

Beschlussvorlage

SG 3.1.1/0019/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.04.2026	öffentlich

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

1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

2) Satzungsbeschluss

Anlagen:

Anlage 1 - BP 1-13 - Stellungnahmen Öffentlichkeit

Anlage 2 - BP 1-13 - Stellungnahmen Behörden-TÖB

Anlage 3 - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 14.04.2026 - Satzung - Planwerk mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4 - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 14.04.2026 - Begründung

Anlage 4a - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 14.04.2026 - Begründung, Anlage 1 - Schalltechnische Verkehrsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsrgeräusche), Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH, Bericht-Nr. 225054/2 vom 30.04.2025

Anlage 4b - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 14.04.2026 - Begründung, Anlage 2 - Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, Büro imb-dynamik GmbH, Bericht-Nr. 435381a vom 10.07.2025

Anlage 4c - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 14.04.2026 - Begründung, Anlage 3 - Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 05.12.2025

Anlage 4d - BP 1-13 - Entwurf Bebauungsplan - Stand 14.04.2026 - Begründung, Anlage 4 - Kreuzeckstraße 21 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro AO-Natur vom 22.01.2026

Beschlussvorschlag:

I. Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.02.2026 bis 04.03.2026 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 1 und 2.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**A.1 Einwendung 1 (Sammelstellungnahme)**

(Stellungnahme vom 25.02.2026 und Stellungnahme vom 31.10.2025 als

Sachverhalt:

Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom 31.10.2025 zur ersten öffentlichen Auslegung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ erheben wir fristgerecht ergänzende Einwendungen zur nunmehrigen erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Wir **halten sämtliche Einwendungen und Anträge unserer Stellungnahme vom 31.10.2025 vollumfänglich aufrecht** und ergänzen diese wie folgt auf Grundlage der neu vorliegenden Unterlagen (insbesondere Niederschrift GR-Sitzung vom 27.01.2026, aktualisierte Begründung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und verkehrliche Beratung).

I. **Verfahrensfehler: Unzulässige Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und unterlassene Umweltprüfung**

Die Gemeinde führt das Verfahren weiterhin als Bebauungsplanänderung im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung** durch. Nach dem aktuellen Stand der Unterlagen und der GR-Niederschrift vom 27.01.2026 ist diese Verfahrenswahl nicht mehr haltbar.

In der Abwägung zu Ziff. IV „Unzureichende Berücksichtigung von Natur-, Arten- und Klimaschutz“ heißt es wörtlich:

„Mit der vorliegenden Planung sind tatsächlich ein erheblicher Eingriff in wertvollen Baumbestand und auch eine deutliche Neuversiegelung verbunden. Beide Punkte sind der Gemeinde bewusst.“

Damit gesteht die Gemeinde selbst einen **erheblichen Eingriff** in Natur und Landschaft ein – gerade nicht lediglich eine „Innenentwicklung von geringem Umfang“.

Auf die Hinweise des Landratsamts München (Untere Naturschutzbehörde) zu möglichen Konflikten mit § 44 BNatSchG wurde reagiert, indem:

- eine **artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** (Büro AO-Natur, 22.01.2026) beauftragt und
- sechs umfangreiche **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V1–V6)** als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Diese Maßnahmen zielen erkennbar darauf ab, **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** zu vermeiden (u. a. Quartierschutz für Vögel und Fledermäuse, vogelschlagsichere Verglasung, insektenfreundliche Beleuchtung, zeitliche Beschränkungen für Baumfällungen und Abbrucharbeiten).

Zusammengenommen – erheblicher Eingriff in wertvollen Baumbestand, deutliche Neuversiegelung, artenschutzrechtliche Konfliktlage und Notwendigkeit eines eigenen Artenschutzgutachtens mit sechs Vermeidungsmaßnahmen – belegt, dass **voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen** im Sinne des Umweltrechts bestehen.

Die zentrale Voraussetzung des § 13a BauGB („Innenentwicklung von geringer umweltrelevanter Bedeutung ohne voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen“) ist damit objektiv **nicht erfüllt**. Die Gemeinde **widerlegt ihre eigene Annahme der Geringfügigkeit** durch ihre eigenen Unterlagen.

Die Folge ist ein **beachtlicher Verfahrensfehler**:

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durfte hier nicht angewendet werden.
- Es hätte eine **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** mit Umweltbericht durchgeführt werden müssen.

Die unterlassene Umweltprüfung ist nach der Systematik des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein entscheidungserheblicher Fehler, der bei rechtzeitiger Rüge die **Unwirksamkeit** der Planung nach sich zieht.

Wir rügen daher ausdrücklich die **unzulässige Anwendung des § 13a BauGB** und die **unterlassene Umweltprüfung** als beachtliche Verfahrensfehler.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-1):

Der Einwand wird zurückgewiesen. In § 13a BauGB wird abschließend definiert unter welchen Voraussetzungen das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung angewendet werden darf. Diese Voraussetzungen sind alle eindeutig erfüllt.

Zunächst muss es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handeln. Im vorliegenden Fall handelt es sich zweifelsfrei um eine entsprechende Maßnahme der Innenentwicklung.

Sind weiter 1. weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt, ist 2. kein Vorhaben betroffen, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gilt (die entsprechenden Vorhaben sind in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt), sind 3. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen und bestehen 4. keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Anwendung des § 13a BauGB ist nicht, ob Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sondern ob Anhaltspunkte für erhebliche, nicht bewältigbare Umweltauswirkungen bestehen. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da die identifizierten Auswirkungen durch die getroffenen Festsetzungen vollständig bewältigt werden können. Die identifizierten umweltrelevanten Auswirkungen – insbesondere hinsichtlich Baumbestand, Artenschutz und Versiegelung – wurden fachlich bewertet und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan so ausgestaltet, dass sie

wirksam vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a BauGB, die einer Anwendung des beschleunigten Verfahrens entgegenstehen würden.

Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Einschätzung der Gemeinde, dass der Eingriff in den Baumbestand erheblich ist und die Tatsache, dass es zu mehr Versiegelung kommt als bisher, führen also nicht dazu, dass das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden kann.

Sachverhalt:

II. Unzureichende erstmalige Umwelt- und Öffentlichkeitsbeteiligung / Beschränkung der erneuten Auslegung

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und die daraus abgeleiteten Vermeidungsmaßnahmen (V1–V6) lagen bei der **ersten Öffentlichkeitsbeteiligung (06.10.–10.11.2025)** nicht vor. In der damaligen Abwägung wird ausdrücklich festgehalten, die Belange des speziellen Artenschutzes würden „bis zum nächsten Verfahrensschritt untersucht“; man habe „mittlerweile“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt.

Damit war der Öffentlichkeit im ersten Beteiligungsschritt **kein vollständiges Bild der umweltbezogenen Auswirkungen** zugänglich. Eine sachgerechte Stellungnahme zu Natur- und Artenschutz war seinerzeit objektiv nicht möglich, da die entscheidenden fachlichen Grundlagen fehlten.

Die nun gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgende „erneute Beteiligung“ ist nach Aktenlage im Wesentlichen auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt. Angesichts der Tatsache, dass inzwischen

- der Geltungsbereich geändert wurde (Herausnahme von Fl.-Nr. 442/5),
- wesentliche neue Gutachten eingeführt wurden (Verkehr, Artenschutz),

und

- zahlreiche textliche Festsetzungen (u. a. Artenschutz, Grünordnung, Klimaschutz, Wegparzelle 441/68) ergänzt oder geändert wurden, handelt es sich nicht mehr um geringe Plananpassungen, sondern um eine **substanzielle inhaltliche Umgestaltung**. Aus unserer Sicht wäre daher eine **vollständige Neuauflage des Verfahrens im regulären Verfahren mit Umweltprüfung** angezeigt, statt einer lediglich punktuell eingeschränkten erneuten Auslegung mit verkürzter Frist.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf „geänderte/ergänzte Teile“ (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) hier schon deshalb nicht sachgerecht ist, weil die eingeführten bzw. geänderten Inhalte (u.a. Stellplatz-/Bringverkehrskonzept über den öffentlichen P+R-Parkplatz, Einbeziehung/Überplanung der Wegparzelle Fl.-Nr. 441/68, Artenschutzfestsetzungen) in Wechselwirkung mit der Gesamtkonzeption stehen und die Betroffenheit der Anwohnerschaft nicht nur punktuell, sondern strukturell betreffen.

Wir rügen daher zusätzlich:

- die **unzureichende Unterrichtung der Öffentlichkeit** über umweltbezogene Informationen in der ersten Auslegung sowie
- die **zu enge inhaltliche Begrenzung** und **zu kurze Dauer** der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB als mit dem Schutzzweck der Vorschriften nicht vereinbar.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-2):

Der Einwand wird zurückgewiesen. Mit der letzten BauGB Novelle hat ein Paradigmenwechsel insofern stattgefunden, als eine **Beschränkung und Verkürzung der Stellungnahmemöglichkeit die Regel sein soll**. Es stellt aber stets eine Ermessensentscheidung dar, ob und inwieweit von den Möglichkeiten der Verkürzung und Beschränkung Gebrauch gemacht werden soll. Die Gemeinde hat sich entschlossen, die Veröffentlichungsdauer auf 23 Tage zu verkürzen. Eine inhaltliche Beschränkung hat sie nicht vorgenommen.

Aus Sicht der Gemeinde hat - anders als vom Einwender dargelegt - keine substantielle inhaltliche Umgestaltung der Planung stattgefunden. Vielmehr handelt es sich um bereits im ersten Verfahrensschritt deutlich angekündigte, noch fehlende Ausarbeitungen, die am Grundkonzept der Planung keine Änderungen zur Folge hatten. Es ist vom Gesetzgeber auch nicht vorgesehen, dass die Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB - wie vom Einwender angeführt - nur dann erfolgen darf, wenn es sich um geringfügige Änderungen handelt. Vielmehr hat die Gemeinde hier die reguläre Vorgehensweise gewählt und aus ihrer Sicht ermessensfehlerfrei eine angemessene Verkürzung der Stellungnahmemöglichkeit ohne inhaltlich Beschränkung vorgenommen.

Laut § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit zu veröffentlichen. Auf diese Stellungnahmen wurde in der Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung eindeutig hingewiesen. Im ersten Verfahrensschritt lagen noch keine umweltbezogenen Stellungnahmen vor. Die damals bereits bekannten umweltbezogenen Informationen waren in der Begründung bereits aufgeführt, auf bereits bekannte fehlende Umweltinformationen wurde eindeutig hingewiesen. Der Vorwurf der unzureichenden Unterrichtung der Öffentlichkeit über umweltbezogene Informationen in der ersten Auslegung wird daher ebenfalls zurückgewiesen.

Sachverhalt:

III. Fehlende Bedarfsgrundlage und fehlendes Planerfordernis (§ 1 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB)

Unsere bereits im Schreiben vom 31.10.2025 ausführlich dargelegten Zweifel an Bedarf und Planerfordernis werden durch die inzwischen ausgewerteten Datengrundlagen weiter erhärtet.

1. Deutliche Überversorgung mit genehmigten Plätzen

Die von der Gemeinde herangezogene SAGS-Prognose zeigt:

- **Krippe:** ca. 52–58 Pullacher Krippenkinder bis BJ 2033/34 gegenüber **120 genehmigten Plätzen inkl. Belegungsrechten**;
- **Kindergarten:** ca. 275–249 Pullacher Kindergartenkinder bis BJ 2033/34 gegenüber **354 genehmigten Plätzen**.

Schon heute besteht damit eine deutliche **Überdeckung** des Bedarfs:

- im Krippenbereich auf Basis genehmigter Plätze von rund **100 %**,
- im Kindergartenbereich um rund **40 %**.

Die Engpässe, auf die sich die Gemeinde bezieht, resultieren nach eigenen Beschlussvorlagen im Wesentlichen aus **Personalmangel** und der Trägerstruktur (reduzierte Gruppen, temporäre Schließungen), nicht aus einem strukturellen Raummangel.

2. Verwechslung von Personalproblem und Raumproblem

Die Gemeinde stellt bei der Bedarfsbetrachtung ausschließlich auf derzeit „belegbare“ Plätze ab, statt die **genehmigten Kapazitäten** und die vorhandenen Räumlichkeiten zugrunde zu legen. Aus der Tatsache, dass Träger aufgrund von Fachkräftemangel zeitweise Gruppen reduziert oder schließen, wird ein dauerhafter „Raumbedarf“ abgeleitet.

Ein solcher Schluss ist **fachlich nicht nachvollziehbar**:

- Die Räume sind vorhanden und genehmigt;
- zusätzliche Gebäude schaffen **keine neue Fachkräftebasis**, sondern verschärfen im Zweifel den Wettbewerb um Personal;
- langfristig können bestehende Einrichtungen bei verbesserter Personalsituation oder geänderter Nachfrage ohne zusätzliche Bauleitplanung wieder voll genutzt werden.

3. Systematische Überzeichnung des Bedarfs durch Reserveannahmen

Das vom SAGS-Institut verwendete Prognosetool addiert zur Zahl der tatsächlich betreuten Kinder umfangreiche **Reservekontingente**, insbesondere im Krippenbereich (insgesamt 46 Reserveplätze, davon 36 als „Reserve für Gastkindersaldo“). Eine substantiierte Begründung, warum Pullach dauerhaft einen derart hohen Anteil an Reserve- und Gastkinderplätzen vorhalten muss, ist nicht ersichtlich.

Realistisch liegt der Bedarfswert für Krippenplätze – selbst mit angemessenem Sicherheitspuffer – deutlich unter den rechnerisch angesetzten „benötigten Plätzen“. In Verbindung mit den vorhandenen genehmigten Kapazitäten ergibt sich **kein belastbarer Zusatzbedarf**, der einen großvolumigen Neubau mit 74 zusätzlichen Plätzen an der Kreuzeckstraße rechtfertigen könnte.

4. Fehlende gemeindegebietsbezogene Bedarfsermittlung

Für das Gemeindegebiet Großhesselohle, hilfsweise definiert als

Einzugsgebiet nördlich des BND-Geländes, selbst bleibt weiterhin offen:

- wie viele Kinder aus dem Gemeindegebiet Großhesselohe tatsächlich in einer Einrichtung betreut werden und in den kommenden Jahren zusätzliche örtliche Plätze benötigen,
- wie die bisherigen Einrichtungen im näheren Umfeld ausgelastet sind,
- welche Übergangs- und Übergabelösungen (z. B. zeitweilige Container, befristete Nutzung des Bestandsgebäudes, Kooperation mit bestehenden Trägern) ernsthaft geprüft und aus welchen Gründen verworfen wurden.

Eine **gemeindegebietsbezogene, zahlenmäßig transparente Bedarfsermittlung** wird weder in der Begründung noch in der Niederschrift nachvollziehbar dargelegt.

5. Fazit

Unterm Strich bleibt festzuhalten:

- Es existiert bereits heute eine **deutliche Überversorgung** mit genehmigten Betreuungsplätzen auf Gemeindeebene.
- Das zentrale Problem ist **Personalmangel, nicht Raumknappheit**.
- Ein zusätzlicher Neubau an der Kreuzeckstraße verschärft voraussichtlich die Konkurrenz um Fachkräfte und gefährdet die Auslastung bestehender Einrichtungen.

Damit fehlt es an einem **belastbaren, dauerhaften Planerfordernis** im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Planung ist bereits aus diesem Grund rechtlich angreifbar.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-3):

Die Gemeinde verweist zunächst auf ihre Abwägung im ersten Verfahrensschritt, in der sie die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung von Bedarfen für die räumliche Schaffung von Betreuungsplätzen (Art. 5 ff BayKiBiG) dargestellt hat. 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 jederzeit die räumlichen Voraussetzungen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs gegeben sind.

Zu 1.:

Deutliche Überversorgung mit genehmigten Plätzen

Die Ausführungen der Anwohnerschaft zum Vorhandensein von Krippen- und Kindergartenplätzen in Pullach sind nicht richtig, wie den folgenden Aufstellungen zu entnehmen ist.

Vorhandene/ per Betriebserlaubnis vorhandene
Betreuungsplätze in Pullach/ Vorschulbereich Stand
01.09.2026:

Einrichtung	Anzahl Plätze Kinderkrippe	Anzahl Plätze Kindergarten	Bemerkungen/ Gebäu- desituation
Caritas St. Ansgar		44 + 2 I-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 Kinder- gartenplätze belegt Gebäude Trägereigentum
Summe	72	319(294)	

Abfrage Einwohnermeldeamt zu Kinderzahlen (getrennt nach Geburtsjahr), die am Stichtag mit Hauptwohnsitz in Pullach gemeldet sind- aktuelle und künftige Kinderkrippen- und Kindergartenkinder

Stichtag: 16.03.2026

Jahr	Anzahl Kinder
2026	01.01.2026-28.02.2026: 11 Hochgerechnet auf das Jahr 2026: 66
2025	43
2024	48
2023	62
2022	62

Abfrage im Ratsinformationssystem zu aktuellen Bauanträgen/ Anträgen auf Vorbescheid zu Neubau oder Erweiterung von Wohngebäuden in Pullach i. Isartal- Auswahl

Stichtag: 16.03.2026

Nr.	Adresse	Art	Anzahl neue Wohneinheiten
1	Martinshofstr. 7	Wohnhaus	2
2	Am Grundelberg 15+17	Aufstockung MFH	6
3	Gistlstr. 42	2 WH mit je 2 WE	4
4	Richard-Strauß-Str. 1, 1a	DH	2
5	Münchner Str. 6	WG, TG	8
6	Im Bogen 15	EFH	1
7	Martinshofstr. 14	EFG	1
8	Münchner Str. 61	2 EFH	2
9	Wendelstr. 7	2 EFH	2
10	Jaiserstr. 10	EFH	1
11	Schillerstr. 9	EFH	1
12	Römerstr. 23, 23a	DH	2
13	Am Grundelberg 20+22	Aufstockung MFH	6
14	Siedlerweg 4	DHH	1
15	Wolfratshauser Str. 49i, 49k	MFH	16
16	Jaiserstr. 19	EFH	1
17	Gistlstr. 22	DH und EFH mit Einliegerwohnung	4
18	Jaiserstr. 38	EFH	1
19	Hans-Keis-Str. 37	MFH	13
20	Wolfratshauser Str. 106+108	2 MFH (Neubau bzw. Sanierung)	7
21	Margarethenstr. 6	EFH	1
22	An der Tannenstr.	EFH	1
23	Münchner Str. 44	2 DH	4

Wie den beiden Abfragen vom 16.03.2026 zu entnehmen ist,

steigt die Geburtenzahl aktuell wieder an und es gibt einige Bauanträge, die vermuten lassen, dass in die neu geschaffenen Wohnungen eine Reihe von Familien mit Kindern einziehen werden.

Da die für den 01.09.2026 zu erwartende Anzahl an 72 Krippenplätzen mindestens zwei, in der Regel zweieinhalb Jahrgänge abdecken muss (also mindestens $72/2 = 36$) wird deutlich, dass die vorhandene Zahl an Betreuungsplätzen für die Altersgruppe 0 bis 3 nicht ausreicht.

Zu 2.:

Verwechslung von Personalproblem und Raumproblem

Die Annahme in der Stellungnahme der Nachbarschaft ist nicht richtig. Bei der Betrachtung der verfügbaren Plätze ist die Gemeinde immer ausschließlich von genehmigten Plätzen nach den jeweilig aktuellen Betriebserlaubnissen ausgegangen. Lediglich beim Kindergarten Marga Müller wurde informationshalber angefügt, dass hier seit Jahren eine Kindergartengruppe geschlossen ist. Diese Information erfolgte aber ohne, dass diese in die Berechnung der vorhandenen Plätze eingeflossen ist. Die Bedarfsprognose des SAGS-Institutes und der gemeindlichen Stellungnahmen zum B-Planverfahren fußen ausschließlich auf der Gesamtzahl der laut erteilten Betriebserlaubnis jeweils vorhandenen Anzahl von Plätzen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass ein Kind mit erhöhtem Förderbedarf laut der jeweiligen Betriebserlaubnis rechnerisch drei Kindergartenplätze belegt und sich somit bei Aufnahme von Kindern mit erhöhtem Förderbedarf die maximal mögliche Kinderanzahl verringern muss. Auch diese Tatsache muss bei der Bezifferung von maximal möglichen Plätzen berücksichtigt werden. Das Kinderhaus St. Gabriel (als integrative Einrichtung) schließt. Kinder mit erhöhtem Förderbedarf müssen in den Regelkindergärten mit Einzelintegration untergebracht werden. Deshalb verringert sich aus rechtlichen Gründen die Anzahl der maximal möglichen Kindergartenplätze.

Die ursprünglich vorhandenen 57 Plätze im Kinderhaus St. Gabriel wurde mit neuer Betriebserlaubnis zum 01.09.2025 geändert in: 25 Kindergartenplätze und 12 Krippenplätze. Deshalb hat es bei der maximal vorhandenen Anzahl an Kindergarten- und Krippenplätzen eine Veränderung nach unten gegeben. Genauso wie es jetzt zum 31.08.2026 durch komplette Schließung dieser Einrichtung wieder einen Sprung nach unten gibt.

Zu 3.:

Systematische Überzeichnung des Bedarfs durch Reserveannahmen

Der von den Anwohnern angezweifelte „Gastkindersaldo“ der Bedarfsprognose des SAGS-Instituts gibt an, wieviel mehr Pullacher Kinder in auswärtigen Einrichtungen untergebracht sind als auswärtige Kinder Pullacher Einrichtungen besuchen.

Dieser Gastkindersaldo wurde vom Institut anhand der tatsächlichen Belegungen errechnet.

Zum 01.01.2026 beträgt der Gastkindersaldo (Kinderkrippe) tatsächlich laut dem Abrechnungstool „kibigweb“ 32, das heißt, dass 32 Pullacher Krippenkinder mehr auswärts betreut werden als auswärtige Kinder in Pullach. Aufgrund geplanter Bautätigkeiten in Pullach (z.B. Münchner Straße 10) ist mit weiterem Zuzug von Familien nach Pullach zu rechnen.

Zu 4.:

Fehlende gemeindegebietsbezogene Bedarfsermittlung für den Ortsteil Großhesseloh

Die Bedarfsermittlung kann bei der Gemeindegröße von unter 10.000 Einwohnern nur für den gesamten Ortsbereich erfolgen. Eine rechtliche Unterscheidung nach Ortsteilen gibt es nicht. Alle Pullacher Kindertageseinrichtungen stehen für alle Pullacher Kinder bereit. Die Gemeinde verweist auf das Wahlrecht der Eltern, wie es das BayKiBiG festlegt und das die Pullacher Eltern nach individueller Präferenz nutzen.

Im Ergebnis weist die Gemeinde die Einwände zur fehlenden Bedarfsgrundlage und zum fehlenden Planerfordernis in allen Punkten zurück.

Sachverhalt:

IV. Mangelhafte Alternativenprüfung (§ 1 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB)

Unsere bereits im Schreiben vom 31.10.2025 monierte unzureichende Alternativenprüfung wird auch durch die aktualisierte Begründung nicht entkräftet.

1. Die Alternativensuche beschränkt sich im Wesentlichen auf **fünf gemeindeeigene Grundstücke**. Andere denkbare Lösungen (Anmietung, Kooperationen, temporäre Standorte, Containerlösungen, Umnutzung bestehender Gebäude) werden zwar teilweise erwähnt, aber nicht systematisch mit Vor- und Nachteilen gegenübergestellt.
2. Mehrere Alternativstandorte werden mit formelhaften Ausschlussbegründungen verworfen („Nachbareinrichtung mit gleicher Altersgruppe“, „schlechte Eignung“, „fehlende ÖPNV-Anbindung“), ohne dass diese Kriterien fachlich ausreichend begründet oder mit den deutlich schwerwiegenderen Konflikten der Kreuzeckstraße (Verkehr, Emissionen, Denkmalschutz, Artenschutz, Baumbestand) in Beziehung gesetzt würden.
3. Eine tabellarische oder sonst klare Gegenüberstellung der Konfliktprofile (Umwelt, Verkehr, Soziales, Wirtschaftlichkeit) der verschiedenen Optionen fehlt. Stattdessen wirkt der Prüfprozess ergebnisorientiert: Die Kreuzeckstraße 21 wird von Beginn an favorisiert, während andere Standorte mit eher konstruiert erscheinenden Argumenten ausgeschlossen werden.
4. Gerade weil die Kreuzeckstraße 21 zunächst ausdrücklich als Interimsstandort für die Zeit der „Mäuseburg“-Sanierung in den Blick

genommen wurde, wäre eine ernsthafte Prüfung zeitlich befristeter, weniger eingriffsintensiver Varianten (z. B. Containerlösungen an besser geeigneten Standorten, Nutzung bestehender Standort St. Gabriel mit 57 Plätzen) zwingend erforderlich gewesen. Eine solche Prüfung ist nicht erkennbar.

Damit liegt ein wesentliches Abwägungsdefizit in der Standortwahl vor. Die Gemeinde hat nicht nachvollziehbar dargetan, dass die starke Belastung eines sensiblen Wohngebiets an der Kreuzeckstraße 21 durch keine andere, weniger konflikträchtige Lösung vermieden werden kann.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-4):

Die Gemeinde nimmt zunächst Bezug auf ihre Abwägung im ersten Verfahrensschritt, an der sie festhält. Hier hat sie ausführlich dargestellt, welche alternativen Standorte geprüft worden sind und aus welchen Gründen diese für nicht geeignet erachtet wurden.

Weiter ist allgemein zu betonen, dass in der Bauleitplanung keine Alternativenprüfung gefordert ist (anders z.B. Planfeststellung). Es kann somit eigentlich dahinstehen, ob und wenn ja welche Alternativen geprüft worden sind.

Die Gemeinde möchte gleichwohl hier noch einmal darauf hinweisen, dass die Planung ein 4-gruppiges Haus mit Krippe und Kindergarten darstellt und dass ausschließlich während der Bauphase der Mäuseburg eine ausschließliche Krippe an der Kreuzeckstraße geplant ist. Deshalb wäre es durchaus als Konkurrenz zu betrachten, wenn neben einem bestehenden Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft ein weiteres Gebäude mit Kindergarten gebaut werden soll. Aus diesem Grund sind die direkten Nachbargrundstücke zu bestehenden Kindergärten aus Sicht der Verwaltung und nach Rücksprache mit den betroffenen Trägern nicht geeignet.

Die im Anwohnerschreiben geforderte weitere Containerlösung für die Mäuseburg (die sich seit nunmehr 18 Jahren in einem Container befindet!) ist teuer, nicht nachhaltig und nicht wertschätzend gegenüber dem Träger, dem Personal sowie den Familien und den betreuten Kindern und kann mit dem Bau an der Kreuzeckstraße vermieden werden.

Mit dem Bau des Kinderhauses an der Kreuzeckstraße 21 werden zunächst keine zusätzlichen Betreuungskapazitäten geschaffen, die Gemeinde verliert Plätze. Erst wenn die Mäuseburg an ihrem Ursprungsstandort neu errichtet wurde, kann der Betrieb an der Kreuzeckstraße zusätzliche Plätze anbieten. Dies wird voraussichtlich frühestens zum September 2029 umsetzbar sein.

Nutzung des geplanten Neubaus in der Kreuzeckstr. 21 als Interimslösung für die Zeit des Neubaus der Mäuseburg:

Grundsätzlich ist der Bau an der Kreuzeckstraße als viergruppige Einrichtung mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen vorgesehen. Die Planung erfolgt aber

insofern flexibel, als dieses Gebäude auch für 4 Krippengruppen betrieben werden kann. Diese Planungen sind in enger Abstimmung mit dem Jugendamt des Landkreises München erstellt worden und werden von Seiten des Landratsamtes ausdrücklich befürwortet. Deshalb kann das Gebäude zunächst als Interimsunterkunft für die Mäuseburg-Krippe mit 4 Gruppen genutzt werden. Frühestens mit Fertigstellung der Mäuseburg würde es zu einer Mehrung von Plätzen in Pullach kommen. Bis dahin verliert die Gemeinde weiterhin Plätze (siehe Schließung Kinderhaus Kunterbunt St. Gabriel).

Im Ergebnis weist die Gemeinde den Vorwurf der mangelhaften Alternativenprüfung in allen Punkten zurück.

Sachverhalt:

V. Mängel der verkehrlichen Beratung und der verkehrlichen Abwägung

Zu unserem bereits am 31.10.2025 erhobenen Einwand „mangelndes/fehlerhaftes Verkehrskonzept“ kommen nun auf Grundlage der vorliegenden „Verkehrlichen Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21“ (PSLV, 05.12.2025) weitere Gesichtspunkte hinzu:

1. Nur Beratung, kein belastbares Gutachten:

Bei dem PSLV-Papier handelt es sich ausdrücklich um eine „verkehrliche Beratung“, nicht um ein vollwertiges Gutachten mit umfassender Varianten- und Risikoanalyse.

Gleichwohl wird dieses Dokument faktisch wie ein Gutachten behandelt. Für eine so konfliktträchtige Lage erscheint diese Grundlage unzureichend.

2. Nicht repräsentative Datengrundlage:

Die Zählung erfolgte lediglich über drei Werktage im November; saisonale und witterungsbedingte Effekte werden nicht berücksichtigt. Eine systematische Parkraumanalyse (Auslastung des P+R-Platzes, Kurzzeitstellplätze, Ausweichparken in der südlichen Kreuzeckstraße und Umgebung) fehlt völlig.

3. Unrealistisch niedrige Pkw-Anteile:

Die Beratung arbeitet mit einem Pkw-Anteil von nur 45 % an allen Bringvorgängen (Krippe 67 %, Kindergarten 33 % Pkw-Anteil). Dies mag für innerörtliche, fußläufig stark geprägte Kitas passen, nicht jedoch für eine Einrichtung, die – nach Darstellung der Gemeinde – künftig maßgeblich auch Kinder aus Solln/München mit längeren Anfahrwegen aufnehmen soll. Realistisch sind hier Pkw-Anteile von mindestens 65–75 % anzunehmen.

4. Zu kurze Standzeiten und zu wenige Kurzzeitplätze:

Die Berechnung unterstellt durchschnittliche Standzeiten von nur 10 Minuten und leitet daraus einen Bedarf von 6 Kurzzeitplätzen am P+R-Parkplatz ab. Angesichts

- des ca. 150 m langen Fußwegs vom P+R-Platz zum Eingang,
 - der notwendigen Begleitung kleiner Kinder,
 - der alltäglichen Übergabe- und Organisationszeiten,
- sind in der Praxis eher 15–20 Minuten Standzeit typisch. Damit steigt

der tatsächliche Bedarf auf etwa 10–15 Kurzzeitplätze in unmittelbarer Nähe der Einrichtung. Die Zahl 6 ist ersichtlich zu niedrig; Ausweichparken im direkten Umfeld ist vorprogrammiert.

5. Ausblendung realistischen Elternverhaltens:

Die Beratung geht davon aus, dass Eltern den P+R-Platz regelhaft nutzen und sich an alle Regelungen halten. Aus der Praxis ist aber bekannt, dass Eltern unter Zeitdruck dazu neigen, Kinder möglichst nahe am Eingang absetzen zu wollen. Die **Distanz von rund 150 Meter** erhöht den Anreiz zu halten/zu parken

- in der südlichen Kreuzeckstraße,
- in der ehemaligen Busbucht,
- in Einfahrten und Wendeplätzen.

Diese absehbaren Verhaltensmuster und die damit verbundenen Gefährdungen werden nicht betrachtet.

6. Sicherheitsaspekte unzureichend gewürdigt:

Die Kreuzeckstraße ist heute bereits Zuwegung

- für zahlreiche Fußgänger und Radfahrer (Schulkinder, BND-Mitarbeiter, Pendler zur S-Bahn),
- in einem engen Straßenraum mit ruhendem Verkehr.

Die zusätzliche Spitzenbelastung durch Bring- und Holverkehr einer Vier-Gruppen-Kita erhöht das Unfall- und Konfliktrisiko signifikant. Die verkehrliche Beratung behandelt diese qualitativen Sicherheitsaspekte nur am Rande; in der Abwägung werden sie nicht überzeugend berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist die Aussage, das Vorhaben sei „verkehrsverträglich“ und führe zu „keinen Beeinträchtigungen für die Anwohner“, aus unserer Sicht **nicht tragfähig**. Die verkehrliche Bewertung leidet unter methodischen Verkürzungen, unrealistischen Annahmen und einer unvollständigen Betrachtung der Sicherheitsrisiken.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-5):

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der vorliegenden verkehrlichen Untersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr um eine der Aufgabenstellung absolut angemessene Bearbeitung des Themas. Die Begrifflichkeit im Titel ist aus Sicht der Gemeinde unerheblich, relevant sind die Angemessenheit des methodischen Vorgehens und der getroffenen Annahmen in der Untersuchung. Es handelt sich bei der vorliegenden Untersuchung um die Expertise eines Fachbüros. Die methodische Vorgehensweise entspricht anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen. Für die Gemeinde gibt es keinen Anlass, daran zu zweifeln, die Gemeinde folgt deshalb den Feststellungen aus der Untersuchung.

Der Vorwurf einer nicht repräsentativen Datengrundlage wird zurückgewiesen. Entscheidend ist nicht eine Fülle von Zähltagen, sondern die Repräsentativität der Zähltage, d.h. die Auswahl sog. „Normtage“ (Dienstag, Mittwoch, Donnerstag). Dies wird auch in den einschlägigen Richtlinien so empfohlen. Im November ist in diesem Fall witterungsbedingt eher mehr

Kfz-Verkehr zu erwarten, als im Sommer. Generell liegen die Verkehrsbelastungen in der Kreuzeckstraße weit unter den Richtwerten, die für Wohnstraßen gemäß RASSt06 gelten. Die Beparkung wurde nicht explizit erhoben, bei Verkehrsbeobachtungen an mehreren Tagen konnte jedoch festgestellt werden, dass der ehemalige P&R-Parkplatz nicht ausgelastet war. Die Parkplätze vor den Geschäften waren bis zur Öffnung der Geschäfte so gut wie gar nicht belegt, danach nur vereinzelt. Der sogenannte „P+R-Parkplatz“ unterliegt keiner Zweckbindung mehr. Bei derart vielen freien Parkplätzen ist nicht davon auszugehen, dass es zu „Ausweichparken“ in den Wohnstraßen kommt. Es ist eher davon auszugehen, dass die dort geparkten Fahrzeuge auch Anwohnern zuzuordnen sind.

Die zugrunde gelegten Pkw-Anteile wurden durch die Gemeinde Pullach übermittelt und in den bestehenden Einrichtungen erhoben. Nach Auskunft der Gemeinde besteht derzeit ein „Negativ-Saldo“ mit den umliegenden Gemeinden. Das bedeutet, dass mehr Pullacher Kinder in den umliegenden Gemeinden untergebracht sind, als umgekehrt. Mit dem Bau des neuen Kinderhauses soll es Pullacher Kindern ermöglicht werden, wieder in Pullach eine Einrichtung zu besuchen. Nach Auskunft der Gemeinde besteht derzeit besonders im Ortsteil Großhesselohe eine Unterversorgung an Kinderbetreuungsplätzen, die durch die ein neues Kinderhaus aufgefangen werden soll. Insofern ist die oben genannte Annahme von mindestens 65-75% Pkw-Anteilen falsch.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Eltern, die ihr Kind mit dem Auto bringen, unter zeitlichem Druck stehen, da sie anschließend in die Arbeit fahren oder anderweitig terminlich gebunden sind. In der Untersuchung ist eine Spanne von 6-8 Fahrzeugen angegeben, was einer durchschnittlichen Aufenthaltszeit von 10-15 Minuten entspricht. Selbst bei einer durchschnittlichen Aufenthaltszeit von 20 Minuten, wären 11 Stellplätze erforderlich, die aber unter Einbeziehung der vorhandenen Kurzzeitparkplätze in der nördlichen Kreuzeckstraße zur Verfügung stehen würden. Ausweichparken in der südlichen Kreuzeckstraße würde eher längere Zugangswege zur Folge haben.

Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Verkehrsregeln eingehalten werden. Darüber hinaus wurde in der Untersuchung auf die Punkte Kommunikation, Flankierende Maßnahmen und Kontrolle verwiesen (s. S. 18 und 19). Zudem liegt der angebotene Parkplatz günstig in der Zufahrtsrichtung und ermöglicht ein unkompliziertes Wenden. Ein Parken in der südlichen Kreuzeckstraße, die dicht beparkt ist, hätte eher längere Wege zur Folge. Zudem müsste gewendet werden, um in der richtigen Richtung zu parken.

Um vom Kinderhaus induzierten Verkehr in der Kreuzeckstraße zu vermeiden, werden bewusst die Parkplätze am ehemaligen P+R-Parkplatz für den Kindergarten angeboten. Davon abgesehen ist die derzeitige Verkehrsbelastung der Kreuzeckstraße für eine Wohnstraße äußerst gering (s. Verkehrszählung). Das gesamte Wohnquartier ist ohnehin

schon vom Durchgangsverkehr freigehalten, da eine Zufahrt nur über die Sollner Straße möglich ist. Genau an dieser einzigen Zufahrt befinden sich die Parkplätze für das Kinderhaus. Darüber hinaus besteht durch die Lage am Bahnhof eine optimale Verkehrsanbindung z.B. für Kinder aus benachbarten Gemeinden oder auch für das Personal. Zudem ist der Standort sehr gut mit dem Fahrrad erreichbar. Unter verkehrlichen Aspekten wird der Standort als sehr gut angesehen, ohne das nachbarliche Umfeld zu belasten.

Im der Gesamtbetrachtung leidet die Untersuchung aus Sicht der Gemeinde also nicht unter der vom Einwender behaupteten methodischen Verkürzung, unter unrealistischen Annahmen sowie einer unvollständigen Betrachtung der Sicherheitsrisiken. Anlass für eine Überarbeitung der Untersuchung ist damit aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben, die Gemeinde folgt weiterhin dem Ergebnis der Untersuchung.

Sachverhalt:

VI. Mängel der natur- und artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und der artenschutzrechtlichen Bewältigung (§ 44 BNatSchG)

Zu unseren bereits gerügten Einwendungen zu Natur-, Arten- und Klimaschutz ergänzen wir auf Grundlage der nun vorliegenden „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung“ (Büro AO-Natur, Stand 22.01.2026) folgende wesentliche Gesichtspunkte:

1. Fortbestehendes Risiko eines Normenkonflikts mit § 44 BNatSchG / fehlende Planungssicherheit

Im Verfahren wurde fachbehördlich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei unzureichender Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) in der Bauleitplanung unüberwindbare Hindernisse bzw. zeitliche Verschiebungen bei der Umsetzung entstehen können. Vor diesem Hintergrund ist eine belastbare, vollziehbare und einwendungsfeste artenschutzrechtliche Konfliktbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Die vorgelegte Relevanzprüfung genügt hierfür nach unserer Auffassung nicht.

2. Nicht repräsentative Datengrundlage: nur eine Winterbegehung (16.01.2026)

Die Relevanzprüfung stützt die Habitatpotenzialanalyse im Wesentlichen auf eine einmalige Relevanzbegehung am 16.01.2026. Eine einzelne Winterbegehung ist für die Beurteilung von (Sommer-)Quartieren gebäudebewohnender Fledermäuse sowie für Brutvogelvorkommen nur eingeschränkt geeignet. Gleichzeitig führt das Gutachten selbst aus, dass ein Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten am Gebäude bzw. in Gehölzen vorab „nicht mit hinreichender Sicherheit“ auszuschließen sei. Vor diesem Befund ist die Schlussfolgerung, weitergehende Erfassungen seien entbehrlich und Verbotstatbestände ließen sich „mit hinreichender Sicherheit“ vermeiden, methodisch nicht tragfähig.

3. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten / funktionaler Erhalt) nicht rechtssicher bewältigt

Sofern Quartier- oder Niststättennutzung nicht sicher ausgeschlossen werden kann, muss der funktionale Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schadigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) rechtssicher gewährleistet werden. Das Gutachten benennt Quartier- und Nistangebote jedoch lediglich als „freiwillige Empfehlungen“ (z. B. je 3 Quartier- bzw. Niststrukturen). Freiwillige Empfehlungen sind als tragende Grundlage der artenschutzrechtlichen Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren nicht ausreichend, weil sie weder verbindlich noch vollziehbar sind.

4. Nachvollziehbare Darlegung der Anwendbarkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB in der Begründung, insbesondere durch prüffähige Berechnung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (einschließlich etwaiger Kumulation) sowie eine belastbare, ermittlungsbasierte Begründung der Aussage, es lägen „keine Anhaltspunkte“ für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. b BauGB vor.
5. **Vermeidungsmaßnahmen V1–V6: trotz Aufnahme als Festsetzungen fehlt es an Prüffähigkeit und Vollzugssicherheit**

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Gemeinde die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V1–V6) als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen hat. Dies allein ersetzt jedoch nicht die fachlich-methodische Absicherung der „hinreichenden Sicherheit“ im Sinne des § 44 BNatSchG, solange wesentliche Vollzugsfragen offenbleiben, insbesondere:

- fehlende Konkretisierung der Kontrollmethoden, Suchintensität, Dokumentationspflichten und Zuständigkeiten,
- fehlende verbindliche Baustopp-/Trigger- und Abstimmungsroutine mit der unteren Naturschutzbehörde bei Nachweisen,
- fehlende Projektspezifikation zu Beleuchtung und Glasfassaden (ohne Beleuchtungs- bzw. Fassaden-/Verglasungskonzept bleiben die Maßnahmen nicht hinreichend bestimmt und damit abwägungs- und vollzugsanfällig).

6. **Besondere Prüfbedürftigkeit wegen erheblicher Fällungen / Altbaumbestand**

Angesichts der absehbar erheblichen Fällungen (ortsbildprägende Bäume) und des vorhandenen Altbaumbestands ist eine nachvollziehbare, dokumentierte Habitatstrukturkartierung (Bäume und Gebäude; Höhlen/Spalten/Totholz sowie potenzielle Quartier- und Niststrukturen) mit Lageplan erforderlich. Ohne prüffähige Dokumentation ist die Aussage, relevante Strukturen lägen nicht vor, fachlich nicht belastbar.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-6):

Zu 1.:

Die vorliegende Relevanzprüfung wurde von einem qualifizierten Fachbüro erstellt und von der fachlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde nicht in Frage gestellt. Auch die Gemeinde hat keine Zweifel an der (fachlichen) Richtigkeit der Relevanzprüfung.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung stellt eine fachlich geeignete und in der Bauleitplanung übliche Grundlage zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange dar. Sie ist als vorsorgender Ansatz („Worst-Case-Betrachtung“) zu verstehen, der darauf abzielt, potenzielle Konflikte frühzeitig zu identifizieren und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Eine vertiefte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig nicht erforderlich, sofern durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Auf Grundlage der Relevanzprüfung wurden entsprechende Maßnahmen entwickelt und verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese umfassen insbesondere:

- fachgerechte Kontrolle von Gehölzen und Gebäuden vor Eingriffen
- Einhaltung zulässiger Eingriffszeiträume
- Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei relevanten Befunden

Durch diesen vorsorgenden Ansatz wird aus fachlicher Sicht hinreichend sichergestellt, dass potenzielle Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen, sondern planerisch berücksichtigt werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden können. Potenzielle Konflikte werden frühzeitig identifiziert und durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan planerisch bewältigt.

Daher weist die Gemeinde den Einwand zurück. Ihrer Ansicht nach ist die Relevanzprüfung geeignet, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung ausschließen zu können.

Zu 2.:

Die Kritik an der Datengrundlage, insbesondere am Zeitpunkt der Begehung, wird zurückgewiesen. Ziel einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist nicht die vollständige Bestandserfassung, sondern die Bewertung des Habitatpotenzials auf Grundlage vorhandener Daten und einer orientierenden Begehung. Der gewählte methodische Ansatz entspricht dem fachlich anerkannten Standard in der Bauleitplanung. Gerade durch den vorsorgenden Ansatz werden potenzielle Vorkommen nicht ausgeschlossen, sondern in die Planung eingestellt und durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt.

In der Relevanzprüfung wird ausgeführt, dass sowohl für Fledermäuse als auch für besonders geschützte Vogelarten unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken hierzu geäußert. Damit ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend sichergestellt, dass der Belang des speziellen Artenschutzes angemessen

berücksichtigt wurde.

Zu 3.:

Die rechtlich erforderliche artenschutzrechtliche Konfliktbewältigung erfolgt über die Festsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch die deren Umsetzung gewährleistet ist.

Zu 4.:

Zum Einwand bezüglich der Anwendbarkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB wird auf die Abwägung zu Punkt I Verfahrensfehler in der Stellungnahme verwiesen.

Zu 5.:

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind alle verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die bauleitplanerische Ebene erfordert dabei keine abschließende technische Detailfestlegung einzelner Maßnahmen, sondern eine hinreichende Konfliktbewältigung im Grundsatz. Die konkrete Ausgestaltung, Kontrolle und Dokumentation erfolgt sachgerecht im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Damit ist eine ausreichende Vollzugssicherheit gewährleistet.

Die in den einzelnen Unterpunkten aufgeführten Anforderungen gehen weit über den gesetzlich geforderten Rahmen für eine sachgerechte Behandlung der Belange des speziellen Artenschutzes hinaus. In den Fällen, dass die Abriss- und Fällarbeiten außerhalb der Winterruhe erforderlich werden, ist zwingend erforderlich, dass die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit fachkundigen Personen das Vorgehen abstimmt und begleitet. Dieses baut auf anerkannten fachlich fundierten Methoden auf, die dann genau abgestimmt werden. Eine weitere Konkretisierung im Rahmen der Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Zu den Anforderungen an die Beleuchtung und den Schutz vor Vogelschlag wurden die Festsetzungen bereits konkretisiert (7.10 V4). Der Einwand wird demnach insgesamt zurückgewiesen.

Zu 6.:

Der Einwand wird zurückgewiesen. Die Habitatstrukturen konnten in der erfolgten Winterbegehung ausreichend beurteilt werden. Das Gebäude inklusive Dachstuhl konnte begangen werden und die relevanten Strukturen an den Bäumen, wie Höhlen etc. waren eindeutig zu erkennen. Eine weitergehende Dokumentation ist nicht erforderlich.

Es ist zutreffend, dass mit der Planung Eingriffe in den bestehenden Baumbestand verbunden sind. Diese Eingriffe sind jedoch auf das notwendige Maß begrenzt und werden durch verbindliche Festsetzungen zur Ersatzpflanzung und langfristigen Sicherung eines klimaangepassten Baumbestandes ausgeglichen.

Die Eingriffe stehen im Zusammenhang mit der planungsrechtlich zulässigen Zielsetzung der Innenentwicklung und der Schaffung von Baurecht für eine

gemeinwohlorientierte Nutzung (Kinderbetreuung). Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist dieses Ziel als gewichtiger Belang zu berücksichtigen.

Ergänzend ist festzustellen, dass im Bestand vereinzelt auch verkehrssicherungsrelevante Aspekte bestehen. So kam es bei einem der betroffenen ortsbildprägenden Bäume kürzlich infolge von Schneedruck zu einem Bruch in der Baumkrone mit Sachschaden (Beschädigung eines Fahrzeugs). Der Vorfall verdeutlicht, dass der vorhandene Baumbestand unabhängig von der Planung einer regelmäßigen fachlichen Kontrolle und ggf. Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit unterliegt. Der Vorfall steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung, unterstreicht jedoch, dass Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit – im Einzelfall auch Eingriffe in den Baumbestand – erforderlich werden können und nicht grundsätzlich vermeidbar sind.

Insgesamt werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Planung berücksichtigt und mit den Anforderungen der Innenentwicklung in einen angemessenen Ausgleich gebracht.

In der Gesamtabwägung von Punkt VI. der Stellungnahme bleibt die Planung unverändert.

Sachverhalt:

VII. Weitere bereits gerügte materielle Mängel

Ergänzend zu den vorstehenden Punkten halten wir ausdrücklich und unverändert fest:

- unsere Einwendungen zum Denkmalschutz (Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Isartalbahnhofs und seines Umfelds, fehlende denkmalfachliche Bewertung),
- unsere Einwendungen zur Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit (fehlende dokumentierte Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, unklarer langfristiger Nutzen bei hohem Mitteleinsatz und Personalengpässen).

Diese Punkte sind durch die neuen Unterlagen nicht entkräftet worden.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-7):

Da keine neuen Gesichtspunkte angeführt werden und für die Gemeinde auch nicht erkennbar sind, wird zu diesen Punkten auf die Abwägungen im vorigen Verfahrensschritt verwiesen. An der hierzu erfolgten Abwägung wird festgehalten.

Sachverhalt:

VIII. Anträge

Auf Grundlage der dargestellten verfahrensrechtlichen und materiellen Mängel beantragen wir:

1. **Einstellung des beschleunigten Verfahrens** nach § 13a BauGB

und Überführung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ in ein reguläres Verfahren mit **Umweltprüfung und Umweltbericht** nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. **Vollständige Neuauflage der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** mit angemessenen Fristen, in der sämtliche umweltbezogenen Gutachten (Artenschutz, Verkehr, Erschütterungen, Lärm, Grünordnung etc.) von Beginn an zugänglich sind.
3. **Erneute, transparente und gemeindegebietsbezogene Bedarfsermittlung** unter Berücksichtigung
 - der tatsächlichen genehmigten Kapazitäten,
 - der Personalsituation,
 - der bestehenden Einrichtungen und Trägerstrukturen,
 - der jeweiligen Auslastung der Einrichtungen,
 - der jeweiligen Anzahl Gastkinder pro Einrichtung (Krippe und Kindergarten) und insgesamt,
 - sowie realistischer Reserveannahmen, und deren nachvollziehbare Dokumentation in der Begründung.
4. **Nachvollziehbare Darlegung der Anwendbarkeitsvoraussetzungen des § 13a BauGB** in der Begründung, insbesondere durch prüffähige Berechnung der zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (einschließlich etwaiger Kumulation) sowie eine belastbare, ermittlungsbasierte Begründung der Aussage, es lägen „keine Anhaltspunkte“ für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB vor.
5. **Ergebnisoffene Alternativenprüfung** unter Einbeziehung weiterer Standorte und zeitlich befristeter Interims-/Containerlösungen mit nachvollziehbarer Gegenüberstellung der jeweiligen Konfliktprofile (Umwelt, Verkehr, Denkmalschutz, Stadtbild, Wirtschaftlichkeit).
6. **Bearbeitung und Vertiefung der verkehrlichen Untersuchung** auf Basis repräsentativer Zählungen, realistischer Annahmen zu Pkw-Anteilen und Standzeiten, systematischer Parkraumanalyse sowie expliziter Betrachtung der Sicherheit schwächerer Verkehrsteilnehmer (Kinder, Radfahrer, Fußgänger).
7. **Bearbeitung und Vertiefung der Natur- und Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung**
 - a) eine vertiefte, saisongeeignete Untersuchung nachzufordern (mindestens Fledermäuse/Gebäude sowie Brutvögel/Gehölze), und/oder
 - b) hilfsweise die artenschutzrechtlichen Festsetzungen so nachzubessern, dass sie verbindlich, prüffähig und vollziehbar sind (einschließlich konkret festgelegter Kontrollstandards, Dokumentationspflichten, Baustopp-/Triggerlogik, verbindlicher Quartier-/Nistmaßnahmen ggf. als CEF sowie konkreter technischer Mindestanforderungen an Beleuchtung und vogelschlagsichere Verglasung), damit die Gemeinde die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf Ebene der Bauleitplanung rechtssicher bewältigt und die Planung nicht in der Umsetzung an § 44 BNatSchG scheitert.

8. Hilfsweise, für den Fall, dass die Gemeinde trotz der vorgebrachten Bedenken am beschleunigten Verfahren und am aktuellen Zuschnitt der Planung festhält, rügen wir hiermit vorsorglich die
- unzulässige **Anwendung des § 13a BauGB**,
 - unterlassene **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**,
 - unzureichende **Umwelt- und Öffentlichkeitsbeteiligung** in der ersten Auslegung,
- sowie die aufgezeigten **Abwägungsfehler** (Bedarf, Alternativen, Verkehr, Umwelt, Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit) als **beachtliche Fehler i. S. d. § 214 BauGB** und behalten uns ausdrücklich vor, ein **Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO** einzuleiten.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Zuschnitt aus unserer Sicht weder genehmigungs- noch abwägungsfähig und angesichts der dargelegten rechtlichen, fachlichen und verfahrensbezogenen Defizite den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht zumutbar.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-8):

Die Anträge werden zur Kenntnis genommen. In ihrer Abwägung der einzelnen Punkte in der Stellungnahme hat die Gemeinde aus ihrer Sicht deutlich dargelegt, dass sie die vorgebrachten Einwände für nicht sachgerecht hält. Die Planung bleibt daher in diesen Punkten unverändert.

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 (bzw. ausschließlich mit bereits abgewogenen Anregungen oder Verweis auf bereits abgewogene identische vorangegangene Stellungnahmen) eingegangen ist.

- B.1.1 Regierung von Oberbayern**
(Stellungnahme vom 25.02.2026)
- B.1.2 Regionaler Planungsverband München (RPV)**
(Stellungnahme vom 02.03.2026)
- B.1.3 Wasserwirtschaftsamt München**
(Stellungnahme vom 25.02.2026)
- B.1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding**
(Stellungnahme vom 12.02.2026)
- B.1.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern**
(Stellungnahme vom 27.02.2026)
- B.1.6 IHK für München und Oberbayern**
(Stellungnahme vom 04.02.2026)
- B.1.7 Isartalverein e.V.**
(Stellungnahme vom 02.03.2026)
- B.1.8 Gemeinde Baierbrunn**
(Stellungnahme vom 04.03.2026)

B.1.9 Bayernwerk Netz GmbH
(Stellungnahme vom 02.02.2026 mit 5 Anlagen)

B.1.10 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 02.03.2026 mit 2 Anlagen)

Beschlussvorschlag (I-9):

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen (bzw. ausschließlich mit bereits abgewogenen Anregungen oder Verweis auf bereits abgewogene identische vorangegangene Stellungnahmen) 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 11.02.2026 und 04.03.2026)

Abteilung Bauen

Sachverhalt:

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

1. Ziff. A.7.2: Das Planzeichen für „zu pflanzende Bäume ...“ ist mit der Eintragung in der Planzeichnung in Übereinstimmung zu bringen.
2. Ziff. A.10: Die Lage des Bauraums zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze sollte noch durch entsprechende Vermaßung ergänzt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag (I-10):

Den redaktionellen Anregungen unter 1. und 2. wird gefolgt und die Planzeichnung entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

Sachverhalt:

3. Nach der Begründung sowie der Stellungnahme der DB AG v. 28.10.2025 handelt es sich bei dem zu überplanenden Grundstücksbereich (Fl.-Nr. 441/68, geplant als öffentliche Verkehrsfläche) um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegt. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Abs. 4 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. I und Abs. 2 S. 2 BEWG i. V. m. § 18 AEG).

Aus den uns vorliegenden Unterlagen sind keine Informationen zu entnehmen, dass die Zustimmung bzw. eine Freistellung der Bahn vorliegt.

Wie bereits vorab am 03.03.2026 telefonisch besprochen, bitten wir die Gemeinde, dies entsprechend zu berücksichtigen. Sofern eine

öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 441/68 aus den oben genannten Gründen nicht festgesetzt wird, müssten die Abstandsflächen auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 695 selbst liegen. Bei Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. der im BL geplanten Wandhöhe kann die Abstandsfläche zur nördlichen Grundstücksfläche nicht eingehalten werden. Die Gemeinde wird um Überprüfung gebeten, ob ggfs. ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt werden müsste. Sollte dies der Fall sein, ist im Bebauungsplan noch eine klarstellende Festsetzung mit aufzunehmen, dass die Abstandsflächen in diesem Bereich durch den Bebauungsplan geregelt werden (z. B. an dem „gekennzeichneten“ (nördlichen) Bereich regelt der Bebauungsplan durch die entsprechende Vermaßung des Bauraumes zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie durch die Festlegung der Wandhöhe/Firsthöhe die Abstandsflächen). Die Abstände der Baugrenze zur Grundstücksgrenze sind entsprechend zu vermessen. In der Begründung ist das abweichende Maß der Abstandsflächen noch ausführlich zu erläutern. Wie vorab besprochen bedarf eine solche Festsetzungsänderung der erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB bzw. käme wohl nach u. E. auch eine Betroffenenbeteiligung in Frage.

Zum Naturschutz wird auf beiliegende Stellungnahme des FB 4.4.3 v. 11.2.26 verwiesen, die Bestandteil dieser Stellungnahme ist. Aus Sicht des Immissionsschutzes und der Grünordnung sind keine Äußerungen veranlasst.

Abwägung:

Ausgangslage:

Die Fläche Fl.-Nr. 441/68 steht im **Eigentum** der Gemeinde. Eine **Dienstbarkeit** zugunsten der Deutschen Bahn AG sichert diese als Zugang zum Bahnhof „Großhesselohe Isartalbahnnhof“. Der Zugang ist i.S. von § 18 Abs. 1 AEG (weiterhin) **Betriebsanlage der Eisenbahn** und kann deshalb vsl. bahnrechtlich nicht entwidmet werden. Der bestehende Bebauungsplan setzt die Fläche als **öffentliche Verkehrsfläche** fest. Mit der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Fläche (unverändert) als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Folgerungen:

Öffentlich-rechtlich ist die Gemeinde in ihrer Planungshoheit gebunden, die fachplanungsrechtliche Zweckbindung zu wahren. Planungen, die der Zweckbestimmung des Fachplanungsvorbehaltes widersprechen, sind unzulässig, gemeindliche Planungen, die in Einklang mit der bahnrechtlichen Widmung stehen, sind hingegen möglich (vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, AZ 4 C 48/86). Die hier bisher schon bestehende und zukünftig auch beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche steht mit der Zweckbestimmung als Bahnbetriebsanlage im Einklang. Eine bauliche Veränderung oder die Änderung der Beschaffenheit ist damit nicht zugelassen. Die **Baugenehmigungsbehörde** – zuständig für die Genehmigung bahnfremder Nutzungen – darf nur Nutzungen zulassen, die dem Widmungszweck nicht entgegenstehen. Dazu hat sie im Verfahren das **Eisenbahnverkehrs- bzw. -**

infrastrukturunternehmen als Anlagenverantwortlichem (unmittelbar anlagenverantwortlich dürfte im gegenständlichen Fall jedoch die Gemeinde sein) und das **Eisenbahnbundesamt** (seit der Bahnstrukturreform zuständig für hoheitliche Aufgaben im Bereich der Eisenbahnen des Bundes) als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Da jedoch eine bauliche Änderung des Zugangs auf Fl.-Nr. 441/68 gar nicht vorgesehen ist (und im Übrigen dem Anwendungsbereich des Baurechts gar nicht unterfallen würde – vgl. Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO), bedarf es insoweit keiner Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde und damit auch keiner Beteiligung des EBA. Die Belange der Eisenbahn werden durch die förmliche Beteiligung im Bauleitplanverfahren gewährleistet.

(Für Änderungen an den Eisenbahnbetriebsanlagen wäre dagegen das Eisenbahnbundesamt zuständig. Dazu räumlich oder funktional im Widerspruch stehende Nutzungen bedürften zwingend einer Entlassung aus dem Fachplanungsvorbehalt in Form der Entwidmung - Allgemeinverfügung i.S. von § VVWVG § 35 S. 2 VwVfG.)

Hinsichtlich der rein **zivilrechtlich** zu bewertenden Eigentümerstellung der Gemeinde ist folgendes anzumerken: Allein aus der bahnrechtlichen Widmung ergeben sich zunächst keine Einschränkungen der Eigentumsrechte. Nur wenn es in Folge der bahnrechtlichen Planfeststellung zur Eintragung fremder Rechte im Grundbuch (z.B. Dienstbarkeiten) gekommen ist, hat dies Auswirkung auf die Eigentumsrechte. Hier ist die Gemeinde durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Bahn gebunden, die Fläche der Fl.-Nr. 441/68 baulich-faktisch als Zugang zu erhalten. Diese Dienstbarkeitsstellung wird jedoch durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingeschränkt. Auch eine Abstandflächenübernahme auf die Fläche wäre hier möglich, ohne die dinglichen Rechte der Bahn einzuschränken: der Zugang kann auch erhalten bleiben, wenn auf das Grundstück eine Abstandfläche übernommen wird. Eine vorherige Zustimmung der Bahn zur Abstandflächenübernahme ist nicht erforderlich (dies gibt weder das Fachplanungsrecht vor, noch ist dies aufgrund der Dienstbarkeit erforderlich). Für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sind auch diese Fragen ohne Belang, da es sich dabei um private Rechte Dritte im Sinne des Art. 68 Abs. 5 BayBO handelt. Zu prüfen wäre allenfalls, ob das zu genehmigende Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 695 die Abstandflächen einhält. Ob hierzu eine Abstandflächenübernahme – erstens – erforderlich und – zweitens – möglich ist, ist im Hinblick auf die Regelung des Art. 6 Abs. 2 S.2 BayBO und die Tatsache, dass es sich bei den Fl.-Nrn. 441/68 und 442/5 der Gemarkung Pullach i. Isartal um öffentliche Verkehrs- und Grünflächen handelt, im Baugenehmigungsverfahren zu klären – da eine Abstandflächenübernahme hier aber ohne Zustimmung der Eisenbahnunternehmen möglich ist, kann diese Frage im Sinne der Konfliktverlagerung im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden und braucht für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abschließend behandelt zu werden.

Die Stellungnahmen aus dem **Beteiligungsverfahren** stehen den geplanten Festsetzungen nicht entgegen:

Die **Belange der DB AG** wurden mit der jüngsten Stellungnahme vom 24.02.2026 eingebracht. Sie hebt hervor, „dass unsere Verkehrsstation Großhesselohe-Isartalbahnhof auf die bestehende Wegführung über die Wegparzelle Flurstück 441/68 angewiesen ist. (...) Eine dauerhafte Sperrung oder Veränderung der Wegführung würde den Zugang zu unserer Verkehrsstation erheblich beeinträchtigen und ist aus betrieblichen Gründen nicht akzeptabel.“ Dabei wurde sogar eine Verlegung nicht ausgeschlossen: „Sollte im Rahmen der Planung eine neue, permanente Wegführung vorgesehen sein, der die bestehende Verbindung ersetzt oder verlagert, bitten wir ausdrücklich darum, dass dieser mit uns abgestimmt wird, um eine weiterhin barrierefreie und praktikable Zuwegung zu unserer Station sicherzustellen.“ Die Bahn bittet „darum, dass diese Anforderungen in der weiteren Planung und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.“

Die Forderung, das Freistellungsverfahren abzuwarten, ist irrelevant, da keine den o.g. Forderungen entgegenstehende Festsetzungen getroffen werden sollen. (Solche würden eine Freistellung erfordern.) Anderweitige Planungen der Bahn für die Fläche sind nicht benannt worden.

Jedoch sollte die *nachrichtliche Übernahme als Bahnbetriebsanlage* und der Widmungszweck aus den Bebauungsplan-Unterlagen hervorgehen.

Die **Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes** vom 10.10.2025 verweist lediglich unter Punkt 6 allgemein darauf, „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.“ Der sog. Fachplanungs-*Vorbehalt* bedeutet jedoch nicht, dass eine *ausschließliche* Zuständigkeit besteht.

Mit E-Mail vom 20.03.2025 hat das Eisenbahn-Bundesamt seine Stellungnahme vom 10.10.2025 aufgrund aktueller Erkenntnisse über geplante bahnbetriebliche Nutzungen auf der Fl.-Nr. 441/68 zurückgezogen und weiter auf den Fachplanungsvorbehalt verwiesen.

Auf telefonische Nachfrage hat das Eisenbahn-Bundesamt eine Prüfung des Sachverhalts und eine neue Stellungnahme angekündigt. Nach Auskunft des Eisenbahn-Bundesamts lag ihm die Stellungnahme der DB, die rein auf die Funktion der Zuwegung hinweist, bisher nicht vor.

Quellen:

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Planungshilfen für die Bauleitplanung, Stand 30.04.2025, Kap.2, Abschnitt 2.3.1:

„Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgesetzt sind, sollen

gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 und Abs. 4a S. 1 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Das gilt gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB auch für den Bebauungsplan, soweit die nachrichtliche Übernahme zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Hierunter fallen z. B.

(...)

Planfeststellungen nach dem Allgemeinen Eisenbahn-, Personenbeförderungs- oder Luftverkehrsgesetz,

(...)

Die nachrichtliche Übernahme ist nicht nur formal zu sehen. Flächen mit einer fachplanerischen Zweckbestimmung oder sonstigen Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften rechtswirksam festgelegt sind, sind der Bauleitplanung nur insoweit zugänglich, als das Letztere der Zweckbestimmung der Fachplanung nicht widerspricht bzw. ihr nicht ausräumbare Hindernisse aus fachgesetzlichen Nutzungsregelungen entgegenstehen.

Die Gemeinde muss in den entsprechenden Planfeststellungs-, Genehmigungs- und Festsetzungsverfahren ihre Belange gebührend vertreten, damit ihre städtebaulichen Ziele und Vorstellungen bereits bei der Festsetzung der Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen angemessen berücksichtigt werden.“

Eisenbahn-Bundesamt: Leitfaden zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt, S.3f

„Die Rechtslage, die durch den § 23 AEG und das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.12.1988, 4 C 48/86, Tz. 28 – juris geprägt ist, ermöglicht jedoch eine städtebauliche Nutzung der Flächen, die unter dem Fachplanungsvorbehalt (§ 18 AEG, § 38 BauGB) verbleiben.

Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Sicherheit des Bahnverkehrs darf durch die städtebauliche Nutzung nicht gefährdet sein.
- Das Fachplanungsrecht, die Sicherung der Anlagen und Nutzung der Flächen um die, über oder unter den Anlagen gelten unabhängig davon, in wessen Eigentum diese Flächen stehen.

Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen stehen gemeindlichen Planungen immer offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gewährleistet ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. (...)

Bei Festsetzungen auf Flächen unter Fachplanungsvorbehalt ist die ursprüngliche Zweckbindung der Fläche zu beachten. Inwieweit bauliche Festsetzungen auf Flächen unter Fachplanungsvorbehalt erfolgen können, hängt immer von der ursprünglichen Zweckbindung der Fläche und damit vom jeweiligen Einzelfall ab.

Bebauung, Nutzungsänderung oder Planung zusätzlicher Versorgungsleitungen Dritter, die die Flächenkorridore unter Fachplanungsvorbehalt betreffen, genehmigt die zuständige Behörde. Dies ist für bahnfremde Vorhaben in formeller und materieller Hinsicht die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Diese beteiligt im Baugenehmigungsverfahren den Anlagenverantwortlichen, der die einzuhaltenden Sicherheitsanforderungen definiert, sowie das EBA als Träger öffentlicher Belange.

Im Falle einer baulichen Änderung der bahntechnischen Anlage auf Flächen unter Fachplanungsvorbehalt führt das Eisenbahn-Bundesamt ein planungsrechtliches Zulassungsverfahren (§ 18 AEG) durch; das EBA beteiligt als Träger öffentlicher Belange sowohl die Gemeinde, die Leitungsträger usw. als auch potentiell Betroffene.“

Eisenbahn-Bundesamt: Anlage 5.1 der Präsidialverfügung zu entwidmungsrechtlichen Fragestellungen vom 01.09.2003, Az.: Pr.2310 Paw 2003, S.1f

„Für eine verbindliche Bauleitplanung, die sich mit den Zweckbestimmungen der Anlagen bzw. Flächen als Eisenbahn des Bundes nicht in Einklang bringen lässt, ist die Entwidmung der Flächen Voraussetzung. (...)

- Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen stehen kommunalen Planungen immer offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird.
- Fachplanungsrecht, Sicherung der Anlagen und Nutzung der Flächen um, über oder unter den Anlagen gelten unabhängig davon, in wessen Eigentum diese Flächen stehen.

Ziel des Handlungsleitfadens ist es unter Wahrung der Anforderungen des Fachplanungsrechts für Eisenbahnbetriebsanlagen eine wirtschaftliche, verkehrliche und städtebauliche Nutzung auch auf gewidmeten Flächen konfliktfrei zu ermöglichen.

Der Handlungsleitfaden soll die praxisnahe und rechtssichere Grundlage für Projekt- und Genehmigungsabläufe, die Abgrenzung der Zuständigkeiten der Genehmigungsbehörden sowie der jeweiligen Beteiligungsverfahren sein.“

„Verfahren:

(...)

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Gesamtfläche (einschließlich der auch weiterhin gewidmeten Flächenteile) bis einschließlich TÖB-Beteiligung. Das EBA und die DB AG sind im Bebauungsplanverfahren als TÖB zu beteiligen. Die gewidmeten Flächen werden nachrichtlich übernommen (Zugangswege sind Bahnanlagen, vgl. BVerwG 11 A 2.96, 27.11.1996, und als

solche nachrichtlich im B-Plan zu übernehmen, vgl. BVerwG vom 16.12.1988, BVerwGE Bd. 81, 111 ff.) Die frühzeitige Einbeziehung/ Einbindung des EBA in die Formulierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird empfohlen.“

Beispielfall

„Unterirdische Leitungen

Innerhalb des entbehrlichen und zu entwidmenden Entwicklungsareals bleibt der Verlauf der bahnbetrieblich notwendigen Leitung nebst eines zu vermessenden Flächenkorridors als Bahnanlage weiterhin gewidmet. Die Breite des Flächenkorridors ergibt sich aus dem Erfordernis, die Leitung zu sichern, ungehindert zu erreichen und warten zu können. Die genaue Breite, die maximal eine Fahrstreifenbreite umfassen sollte, ist in Abstimmung mit dem Anlagenverantwortlichen und dem EBA festzulegen.

Der gewidmete Korridor wird in einem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan werden die zulässigen, mit dem Widmungszweck vereinbaren Nutzungen festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Leitung und/oder Gefährdungen sind dabei auszuschließen.

Grundsätzlich sind über bahnotwendigen Leitungen, sofern der Eisenbahnbetriebszweck nicht gestört wird, Festsetzungen von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie überbaubarer Flächen und privater Freiflächen im B-Plan zulässig.“

Als weitere Quellen zur Beurteilung heranzuziehen sind u.a. die zahlreichen Leitfäden, welche die Entwicklung der umfangreichen, in Folge der Bahnstrukturreform vollständig oder teilweise aufgegebenen Bahnflächen erleichtern sollten.

Den Umgang mit (aufgegebenen, aber noch gewidmeten) Bahnflächen in der kommunalen Bauleitplanung behandelt z.B. ausführlich die

Arbeitshilfe für Städte und Gemeinden, Aufgegebene Bahnliegenschaften nachhaltig entwickeln, Niedersächsisches Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit.

Sie beleuchtet das Verhältnis von Bauleit- und Fachplanung und die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen. Dort S.8:

„Festsetzungen, die mit der Planfeststellung bzw. der Widmung in Übereinstimmung stehen, sind zulässig. (...)

Im Bebauungsplan bzw. im Vorhaben- und Erschließungsplan dürfen inhaltlich mit der Planfeststellung nicht zu vereinbarende Festsetzungen nicht getroffen werden. (...)

Der Gemeinde ist es allerdings erlaubt, solche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die zwar inhaltlich nicht in Konflikt mit der bahnrechtlichen Zweckbestimmung der Planfeststellung geraten, diese aber ergänzen. (...)

Möglich sind auch Festsetzungen nach Art und Maß der Nutzung für Gebäude, die nicht Betriebszwecken dienen, aber auf Plan festgestelltem Gelände errichtet werden sollen. Die Bebauungsplanverfahren für solche ergänzenden Festsetzungen können abgeschlossen werden.“

Beschlussvorschlag (I-11):

Um den Sachverhalt der bahnrechtlichen Widmung zum Zweck des

Zugangs zum Bahnhof unmittelbar deutlich zu machen, wird die Wegeparzelle im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme mit der Bezeichnung „Bahnbetriebsanlage (im Eigentum der Gemeinde mit dinglich gesichertem Fahrrecht zugunsten des Bundeseisenbahnvermögens)“ gekennzeichnet. Darüber hinaus bleibt die Planung in diesem Punkt unverändert.

Der Vorschlag des Landratsamts, die Abstandsflächen per Festsetzung im Bebauungsplan zu verkürzen, ist aus Sicht der Gemeinde keine geeignete Vorgehensweise. Zweck von Abstandsflächen ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Der übliche Fall einer Verkürzung ist die Ermöglichung einer dichteren Bebauung als mit den Abstandsflächen möglich wäre, wenn nachgewiesen werden kann, dass trotz geringerer Abstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist. Dieser Fall liegt hier nicht vor. Damit fehlt es am Erfordernis für die Verkürzung der Abstandsflächen.

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten

Sachverhalt:

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

Im Zuge der Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung müssen die beiden bestehenden Gebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude) abgebrochen und Gehölze gefällt und gerodet werden.

Eine Unterlage zur saP liegt im Rahmen dieser Beteiligung nun bei. Um das Habitatpotenzial potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten anhand der vorhandenen Strukturen auf artenschutzrechtlich relevante Eignung abschätzen zu können, wurde am 16.01.2026 eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung im Vorhabengebiet durchgeführt.

Hierbei konnte ein Vorkommen von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen am Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Relevanzbegehung des Vorhabengebietes wurden keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Es wurden keine Fledermäuse, keine Kotspuren oder sonstige art-spezifische Spuren nachgewiesen. Im Rahmen der Relevanzbegehung wurden keine Brutplätze und auch keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung durch Vögel am Gebäude festgestellt.

Die in der Relevanzprüfung zum Artenschutz aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zwingend umzusetzen. Für den Verlust potentieller Quartiere sind je 3 neue Quartierstrukturen für Fledermäuse und Nisthilfen für Gebäudebrüter im näheren Umgriff vorgeschlagen.

Anmerkung zur Festsetzung 7.10 V2: Gehölzschnittmaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit sind zu vermeiden.

Anmerkung zu V5: Beleuchtung max. 2700K.

Beschlussvorschlag (I-12):

Die in der Stellungnahme aufgeführte Aussage, dass die in der Relevanzprüfung aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und

Ausgleichsmaßnahmen zwingend umzusetzen sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde als Bauherrin umgesetzt.

Den Anregungen zu den Vermeidungsmaßnahmen V2 und V5 in Festsetzung 7.10 wird gefolgt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden wie folgt formuliert:

V2 Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen müssen zum Schutz und zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Sollte es nicht anders möglich sein und die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums in den Frühjahrs- oder Sommermonaten durchgeführt werden, ist die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig darüber in Kenntnis zu setzen (mindestens zwei Wochen im Voraus) und es muss eine Kontrolle auf Vogelbruten unmittelbar vor Beginn der Fällungen/Rodungen durch eine fachkundige Person durchgeführt werden.

Sollten brütende Vögel nachgewiesen werden, muss bis zum Ende der Vogelbrut gewartet werden, bevor die Arbeiten durchgeführt werden dürfen.

V5 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sind ausschließlich in-sektenfreundliche und insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren und einer Farbtemperatur von max. 2700 K mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu nutzen. Die Beleuchtungsdauer ist weitestmöglich zu reduzieren. Insbesondere sind vermeidbare Lichtemissionen zwischen 23 Uhr und der Morgendämmerung zu unterlassen.

B.2.2 DB AG / DB Immobilien

(Stellungnahme vom 24.02.2026 mit 1 Anlage)

Anmerkung der Verwaltung:

- 1. Hier aufgeführt werden nur die Inhalte der Stellungnahme, die in der vorausgegangenen Stellungnahme nicht bereits in identischer Form enthalten waren und damit auch bereits abgewogen wurden.*
- 2. Der Original-Stellungnahme ist ein Plan beigelegt. Dieser Plan ist vertraulich, darf nicht veröffentlicht werden und wurde geschwärzt.*

Sachverhalt:

(Erstmals geäußerte) infrastrukturelle Belange:

Besonders hervorheben mochten wir, dass unsere Verkehrsstation Großhesselohe-Isartalbahnhof auf die bestehende Wegführung über die Wegparzelle Flurstück 441/68 angewiesen ist. Diese Zuwegung stellt die unmittelbare Verbindung zwischen der Kreuzeckstraße und der Haltestelle dar und ist für die Nutzung durch unsere Reisenden von zentraler Bedeutung.

Wir weisen daher darauf hin, dass nach Abschluss der Bau- und Erschließungsmaßnahmen die ursprüngliche Wegeführung über die Wegparzelle unverändert wiederhergestellt werden muss. Eine dauerhafte Sperrung oder Veränderung der Wegeführung würde den Zugang zu unserer Verkehrsstation erheblich beeinträchtigen und ist aus betrieblichen Gründen nicht akzeptabel.

Sollte im Rahmen der Planung eine neue, permanente Wegeführung vorgesehen sein, der die bestehende Verbindung ersetzt oder verlagert, bitten wir ausdrücklich darum, dass dieser mit uns abgestimmt wird, um eine weiterhin barrierefreie und praktikable Zuwegung zu unserer Station sicherzustellen.

Wir bitten darum, dass diese Anforderungen in der weiteren Planung und im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

(Erstmals geäußerte) immobilienrelevante Belange:

Diese Stellungnahme beinhaltet keine Aussagen zum Vorliegen von Freistellungsvoraussetzungen des Flurstücks 441/68.

Aufgrund der Wichtigkeit der Zugangsmöglichkeit zu den Bahnanlagen und dem Bahnhaltepunkt über die Fl.-Nr. 441/68 ist aus unserer Sicht das Ergebnis des Freistellungsverfahrens zwingend abzuwarten, da das Flurstück bis zu einer offiziellen Freistellung von Bahnbetriebszwecken als Bahnanlage darzustellen ist.

In diesem Zusammenhang ist auch zwingend das Eisenbahn-Bundesamt anzuhören und eine Einschätzung hierzu einzuholen.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes München – Bereich Bauen - unter Punkt B.2.1 (Ziffer 3) und den Beschlussvorschlag I-11 wird verwiesen. Die Zuwegung bleibt uneingeschränkt erhalten. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde beteiligt.

Um den Sachverhalt der bahnrechtlichen Widmung zum Zweck des Zugangs zum Bahnhof unmittelbar deutlich zu machen, wird die Wegeparzelle im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme mit der Bezeichnung „Bahnbetriebsanlage (im Eigentum der Gemeinde mit dinglich gesichertem Fahrrecht zugunsten des Bundeseisenbahnvermögens)“ gekennzeichnet. Darüber hinaus bleibt die Planung in diesem Punkt unverändert.

B.2.3 Eisenbahn-Bundesamt (Stellungnahme vom 27.03.2026)

Sachverhalt:

Wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 20.03.2026 mitgeteilt wurde, zieht das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) seine bisherige Stellungnahme vom 10.10.2025 aufgrund aktueller Ereignisse über geplante bahnbetriebliche Nutzungen auf dem Flurstück Nr. 441/68 hiermit zurück. Die eingereichten Unterlagen wurden geprüft und in der nachfolgenden Stellungnahme berücksichtigt. Die bisherige Fassung vom 10.10.2025 wird durch folgende Ausführungen ersetzt:

Nach der dem EBA vorliegenden Stellungnahme der DB AG vom 24.02.2026 (Az. TOEB-BY-26-226546) handelt es sich bei dem Flurstück um eine Betriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes bzw. um eine Fläche, die als solche dem Bahnbetrieb gedient hat. In der vorgenannten Stellungnahme weist die DB AG insbesondere darauf hin, dass die Verkehrsstation

Großhesselohe-Isartalbahnhof auf die bestehende Wegführung über die Parzelle Fl.-Nr. 441/68 angewiesen ist, da diese die unmittelbare Verbindung zwischen der Kreuzeckstraße und der Haltestelle darstellt. Laut DB AG würde eine dauerhafte Sperrung oder Veränderung dieser Wegeführung die Erschließung und Entwicklung der Verkehrsstation massiv beeinträchtigen. Des Weiteren führt die DB AG aus, dass an der S-Bahn-Station Isartalbahnhof eine konkrete Bahnsteigverlängerung geplant ist.

Wenn diese bahngewidmete Fläche einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden soll, muss sie erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen. Ein entsprechender Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.

Erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt wieder vollständig auf die kommunale Bauleitplanung übergeht. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und deren Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit. Es ergeht zudem der Hinweis, dass der Eigentumserwerb für die verfahrensgegenständliche Fläche die eisenbahnrechtliche Widmung nicht automatisch entfallen lässt bzw. ein Eigentumserwerb ebenso keinen automatischen Erwerb der Planungshoheit nach sich zieht. Dies kann lediglich mit dem rechtlichen Instrument der Freistellung gemäß § 23 AEG, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen, bewirkt werden.

Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet ein Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern die Planungen der Gemeinde dem Fachplanungsrecht der Bahn widersprechen. Ob die Planungen der Gemeinde dem Fachplanungsrecht widersprechen bzw. eine entsprechende Bahnverträglichkeit besteht, kann vorliegend nicht abschließend beurteilt werden. Eine Bahnverträglichkeit kann erst im Rahmen einer im Freistellungsverfahren stattfindenden Sachverhaltsermittlung frühestens nach Ablauf der verfahrensgegenständlichen Beteiligungsfristen und dem Vorliegen der von den entsprechenden beteiligten Stellen abgegebenen Stellungnahmen festgestellt werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich neben dem Wegerecht noch weitere Eisenbahnbetriebsanlagen auf der verfahrensgegenständlichen Fläche befinden.

Insbesondere im Hinblick auf die laut der Stellungnahme der DB AG aufgeführten Hinweise auf einen Ausbau der Verkehrsstation kann nicht final beurteilt werden, ob und wie sich auch hinsichtlich zukünftiger Planungen auf die verfahrensgegenständliche Fläche auswirken. Neben der DB AG können zudem des Weiteren Eisenbahnverkehrsunternehmen, die nach § 1 Absatz 2 des Regionalisierungsgesetzes bestimmten Stellen, die zuständigen Träger der Landesplanung und Regionalplanung, kommunale Verkehrsunternehmen, sowie Eisenbahninfrastrukturunternehmen, soweit deren Eisenbahninfrastruktur an die vom Antrag betroffene Eisenbahninfrastruktur anschließt, durch Abgabe einer Stellungnahme im Freistellungsverfahren ihre Betroffenheit signalisieren und Einwendungen gegen oder für eine Freistellung vorbringen. Demzufolge kann dies erst recht

für die benannten Stellen für den Fachplanungsvorbehalt gelten. Des Weiteren wird von der Gemeinde ausgeführt, dass die Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Sollte sodann eine straßenrechtliche Widmung in Betracht gezogen werden, ergeht bereits jetzt schon der Hinweis, dass eine dauerhafte Doppelwidmung einer Fläche als Eisenbahnanlage und öffentliche Straße fachplanungsrechtlich unzulässig sein könnte (entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. September 2004, Az. 9 A 55.03). Dementsprechend kann den Ausführungen der Gemeinde, dass hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkung für die Fachplanung der Bahn entstehen würden, vorliegend nicht gefolgt werden.

Das von der Gemeinde Pullach zitierte Grundsatzurteil vom BVerwG vom 16.12.1988, Az. 4 C 48/86, ist insoweit zutreffend, als dass die Fläche den planerischen Aussagen der Gemeinde aber nur insoweit zugänglich ist, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlage, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht widersprechen bzw. eine Planung der Gemeinde in Bezug auf bestehende Anlagen und Flächen der Bahn zulässig, die inhaltlich keinen Konflikt mit dem besonderen Charakter der Bahnanlage auslöst, d.h. deren Zweckbestimmung, uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung zu stehen, unangetastet lässt.

Zu dieser Feststellung gelangt man jedoch, wie bereits oben ausgeführt, lediglich mit einer fundierten Sachverhaltsermittlung im Rahmen des Freistellungsverfahrens. Zudem kann mittels einer Prognose eine Konfliktfreiheit hinsichtlich möglich auftretender Doppelwidmung gleichermaßen nicht eindeutig festgestellt werden.

Das EBA hält daher an dem Fachplanungsvorbehalt fest. Zur Sicherung der bundeseigenen Fachplanung ist die Fl.-Nr. 441/68 von kommunalen Festsetzungen, die der o.g. Zweckbestimmung widersprechen, freizuhalten. Durch Bebauungspläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch ersetzen nicht die Fachplanung nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG).

Beschlussvorschlag (I-14)

Mit der vorgesehenen Festsetzung erfährt zum einen die bisherige Festsetzung keine Änderung, so dass eine neue Betroffenheit nicht ausgelöst wird. Zum anderen wird mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche der Zugang zum Bahnhof gerade sichergestellt. Es ist deshalb festzustellen, dass die Bauleitplanung mit dem bahnrechtlichen Widmungszweck in Einklang steht.

Wie das Eisenbahn-Bundesamt selbst ausführt ist eine Bauleitplanung, die sich – wie hier – nicht in Widerspruch zum gewidmeten Bahnbetriebszweck setzt, grundsätzlich möglich. Es ist deshalb zur Weiterführung und Umsetzung der Bauleitplanung hier auch kein Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken erforderlich, da dieser Zweck mit der bereits bestehenden und weiter vorgesehenen Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche erhalten bleibt.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ kann für das Grundstück Fl.-Nr. 441/68 der Gemarkung Pullach i. Isartal wie beabsichtigt fortgeführt werden.

B.2.4 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG
(Stellungnahme vom 27.02.2026 mit 3 Anlagen)

*Anmerkung der Verwaltung:
Der Original-Stellungnahme sind drei Anlagen beigelegt.*

Sachverhalt:

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

Vor Abbruch des bestehenden Gebäudes Kreuzeckstraße 21 muss die vorhandene Hausanschlussleitung stillgelegt werden. Für die Stilllegung der Hausanschlussleitung bitten wir den Grundstücksbesitzer den entsprechenden Antrag unter www.swm.de downzuloaden und entsprechend einzureichen.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Bei Rückfragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung.
Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Beschlussvorschlag (I-15):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stilllegung der Hausanschlussleitung wird von der Gemeinde beantragt werden. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

B.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Stellungnahme vom 05.02.2026)

Sachverhalt:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die

Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag (I-16)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange am 28.01.2026 beteiligt und darüber hinaus von der Bauverwaltung zusätzlich schriftlich am 04.02.2026 angefragt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Das Referat „Bodendenkmalpflege“ äußerte sich in der vorliegenden Stellungnahme vom 05.02.2026. Das Referat „Bau- und Kunstdenkmalpflege“ gab, wie im ersten Verfahrensschritt, keine Stellungnahme ab.

Die Stellungnahme aus Sicht der Bodendenkmalpflege und die Hinweise auf die gesetzlichen Regelungen in Art. 8 BayDSchG werden zur Kenntnis genommen. In der Satzung ist bereits ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG enthalten. Die Planung bleibt daher unverändert.

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage. Die Anlagen 1 und 2 werden Bestandteil des Beschlusses. Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen ist mitzuteilen.

III. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" in der Fassung vom 14.04.2026 (Anlage 3: Satzung mit textlichen Festsetzungen / Anlage 4: Begründung) zu. Zur Begründung gehören folgende in der Begründung aufgeführten Anlagen:

- 1 Schalltechnische Verkehrsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsrgeräusche), Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH, Bericht-Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 (Anlage 4a)**
- 2 Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, Büro imbdynamik GmbH, Bericht-Nr. 435381a vom 10.07.2025 (Anlage 4b)**
- 3 Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 05.12.2025 (Anlage 4c)**
- 4 Kreuzeckstraße 21 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro AO-Natur vom 22.01.2026 (Anlage 4d)**

Die Anlagen 3, 4, 4a, 4b, 4c und 4d werden Bestandteil des Beschlusses.

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan mit den im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen (Ziffer I und II) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. wird ermächtigt die erforderlichen Verfahrensvermerke vorzunehmen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

1) Vorausgegangene Beschlusslagen

- **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)
- **Gemeinderat 27.01.2026, TOP 7 / SG 3.1.1/0018/2026**
(u.a. Reduzierung räumlicher Geltungsbereich, Abwägung über Stellungnahmen aus Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange, Billigungsbeschluss, Einleitung des Verfahrens der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange)

2) **Abwägung über Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat kann über die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Abwägung vornehmen.
Die Stellungnahmen finden sich in den **Anlagen 1 und 2**.

3) **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat kann für die **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe"** in der Fassung vom 14.04.2026 (**Anlage 3:** Satzung mit textlichen Festsetzungen / **Anlage 4:** Begründung inklusive Anlagen) den **Satzungsbeschluss** fassen. Zur Begründung gehören folgende in der Begründung aufgeführten Anlagen:

- 1 Schalltechnische Verkehrsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Büro Greiner Beratende Ingenieure PartG mbH, Bericht-Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 (**Anlage 4a**)
- 2 Erschütterungs- und sekundärluftschalltechnische Untersuchung, Büro imb-dynamik GmbH, Bericht-Nr. 435381a vom 10.07.2025 (**Anlage 4b**)
- 3 Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 05.12.2025 (**Anlage 4c**)
- 4 Kreuzeckstraße 21 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro AO-Natur vom 22.01.2026 (**Anlage 4d**)



Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister