase und können daher derzeit keine weiterführenden Informationen liefern, inwieweit sich dies auf Flächen in Bahnhofsnahe auswirken wird. Wegen der Nähe zum derzeitigen Zugang zur Personenunterführung ist es aber erforderlich, dass sich der Bauherr weiter mit unserem Projekt abstimmt. Als Ansprechpartner hierfür steht die Projektleiterin, Frau (...), (...)@deutschebahn.com, zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften

muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

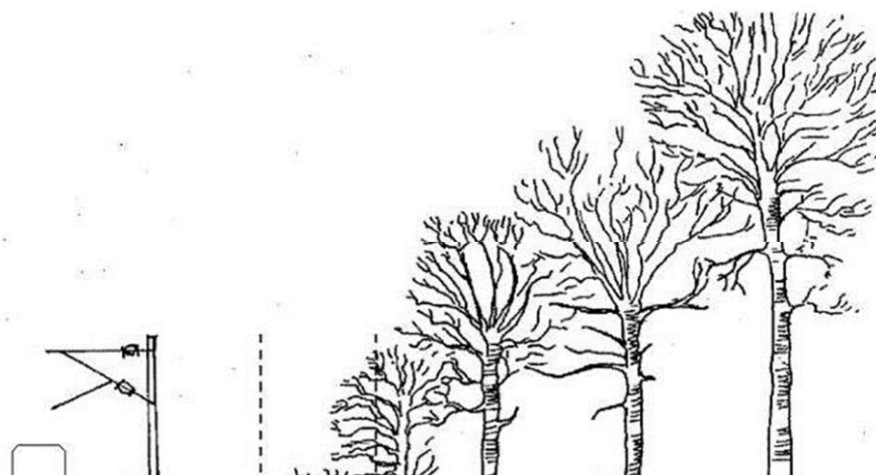
Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der zukünftigen Bauleitplanung verläuft ein Streckenfernmelde- und LWL-Kabel. Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan TK entnommen werden. Zu diesen Anlagen ist zwingend ein Schutzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein. Weiter befinden sich im angrenzenden Bereich bahneigenen Kabeltrassen der Leit- und Sicherungstechnik. Bei sämtlichen Erd- oder Bauarbeiten ist vorab eine Leitungsanfrage zu stellen. Arbeiten dürfen erst nach erfolgter Freimessung und schriftlicher Lagefreigabe erfolgen. Beschädigungen oder Annäherungen an die Kabel sind zu vermeiden.

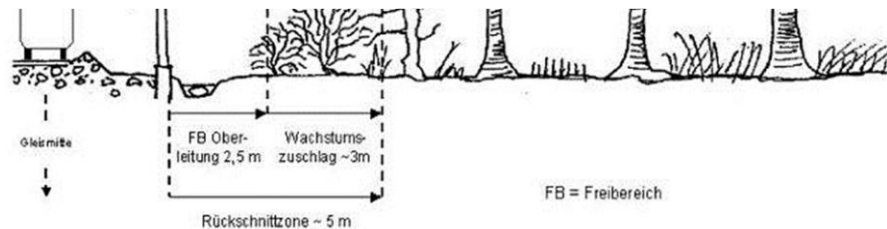
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z.B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit zu den Bahnanlagen und zu unserem Zugang zum S-Bahnsteig muss jederzeit gewährleistet sein. Wegen der Nähe zum Zugangsweg und insbesondere zu den daran liegenden Fahrradständern muss vor und nach Realisierung der Maßnahme eine unabhängige Beweissicherung durchgeführt werden. Dazu ist der verantwortliche Anlagenmanager, Herr (...), (...)@ deutschebahn.com, einzuladen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze). Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.





Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Ergänzend möchten wir zum Thema Bepflanzung anmerken, dass bisher die auf dem betroffenen Grundstück befindlichen Bäume vom Eigentümer lediglich zurückgebunden und nicht geschnitten worden sind. Dadurch entstand an der Grenze massiver Überwuchs und Asphalt, der sich durch die Wurzeln gewölbt hat und teilweise aufgebrochen ist. Zukünftig muss die Bepflanzung dort besser gepflegt werden.

#### **Immobilienrelevante Belange:**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartnerinnen nach Bundesländern finden Sie hier:

[www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen](http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen),

[www.deutschebahn.com/Gestattungen](http://www.deutschebahn.com/Gestattungen)

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Die bestehenden Dienstbarkeiten zugunsten der DB AG dürfen keinesfalls beeinträchtigt oder behindert werden. Insbesondere wird hierbei auf das bestehende Geh- und Fahrrecht auf der Fl. Nr. 441/68 und die Einfriedungsverpflichtung hingewiesen.

Nach unserer Information handelt es sich bei dem innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung liegenden Flurstück 441/68 um eine veräußerte Bahnfläche, welche nach unserem Kenntnisstand bislang nicht von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt wurde. Bei den nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flurstücken handelt es sich nach wie vor um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). In jedem Fall sind damit die betreffenden Flächen sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines

gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt. Bis zur Freistellung gemäß § 23 AEG sind planfestgestellte und gewidmete Bahnflächen nachrichtlich als solche im Bebauungsplan darzustellen.

### **Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von  $\geq 5,00$  m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand  $\leq 4$  m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schaden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte

Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

### **Schlussbemerkungen**

Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt und ist gesondert am Verfahren zu beteiligen.

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

### **Beschlussvorschlag (II-17):**

**Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.**

#### **Zu den infrastrukturellen Belangen:**

**Bezüglich der geplanten Bahnsteigverlängerung wird sich die Gemeinde mit der genannten Projektleiterin abstimmen.**

**Die weiteren Hinweise zu den infrastrukturellen Belangen einschließlich der Aufforderung zur besseren Pflege der Bepflanzung auf dem gemeindlichen Grundstück werden zur Kenntnis genommen.**

**Bezüglich der geforderten Beweissicherung wird sich die Gemeinde mit dem zuständigen Anlagenmanager abstimmen.**

#### **Zu den immobilienrelevanten Belangen:**

**Die derzeit noch bahnrechtlich gewidmete Fläche FI.Nr. 441/68 ist bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gemeinde strebt für diese bereits in ihrem Besitz stehende Zuwegung zu den Bahnanlagen künftig eine Entwidmung als Bahnfläche an. Im Gegenzug soll die Fläche dann als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.**

**Auf bahnrechtlich gewidmeten Flächen dürfen keine Nutzungen vorgesehen werden, die dem Zweck dieser Widmung widersprechen. Der zu einem geringen Anteil auf der FI.Nr. 441/68 festgesetzte Stellplatz wird daher komplett in die Gemeinbedarfsfläche verschoben.**

**Dem Widmungszweck nicht widersprechende und diesen nicht beeinträchtigende Nutzungen können zugelassen werden. Dies trifft hier auf die Lage der Abstandsflächen für die neue Kinderbetreuungseinrichtung zu, die in die FI.Nr. 441/68 hineinragen. Da hieraus keine Beeinträchtigung der Nutzung der Zuwegung entsteht, ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Lage der Abstandsflächen innerhalb der FI.Nr. 441/68 zulässig ist. Die Abstandsflächen ragen teilweise über die Mitte der Zuwegung hinaus. Da sich nördlich davon eine öffentliche Grünfläche anschließt, ist auch dies zulässig. Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung werden damit eingehalten. Eine zusätzliche Kreuzung der Bahnstrecke wird nicht erforderlich.**

#### **Zu den Hinweisen für Bauten Nahe der Bahn:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die Bauausführung und werden dort beachtet. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.**

#### **B.2.4 Eisenbahn-Bundesamt** (Stellungnahme vom 10.10.2025)

##### **Sachverhalt:**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.g. Planung berührt, da die nächstgelegenen Bahnlinien 5507 München Süd – Wolfratshausen und 5506 München-Solln - Großhesselohle unmittelbar nordwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

3.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

4.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

5.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den westlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

6.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn - Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen

gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den von Ihnen vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes bzw. entsprechend gewidmete Flächen einschließen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (vgl. Hinweis am Ende dieser Stellungnahme) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen.

7.) Aufgrund der Nähe der Bahnlinie zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DB InfraGO AG am Verfahren zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München

(ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

**Beschlussvorschlag (II-18):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Punkte betreffen im Wesentlichen die Bauausführung und werden dort beachtet. Die DB InfraGO wurde am Verfahren beteiligt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.**

**B.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH**  
(Stellungnahme vom 27.10.2025)

Anmerkung: Der Original-Stellungnahme sind zwei Anlagen beigelegt.

**Sachverhalt:**

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Gegen die hier vorliegende 13. Änderung des BBPl. 1, Großhesselohe bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH\*, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen berücksichtigt werden, keine Einwände.

Sofern die öffentliche Widmung als Verkehrsweg im Bereich der Wegparzelle 441/68 nicht erhalten bleiben sollte, erheben wir hiermit diesbezüglich unseren Einwand, da hier unsere Kabellinie verläuft. Gegen eine eventuelle Überbauung oder sonstige Beeinträchtigung unserer

Erdkabel-Linie entlang der Kreuzeckstr. vor Grundstück von Hs. 21 (siehe „Lageplan\_A3.pdf“) bestünde ebenfalls kein Einverständnis von unserer Seite.

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass die Zuwegung zum Funkturm per LKW im o.a. BBPI augenscheinlich nicht berücksichtigt wurde. Die angegebene Restbreite auf 441/68 ist in „PUL262\_Aend13\_BP1\_Kreuzeckstr\_A4\_250715.pdf“ auf 3,5 m vermindert und die Schleppkurve wäre zusätzlich eliminiert. Da in diesem Bereich die Kreuzeckstr. auf eine Fahrspur verengt ist, wäre bei Durchführung der dargestellten Planung die Zuwegung zum Funkturm per LKW augenscheinlich nicht mehr möglich.

Weiterer Hinweis:

Lt. „25-09-23-BP-1-13-Kreuzeckstr-21-Bekanntm-BS-GR-23.09.2025.pdf“ ist 442/5 teilweise Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches, aber die Art des Eingriffs in diese Fläche ist weder planmäßig dargestellt noch erläutert.

Änderungen von unserer Seite sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. 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.

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

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. Für Spartenbesprechungen zu einer provisorischen Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Anlagen setzen sie sich bitte frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, Tel.: 089 54550 7230 od. E-Mail: T\_NL\_Sued\_PTI25\_FS@telekom.de) in Verbindung.

Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

**Beschlussvorschlag (II-19):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Telekommunikationsanlagen und die einzuhaltenden**

**Bestimmungen sind der Gemeinde bekannt. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht geplant.  
Die Fl.-Nr. 442/5 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.  
Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.**

#### **B.2.6 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG** (Stellungnahme vom 31.10.2025)

Anmerkung: Der Original-Stellungnahme sind drei Anlagen beigefügt.

##### **Sachverhalt:**

Im Planungsumfang befinden sich entlang der Kreuzeckstraße unsere Erdgasversorgungsanlagen mit einem Hausanschluss zum Anwesen auf dem Flurstück 695.

Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (grün eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung zur Ausführungsplanung können sich eventuell weitere notwendige Folgemaßnahmen bzw. veränderte Spartenmaßnahmen ergeben. Eine bauablaufbedingte Anpassung unserer Versorgungsleitungen im Planungsumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu überprüfen. Für eine eventuelle Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter [www.swm.de](http://www.swm.de) erhalten.

Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.

##### **Beschlussvorschlag (II-20):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Erdgasleitung und die damit verbundenen Anforderungen sind der Gemeinde bekannt.  
Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.**

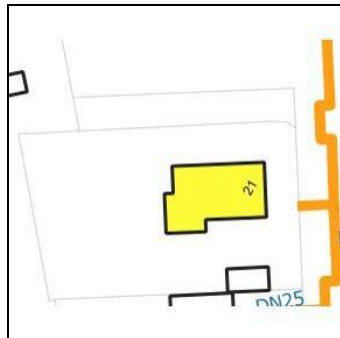
#### **B.2.7 Innovative Energie für Pullach (IEP GmbH)** (Stellungnahme vom 06.10.2025)

Anmerkung: Der Stellungnahme sind eine Spartenauskunft und ein Merkblatt beigefügt.

##### **Sachverhalt:**

Aus Sicht der IEP gibt es keine Einwände zur oben genannten Bebauungsplanänderung, wir möchten lediglich darauf hinweisen, dass für das betroffene Grundstück **Kreuzeckstraße 21** bereits ein Fernwärme-Versorgungsabzweig existiert, dessen Lage (exakt mittig zwischen beiden Grundstücksgrenzen) bei der Planung des Hausanschlussraums berücksichtigt werden sollte, um unnötig lange Trassenwege zu vermeiden. Anbei ein Ausschnitt, auf dem die Lage des Fernwärmeabzweigs erkennbar

ist.



**Beschlussvorschlag (II-21):**

**Die Stellungnahme und die Lage des Fernwärme-Versorgungsabzweigs werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.**

**B.2.8 Energieagentur Ebersberg-München gGmbH**

(Stellungnahme vom 223.10.2025)

**Sachverhalt:**

Die Energieagentur Ebersberg-München bedankt sich bei Ihnen für die Beteiligung am laufenden Bauleitplanverfahren. Entsprechend den aktuellen Umsetzungsstandards in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung, gibt die Energieagentur Ebersberg-München gern ihre Hinweise und Anregungen wie folgt:

Auch wenn es sich bei einer Bestandsüberplanung schwieriger gestaltet, kann auch an dieser Stelle mit einer Klimarelevanten Bauleitplanung ein wesentlicher Beitrag zu den gemeindlichen Klimazielen umgesetzt sowie zur Vorsorge der Klimawandelfolgen beitragen werden.

- zu 7.5 möchten wir den Hinweis geben die Mindestqualitätsanforderungen zu steigern. Somit würde sich eine Wirksamkeit auf die Umgebung effizienter auswirken.
- zu Planzeichen x (*Anm. Planzeichen / Im grünen Kreis*) und Grünordnung:

Der zu fällende Baumbestand ist enorm aber verständlich. Es gilt jedoch zu beachten, dass sich das Gebäude durch die entstehende direkte Sonneneinstrahlung enorm aufheizen kann. Hinzu kommt das der Freibereich der Kindertageseinrichtung einer enormen Sonneneinstrahlung ausgesetzt werden könnte. Auch wenn mit der Freiflächengestaltung hier einige Optionen zur Vermeidung bestehen, wäre es wünschenswert, diese bereits im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB festzusetzen. Hier kann ein entsprechend neuer Grünbestand, welcher für einen entsprechenden Hitzeschutz garantiert und vor einer Sonneneinstrahlungsbelastung schützt sehr angebracht sein.

Wir hoffen, wir konnten Ihnen positive Anregungen für Ihre gemeindliche Planung vermitteln und würden eine entsprechende Berücksichtigung sehr begrüßen. Gern stehen wir Ihnen hierfür sowie zur weiterführenden Beratung einer Klimarelevanten Bauleitplanung zur Verfügung.

**Beschlussvorschlag (II-22):**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bekannt, dass für das Vorhaben sehr große Bäume gefällt werden**

müssen und dies zu stärkerer Sonneneinstrahlung führt. Der Anregung, die Mindestpflanzqualität zu erhöhen, wird gefolgt: Als Mindestpflanzqualität wird in Festsetzung 7.5 ein 4 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 bis 30 cm festgesetzt. Da es sich um ein gemeindliches Vorhaben handelt, wird eine weitergehende Festsetzung der Freiflächengestaltung für nicht erforderlich gehalten.

III. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.10.2025 bis 10.11.2025 in der vorliegenden Beschlussvorlage. Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen ist mitzuteilen.

IV. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ mit Stand vom 27.01.2026 (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung / siehe Anlagen 3 und 4) zur Kenntnis, fasst den Billigungsbeschluss über diesen Planungsstand und beschließt die Einleitung des Verfahrens zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Zum Bauleitplan sind die Änderungen oder Ergänzungen des Planungsstandes 29.07.2025 gegenüber dem Planungsstand 27.01.2026 in den Unterlagen kenntlich zu machen.

Neben dem Bauleitplanentwurf sind die vorhandenen Untersuchungen erneut auszulegen:

- a) Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH, Germering, Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche, Bericht-Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 (Anlage 4a)
- b) Büro imb-dynamik GmbH, Herrsching, Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 435381a vom 10.07.2025 (Anlage 4b)
- c) Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 05.12.2025 (Anlage 4c)
- d) Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP / Anlage 4d)

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) ist in Bearbeitung und soll spätestens zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht werden. Sollte die Untersuchung jedoch nicht zur Sitzung vorliegen, so wird die Verwaltung ermächtigt, die Untersuchung den Unterlagen im Verfahrensschritt der erneuten Beteiligung beizufügen.

Die Anlagen werden Bestandteil des Beschlusses.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Der Öffentlichkeit und den Behörden/Trägern öffentlicher Belange wird in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## Begründung:

### 1) Vorbemerkungen

Auf folgende öffentliche Sitzungen des Gemeinderates wird verwiesen:

- **Gemeinderat 08.04.2025, TOP 9 / SG 3.1.1/0010/2025**  
(u.a. Aufstellungsbeschluss)
- **Gemeinderat 29.07.2025, TOP 8 / SG 3.1.1/0014/2025**  
(u.a. Baukonzept als Grundlage, Erweiterung räumlicher Geltungsbereich,

Ergänzung städtebauliche Zielstellung, Billigungsbeschluss, Einleitung Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/TÖB nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

## 2) **Herausnahme der Verkehrsfläche der Kreuzeckstraße (Flurstück 442/5 tlw.)**

Es ist nicht erforderlich, dass der räumliche Geltungsbereich der 13. Bebauungsplanänderung die Verkehrsfläche der Kreuzeckstraße (Fl.-Nr. 442/5) umfasst. Daher schlägt die Verwaltung die Herausnahme dieses Flurstückes aus dem räumlichen Geltungsbereich vor.

Der reduzierte räumliche Geltungsbereich wird im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 1-13 vom 27.01.2026“ dargestellt (siehe **Anlage 1**).

## 3) **Abwägung über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden**

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.10. bis 10.11.2025 statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, über die der Gemeinderat die Abwägung vornehmen kann. Die Stellungnahmen befinden sich in **Anlagen 2 und 2a**.

## 4) **Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes**

Die vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum erarbeitete **Entwurfsfassung des Bebauungsplanes** (Planwerk, textliche Festsetzungen und Begründung) mit Stand 27.01.2026 liegt bei (siehe **Anlagen 3 und 4**). Dem Gemeinderat wird die Billigung der Entwurfsfassung vorgeschlagen (Billigungsbeschluss).

## 5) **Untersuchungen (Schallschutz / Verkehrssituation / Artenschutz)**

Folgende Untersuchungen lagen zur abgeschlossenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange vor:

- Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH, Germering, Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche, Bericht-Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 (**Anlage 4a**)
- Büro imb-dynamik GmbH, Herrsching, Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 435381a vom 10.07.2025 (**Anlage 4b**)

Nach dem o.g. Beteiligungsverfahren wurde erstellt:

- Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 05.12.2025 (**Anlage 4c**)

Aktuell wurde beauftragt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  
(Das Ergebnis liegt noch nicht vor und wird ggf. bis zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht.)

Die Untersuchungen müssen im Rahmen der Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange ausgelegt werden.

## 6) **Einleitung des Verfahrens zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Durch den Beschluss zur Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes kann die Einleitung des genannten Verfahrensschrittes erfolgen. Die Auslegungsfrist wird angemessen verkürzt. Der Öffentlichkeit und den Behörden/Trägern öffentlicher Belange wird in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Änderungen und Ergänzungen sind in den Planunterlagen jeweils kenntlich gemacht.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin