

Anlage 1

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 14.04.2026, TOP ____

**13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“**

(Kreuzeckstraße 21)

**Stellungnahmen
aus dem Verfahren zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
durch Veröffentlichung im Internet sowie der Behörden/Träger
öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Zeitraum:

09.02.2026 bis 04.03.2026

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen hinsichtlich Namen und privaten Kontaktangaben anonymisiert.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

██████████
██████████
82049 Pullach i. Isartal

und

██████████
██████████
82049 Pullach i. Isartal

Gemeinde Pullach i. Isartal
Abteilung 3.1 Bauverwaltung
z. Hd. Herrn ██████████
Johann-Baader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal
Per E-Mail: bauleitplanung@pullach.de

Pullach i. Isartal, den 25. Februar 2026

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Anwesen Kreuzeckstraße 21 – ergänzende Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Weiß,

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 31.10.2025¹ 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

¹ Anlage: Stellungnahme vom 31.10.2025

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.

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.

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 substanziierte 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 Großhesselohe, hilfswise 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.

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 konfliktträchtige Lösung vermieden werden kann.

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.

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 offen bleiben, 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.

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.

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.

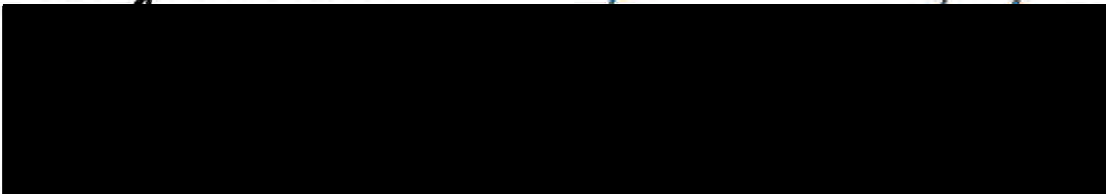
8. Hilfsweise, für den Fall, dass die Gemeinde trotz der vorgebrachten Bedenken am beschleunigten Verfahren und am aktuellen Zuschnitt der Planung festhält, rügen wir hiermit vorsorglich die

- **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.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Stellungnahme vom 31.10.2025 zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
„Großhesselohé“

Anlage

██████████
██████████
82049 Pullach i. Isartal

und

██████████
██████████
82049 Pullach i. Isartal

Gemeinde Pullach i. Isartal
Abteilung 3.1 Bauverwaltung
z.Hd. Herrn ██████████
Johann-Baader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal
Per E-Mail: bauleitplanung@pullach.de

Pullach, 31.10.2025

Sehr geehrter Herr Weiß,

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

Die Gründe im Einzelnen:

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

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

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

Die massive Erhöhung der Betreuungskapazitäten durch weitere 74 Plätze widerspricht dem nachgewiesenen Bedarf, schafft eine Überversorgung, verursacht wirtschaftliche Risiken für bestehende Einrichtungen und erhöht die Leerstandsgefahr. Die Abwägung hierzu ist nicht

nachvollziehbar. Alternativen (z.B. Containerlösungen, zeitlich befristete Nutzung des Bestandshauses) werden nicht hinreichend geprüft, obwohl sie im Sinne einer sparsamen und effizienten Mittelverwendung (Art. 61 Abs. 2 GO) geboten wären.

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

Das Verkehrskonzept ist nicht geeignet, die prognostizierten Auswirkungen des Bring- und Holverkehrs einer Vier-Gruppen-Kita zu bewältigen. Absehbare Probleme wie Parksuchverkehr, Rückstaus, Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer (insbesondere schulpflichtige Kinder und BND-Mitarbeiter, die insbesondere morgens die schmale Kreuzeckstraße in hoher Zahl frequentieren), zusätzliche Lärm- und Luftbelastung wurden nicht konkret prognostiziert oder untersucht. Systematische Lärmuntersuchungen und zuverlässige Prognosen fehlen.

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

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

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

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

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

Die Reduzierung der öffentlichen Wegbreite durch einen barrierefreien Stellplatz auf knapp 4 m erfolgt ohne verkehrliche/barrierefreie Fachprüfung und ohne dauerhafte Festsetzung einer Mindestbreite. Die dauerhafte öffentliche Zuwegung zur S-Bahn wird ohne gesicherte

Prüfung wesentlich eingeschränkt und für Fußgänger, insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen, erschwert.

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

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

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

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

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

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

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

und der verkehrsbedingten Belastungen, bildet einen erheblichen Planungseingriff, der das Vorgehen im beschleunigten Verfahren ausschließt.

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

Antrag:

Wir fordern die Gemeinde auf,

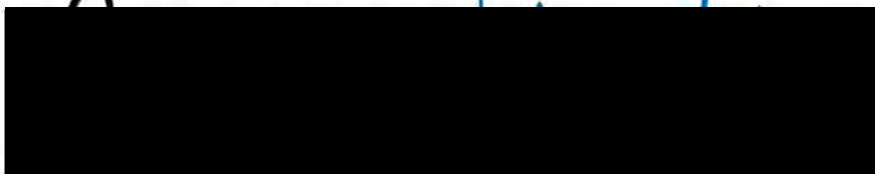
1. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes bis zur vollständigen, nachvollziehbaren Überarbeitung der Bedarfsermittlung, Umwelt- und Verkehrsuntersuchungen sowie einer umfassenden Alternativenprüfung zurückzustellen.
2. Eine erneute, vollumfängliche und formgerechte Beteiligung der Öffentlichkeit sicherzustellen (§ 3 Abs. 1, 2 BauGB).
3. Sämtliche umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen einer umfassenden Umweltprüfung zu dokumentieren und der Planung zugrunde zu legen.
4. Die Bedarfsprognose unter Berücksichtigung der realen demographischen Entwicklung, der Betreuungsquoten, des tatsächlichen Angebots, der Anzahl der betreuten Kinder im Vorschulalter im Ortsteil Großhesselohe, der Personalverfügbarkeit und der Auswirkungen auf bestehende Einrichtungen fortzuschreiben und als fachlich tragfähige Grundlage offenzulegen.
5. Die Abwägung zwischen Standortalternativen, Bedarfsdeckung und Gebietsverträglichkeit im reinen Wohngebiet nachvollziehbar und dokumentiert darzustellen.
6. Die Dimensionierung des Neubaus am tatsächlichen Bedarf, an der Gebietsverträglichkeit sowie an den Interessen der betroffenen Bevölkerung auszurichten.
7. Eine umfassende denkmalrechtliche Prüfung durchzuführen, die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Isartalbahnhof/Umfeld zu erfassen, die Schutzbelange des Kulturdenkmals gemäß BayDSchG angemessen zu berücksichtigen und denkmalverträgliche Alternativen darzulegen.
8. Die geplante Nutzung der Wegparzelle 441/68 fachlich zu überprüfen, eine dauerhaft ausreichende, barrierefreie Mindestwegbreite nachzuweisen und verbindlich festzusetzen, um die uneingeschränkte öffentliche Zuwegung zur S-Bahn zu gewährleisten.
9. Einen belastbaren Nachweis für einen dauerhaften räumlichen Bedarf zu erbringen und die Planung so lange auszusetzen, bis dieser Nachweis transparent und

alternativenorientiert geführt wird. Im Falle fehlender Notwendigkeit ist auf den Gebietsartwechsel zu verzichten (§ 1 Abs. 3 BauGB).

10. Eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeits- und Variantenuntersuchung unter Einbeziehung der Personalbedarfe, Folgekosten und Netzwirkungen zu erstellen und deren Ergebnisse in die Abwägung einzubeziehen.
11. Von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abzusehen und das förmliche Verfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung und umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung einzuleiten.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Zuschnitt nach unserer Ansicht weder genehmigungs- noch abwägungsfähig und im Lichte der benannten rechtlichen, fachlichen und verfahrensbezogenen Defizite unzumutbar.

■ Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

Anlage I Fehlender Bedarf

Anlage 1.1 Bedarfsprognose SAGS-Institut inkl. Prognosetool

Anlage 1.2 Beschlussvorlage SG 3.2.2/0010/2025 Gemeinde Pullach vom 8.4.2025

Anlage 1.3 Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung des Bayerischen
Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales

Anlage 1.4 Beschlussvorlage Örtliche Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung- Vorstellung der
Ergebnisse des SAGS-Instituts vom 26.9.2023

Fehlender Bedarf

Die geplante Bebauungsplanänderung wird mit einem bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere Krippenplätze begründet. Eine Prüfung der zugrunde gelegten Prognosen und der Gemeindeangaben zeigt jedoch, dass nach Maßgabe des SGB VIII, des BayKiBiG sowie einschlägiger Prognosedaten aktuell und mittelfristig weder ein Mehrbedarf noch ein städtebauliches Erfordernis für zusätzliche Betreuungskapazitäten im Sinne von § 1 Abs. 3 und § 13a BauGB ersichtlich ist.

Die Begründung der Bebauungsplanänderung stützt sich wesentlich auf einen „vorhandenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen“¹.

Aus den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bestandszahlen und Prognosen des SAGS-Instituts (Anlage 1.1) und der Gemeinde Pullach (Anlage 1.2) ergibt sich jedoch kein zusätzlicher Bedarf, der den Neubau einer weiteren Einrichtung rechtfertigt.

Die Gemeinde führt im Wesentlichen folgende Argumente für einen Bedarf für zusätzliche Kinderbetreuungsplätze an²:

1. Versorgungsquote³: Die aktuelle Versorgungsquote an Krippenplätzen von 56% soll auf 80% erhöht werden.
2. Eine hohe Abhängigkeit von Einrichtungen außerhalb Pullachs (aktuell 30 Kinder).
3. Notwendigkeit einer Interimslösung für die Bauphase während der Sanierung/Neubau der „Mäuseburg“.

Ad 1.) Versorgungsquote 80%

Die Rechtsgrundlagen für die Bedarfsplanung finden sich im Achten Sozialgesetzbuch (SGB VIII) sowie im Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG). Nach dem SGB VIII trägt der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe die Gesamtverantwortung für die Bedarfsplanung. Für die örtliche Bedarfsplanung sind die einzelnen Gemeinden nach Art. 7 BayKiBiG zuständig: „Die Gemeinden entscheiden, welchen örtlichen Bedarf sie unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Eltern und ihrer Kinder für eine kindgerechte Bildung, Erziehung und Betreuung sowie sonstiger schulischer Angebote anerkennen.“

Entscheidend sind demnach die Bedürfnisse der Eltern und nicht ein frei durch die Gemeinde gesetzter Zielwert der Versorgungsquote (Anzahl der Kinder in der vorschulischen Altersgruppe im Verhältnis zu den Betreuungsplätzen), die lediglich einen statistischen Wert darstellt und losgelöst von den Bedürfnissen der Eltern ist.

¹ Beschlussvorlage SG 3.2.2/0010/2025 Gemeinde Pullach 8.4.2025 (Anlage 1.2)

² Präsentation Gemeinderatssitzung vom 23.9.2025

³ Die Versorgungsquote ergibt sich aus der Anzahl der in der Gemeinde wohnhaften Kinder in der jeweiligen Altersgruppe (Krippe und Kindergarten) geteilt durch die Anzahl der Betreuungsplätze. Aktuelle wohnen 151 Kinder im Alter von 0-<3 Jahren in der Gemeinde (Präsentation GR 23.9.25).

Anlage I

Der Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung⁴ sieht entsprechend folgende Möglichkeiten der Bedarfsermittlung vor:

- „Auswertung der Belegung der bestehenden Kindertageseinrichtungen, der Wartelisten, der vermittelten bzw. zur Vermittlung an Tagespflegepersonen angemeldeten Kinder,
- Elternbefragungen,
- zentrales Anmeldeverfahren.

Sinnvoll ist ein Methodenmix, um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten und gleichwohl verlässliche Daten zu erhalten.“

Entscheidend ist also die Betreuungsquote (Verhältnis der betreuten Kinder zu der Gesamtzahl der Kinder in der jeweiligen Altersgruppe) bzw. die Auslastungsquote (Anzahl der betreuten Kinder im Verhältnis zu den verfügbaren Betreuungsplätzen) und nicht die Versorgungsquote.

Entsprechend hat die Gemeinde Pullach 2023 das SAGS-Institut beauftragt eine Bedarfsprognose durchzuführen. Die Prognose beruht auf den vergangenen und aktuellen Betreuungsquoten sowie demographischen Entwicklungen und wurde dem Gemeinderat am 26.9.2023 vorgestellt. Auf Basis der Bedarfsprognose und der zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze in der Gemeinde kam der Gemeinderat zum Schluss: „Insgesamt betrachtet, ist also die Gemeinde Pullach rein rechnerisch gut für die Zukunft gerüstet, was die vorschulische Betreuung betrifft. Mängel ergeben sich derzeit ausschließlich aufgrund nicht belegbarer Plätze (Personalmangel).“⁵ Die im März 2025 durch die Gemeinde aktualisierte Bedarfsprognose kommt im Hinblick auf die Betreuungsquote im Wesentlichen zu dem gleichen Ergebnis. Lediglich die Annahmen zu den Reserveplätzen wurde gegenüber der SAGS-Studie heraufgesetzt (siehe unten).

⁴ Anlage 1.3: Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung des Bayerischen Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales

⁵ Anlage 1.4 Beschlussvorlage Gemeinderat vom 26.9.2023

Anlage I

Die ausreichende Versorgung mit Kitaplätzen zeigt auch eine Gegenüberstellung der der Gemeinde Pullach zur Verfügung stehenden genehmigten Betreuungsplätze mit dem aktuellen Angebot der Einrichtungen⁶:

Kinderbetreuungseinrichtungen in der Gemeinde Pullach

| | Kinderkrippe | | Kindergarten | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Genehmigte Plätze | Aktuell Angeboten | Genehmigte Plätze | Aktuell Angeboten |
| Caritas St. Ansgar | | | 50 | 46 |
| Kinderhaus St. Gabriel | 28 | 12 | 29 | 19 |
| Isarspatzen | | | 75 | 75 |
| Heilig Geist | | | 50 | 50 |
| AWO Mäuseburg | 48 | 24 | 45 | 45 |
| Kinderland Pullach (Weyern) | | | 30 | 30 |
| Marga Müller | 24 | 24 | 75 | 50 |
| Klosterspatzen (Belegungsrecht) | 20 | 20 | | |
| | 120 | 80 | 354 | 315 |
| Versorgungsquote** | 79% | 53% | 114% | 102% |
| Betreuungsquote** | 39% | 39% | 95% | 95% |
| Auslastungsquote** | 49% | | 83% | |

Versorgungsquote = Anzahl Plätze/Anzahl betreuungsberechtigte Kinder (120/151; 354/310)

Betreuungsquote = Anzahl betreuter Kinder/Anzahl betreuungsberechtigter Kinder in Altersgruppe

Auslastungsquote = Anzahl betreuter Kinder/Anzahl verfügbare Betreuungsplätze

*Quelle: Anlage 1.1; Websites Einrichtungen; *inkl. Integrationsplätze, **Näherungswerte*

Auf 120 Krippenplätze kommen im Betreuungsjahr 2025/26 („BJ“) 53 betreute Kinder und auf 354 Kindergartenplätze kommen 286 Kinder, was dann zu einer Auslastung von 44 bzw. 81% führt.

Aus den Auslastungsquoten lässt sich weder ein Bedarf für zusätzlich Krippen- noch für Kindergartenplätze ableiten. Die Träger der Betreuungseinrichtungen haben auf die mangelnde Nachfrage und den Personalmangel⁷ zwischenzeitlich reagiert und teilweise Gruppen geschlossen. Bei dem Angebot an Betreuungsplätzen wurde somit der tatsächlichen Nachfrage und dem bestehenden Personalmangel Rechnung getragen.

Aus der bedarfsgerechten Anpassung des Betreuungsangebots durch die Träger lässt sich auch kein Bedarf für zusätzliche Betreuungseinrichtungen ableiten, wie von der Gemeinde suggeriert. Mehr Einrichtungsplätze führen weder zu einem steigenden Bedarf, noch lösen sie das Problem

⁶ Beschlussvorlage SG 3.2.2/0010/2025 Gemeinde Pullach 8.4.2025 (Anlage 1.2)

⁷ Siehe Anlage 1.1 Seite 35

Anlage I

des Personalmangels. Im Gegenteil, es führt zu einem steigenden Wettbewerb um Betreuer zwischen den Einrichtungen.

Auch in vorhersehbarer Zukunft wird ein Überangebot an Einrichtungsplätzen in dem Gemeindegebiet bestehen. Die durch das SAGS-Institut im September 2023 bzw. durch die Gemeinde im März 2025 fortgeschriebene Prognosedaten zeigt mittelfristig folgendes Bild:

Bedarfsprognose Kinderbetreuungsplätze in Pullach

Vergleich Prognose SAGS-Institut - Gemeinde Pullach

| Bedarfsprognose SAGS-Institut 09/2023 | BJ 22/23 | BJ 23/24 | BJ 24/25 | BJ 25/26 | BJ 26/27 | BJ 27/28 | BJ 28/29 | BJ 29/30 | BJ 30/31 | BJ 31/32 | BJ 32/33 | BJ 33/34 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Krippe | | | | | | | | | | | | |
| Zahl der betreuten Kinder | 66 | 64 | 52 | 52 | 54 | 54 | 54 | 55 | 56 | 56 | 57 | 58 |
| Reserve Gastkinder, Reserve allg., unterj. Eintritte | 46 | 46 | 45 | 46 | 45 | 46 | 46 | 45 | 45 | 46 | 46 | 46 |
| Betätigte Plätze | 112 | 110 | 97 | 98 | 99 | 100 | 100 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 |
| Kindergarten | | | | | | | | | | | | |
| Zahl der betreuten Kinder | 309 | 298 | 295 | 275 | 259 | 242 | 235 | 241 | 243 | 244 | 246 | 249 |
| Reserve Schwankungen, unterj. Eintritte, Inklusionspl. | 28 | 28 | 27 | 27 | 27 | 27 | 26 | 26 | 26 | 27 | 27 | 26 |
| Betätigte Plätze | 337 | 326 | 322 | 302 | 286 | 269 | 261 | 267 | 269 | 271 | 273 | 275 |

Bedarfsprognose Gemeinde 03/25

| | BJ 22/23 | BJ 23/24 | BJ 24/25 | BJ 25/26 | BJ 26/27 | BJ 27/28 | BJ 28/29 | BJ 29/30 | BJ 30/31 | BJ 31/32 | BJ 32/33 | BJ 33/34 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Krippe | | | | | | | | | | | | |
| Zahl der betreuten Kinder | 66 | 68 | 59 | 53 | 50 | 53 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 58 |
| Reserve Gastkinder, Reserve allg., unterj. Eintritte | 48 | 48 | 47 | 47 | 47 | 47 | 47 | 48 | 47 | 47 | 48 | 47 |
| Betätigte Plätze | 114 | 116 | 106 | 100 | 97 | 100 | 102 | 103 | 103 | 103 | 104 | 105 |
| Kindergarten | | | | | | | | | | | | |
| Zahl der betreuten Kinder | 309 | 298 | 295 | 286 | 276 | 254 | 237 | 235 | 242 | 248 | 249 | 249 |
| Reserve Schwankungen, unterj. Eintritte, Inklusionspl. | 40 | 40 | 39 | 39 | 39 | 37 | 36 | 37 | 37 | 37 | 37 | 37 |
| Betätigte Plätze | 349 | 338 | 334 | 325 | 315 | 291 | 273 | 272 | 279 | 285 | 286 | 286 |

Die Prognosedaten der Gemeinde zeigen:

- Bei den **Krippenplätzen** ist ein stabiler bis leicht rückläufiger Bedarf erkennbar (von 66 auf 50 Kinder bis 2025/26, anschließend nur geringfügiger Anstieg).
- Bei den **Kindergartenplätzen** wird bis 2029/30 ein deutlicher Rückgang von 309 auf rund 235 Kinder prognostiziert, erst danach eine leichte Stabilisierung.

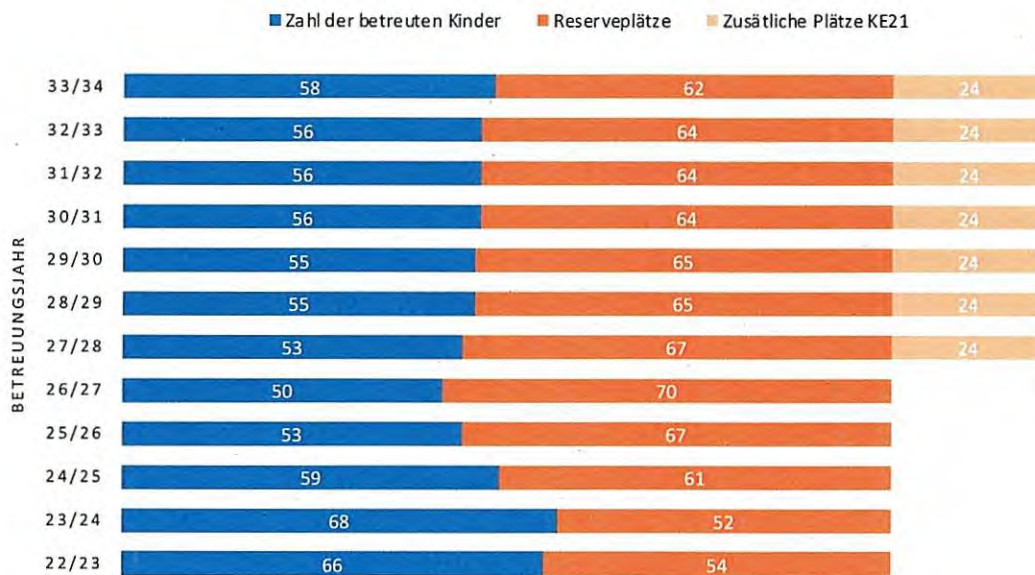
In Summe ergibt sich somit kein wachsender, sondern ein sinkender Betreuungsbedarf im Vorschulbereich.

Auch bei Berücksichtigung der Reserveplätze für Gastkinder, unterjährige Eintritte und allgemeiner Reserve stehen im Prognosezeitraum bis 2034 ausreichend Betreuungsplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung. Ein Bedarf für zusätzliche Plätze besteht daher nicht.

Anlage I

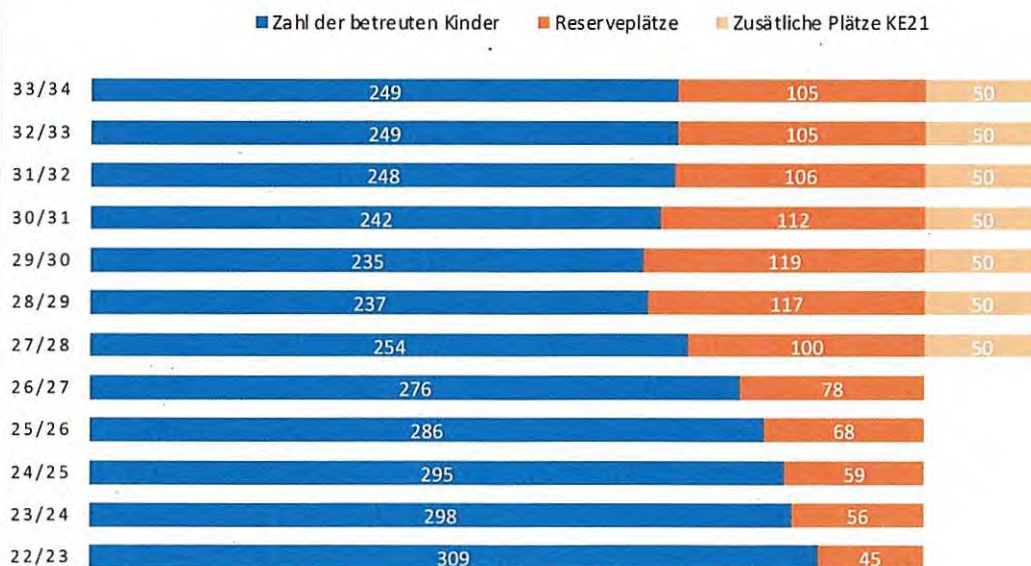
Die nachfolgenden Graphen veranschaulichen die Überversorgung mit Betreuungsplätzen.

AUSLASTUNG KINDERKRIPPEN GEMEINDE PULLACH



Quelle: Prognose Gemeinde Pullach 03/2025 Anlage 1.2

AUSLASTUNG KINDERGÄRTEN GEMEINDE PULLACH



Anlage I

Ad2) Abhängigkeit von Einrichtungen außerhalb Pullachs

Die Gemeinde Pullach führt als Argument für die Errichtung von zusätzlichen Betreuungsplätzen an: „Ohne die Belegung von Krippenplätzen außerhalb der Gemeinde ist es momentan nicht möglich, den Rechtsanspruch in Pullach zu erfüllen.“⁸

Stand September 2023⁹ wurden 18 Pullacher **Krippenkinder** unter 3 Jahren außerhalb der Gemeinde und 3 auswärtige Kinder in einer Pullacher Einrichtung betreut. Daraus ergibt sich ein Saldo von 15 Kindern. Berücksichtigt man die Kinderkrippe Klosterspatzen e.V., die an der Gemeindegrenze liegt und bei der die Gemeinde Pullach ein Belegungsrecht für 20 Kinder hat, ergibt sich ein Überhang von auswärtigen Kindern (5) in einer Pullacher Kinderkrippe.

Bei **Kindergartenkindern** über 3 Jahren stehen 31 auswärts betreute Kinder 39 auswärtigen Kindern, die in einer Pullacher Einrichtung betreut werden, gegenüber. Auch bei den Kindergartenkindern besteht damit ein Überhang auswärtiger Kinder (8) in einer Pullacher Einrichtung.

Der praktizierte Austausch zwischen den Gemeinden ist dabei ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgesehen. Der Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz ergibt sich zunächst aus § 24 Abs. 1 und 2 SGB VIII. Dort ist geregelt, dass jedes Kind ab Vollendung des ersten Lebensjahres bis zur Einschulung einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege hat.

Zudem sind nach § 24 Abs. 3 SGB VIII die Träger der öffentlichen Jugendhilfe (in der Regel die Gemeinden) verpflichtet, diesen Anspruch – auch gemeindeübergreifend – sicherzustellen. Das bedeutet, wenn die wohnortnahe Gemeinde nicht ausreichend Plätze bereitstellen kann, ist sie verpflichtet, eine Betreuung auch in Kooperation mit Nachbargemeinden oder überörtlichen Angeboten zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund des Wirtschaftlichkeits- und Effizienzgebots sowie des Ziels, die Ressourcen bestmöglich einzusetzen, ist es rechtlich zulässig und sogar geboten, freie Plätze in benachbarten Kommunen für die Kinder der eigenen Gemeinde in Anspruch zu nehmen und entsprechende interkommunale Vereinbarungen zu schließen. Durch diese gemeindeübergreifende Bereitstellung von Betreuungsplätzen wird eine effiziente Nutzung vorhandener Anlagen und personeller Ressourcen ermöglicht und der Rechtsanspruch der Kinder flexibel und zuverlässig erfüllt.

Die Gemeinde Pullach erfüllt somit gesetzeskonform den Rechtsanspruch nach § 24 Abs. 1 und 2 SGB VIII. Ein Bedarf zusätzliche Betreuungsplätze im Gemeindegebiet zu errichten, lässt sich aus dem praktizierten interkommunalen Austausch betreuter Kinder nicht ableiten.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB dürfen Bebauungspläne nur aufgestellt werden, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wenn die Bedarfsprognose keinen zusätzlichen Betreuungsbedarf ausweist, fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung. Eine bloße Absicht, kommunale Grundstücke „vorsorglich“ zu nutzen weil „[...]“

⁸ Anlage 1.2

⁹ Anlage 1.4 Beschlussvorlage vom 26.9.2023

Anlage I

Kinderbetreuungsplätze in einer externen (nicht Pullacher) Einrichtung wegfallen ...¹⁰ könnten, genügt hierfür nicht.

Ad3) Ausweichquartier für Mäuseburg

Die geplante Realisierung einer Kindertagesstätte in der Kreuzeckstraße 21 mit 74 Plätzen und einem finanziellen Volumen von ca. 9 bis 10 Mio. Euro als Ausweichquartier während der Sanierung bzw. des Neubaus der "Mäuseburg" ist unverhältnismäßig und wirft unter mehreren Gesichtspunkten erhebliche Bedenken hinsichtlich Wirtschaftlichkeit auf.

1. Erhebliche Belastung und Veränderung des Wohngebietes

Bei der Kreuzeckstraße 21 handelt es sich um ein gewachsenes, reines Wohngebiet mit einer entsprechenden städtebaulichen Prägung und einer strukturell geringen Verkehrsbelastung. Durch die Errichtung einer Einrichtung für 74 Kinder würde dauerhaft ein erheblicher Bring- und Holverkehr erzeugt, welcher das Verkehrsaufkommen im Viertel deutlich steigern und insbesondere zu Stoßzeiten zu Verkehrschaos führen kann. Eine solche verkehrliche Belastung stellt nicht nur eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität für die Anwohner dar, sondern widerspricht auch dem besonderen Schutzcharakter eines gewachsenen Wohngebiets, wie ihn das Baugesetzbuch und die Landesbauordnungen vorsehen. Ein Eingriff von diesem Ausmaß bedarf nach überwiegender Rechtsprechung entsprechend zwingender, dringender öffentlicher Interessen. Die Begründung dafür ist hier nicht ausreichend dargelegt worden.

2. Wirtschaftliche Aspekte und demographische Entwicklung

Die Kosten des Gebäudes werden auf ca. 6 Millionen Euro geschätzt, zuzüglich des Grundstückswertes von ca. 2,75 Millionen Euro, sodass ein Gesamtvolumen von ca. 9 bis 10 Millionen Euro erreicht wird. Die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit eines derart großen und aufwendigen Ausweichquartiers für einen nur vorübergehenden Bedarf ist erheblich zu hinterfragen. Das Projekt trägt ein deutliches Missverhältnis zwischen temporärem Bedarf und langfristiger finanzieller Belastung. Hinzu kommt, dass durch die neue Einrichtung kein zusätzlicher, dauerhafter Bedarf generiert wird – vielmehr wird, wie oben bereits dargelegt, das bestehende Angebot innerhalb der Gemeinde nur verlagert und die Auslastung anderer Einrichtungen beeinträchtigt.

3. Fehlen ernsthaft geprüfter, wirtschaftlicher Alternativen

Statt einen dauerhaft prägenden und kostenintensiven Neubau für ein Ausweichquartier zu errichten, wären alternative, wirtschaftlich erheblich günstigere Lösungen in Betracht zu ziehen. Beispielsweise könnten Containerprovisorien auf geeigneten gemeindlichen Flächen realisiert werden, wie es bereits an anderen Stellen erfolgreich umgesetzt wurde. Ebenso könnte auch das Bestandshaus in der Kreuzeckstraße 21 als Ausweichquartier temporär genutzt werden, ohne einen Millionenbetrag für einen Neubau zu investieren.

4. Unverhältnismäßigkeit gemessen an Zweck und Wirkung

Im Verhältnis zum eigentlichen Zweck – nämlich der Überbrückung der Bauzeit für die „Mäuseburg“ – ist der geplante finanzielle und städtebauliche Aufwand vollkommen überzogen.

¹⁰ Anlage 1.2 Bedarfsprognose Gemeinde 03/2025

Anlage I

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im öffentlichen Recht verlangt, dass für einen temporären Bedarf nur die mildesten, noch geeigneten Mittel eingesetzt werden. Ein aufwändiger und teurer Neubau mit langfristigen Folgen für das Wohngebiet überschreitet dieses Gebot deutlich.

In der Gesamtabwägung sprechen sowohl städtebauliche und verkehrliche als auch wirtschaftliche und gemeindefinanzielle Gründe eindeutig gegen die Realisierung eines 74-Plätze-Kita-Neubaus in der Kreuzeckstraße 21 als Ausweichquartier für die „Mäuseburg“. Kostengünstige, schnelle Alternativen wie modulare Containerbauten oder die zeitliche Nutzung bestehender Bausubstanz wären dem Verhältnismäßigkeitsprinzip, dem Wirtschaftlichkeitsgebot und dem Schutz des Wohnumfeldes deutlich angemessener.

Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesseloh“

Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift |
|---------------|-----------|------------|-------------------------|
| | | | |
| | Pöhlmann | 27.02.2026 | [Handwritten Signature] |

Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“

Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift |
|--------------------|-----------|-------|--------------|
| [Redacted content] | | | |

Handwritten signature

Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“

Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift |
|--------------------|-----------|-------|--------------|
| [Redacted content] | | | |


Handwritten notes:
p
HOS

Handwritten notes:
!

Handwritten notes:
W

Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“

Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift | | | | |
|---|-----------|-------|--------------|--|--|--|--|
|  | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |



Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“

Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift |
|---------------|-----------|-------|--------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“

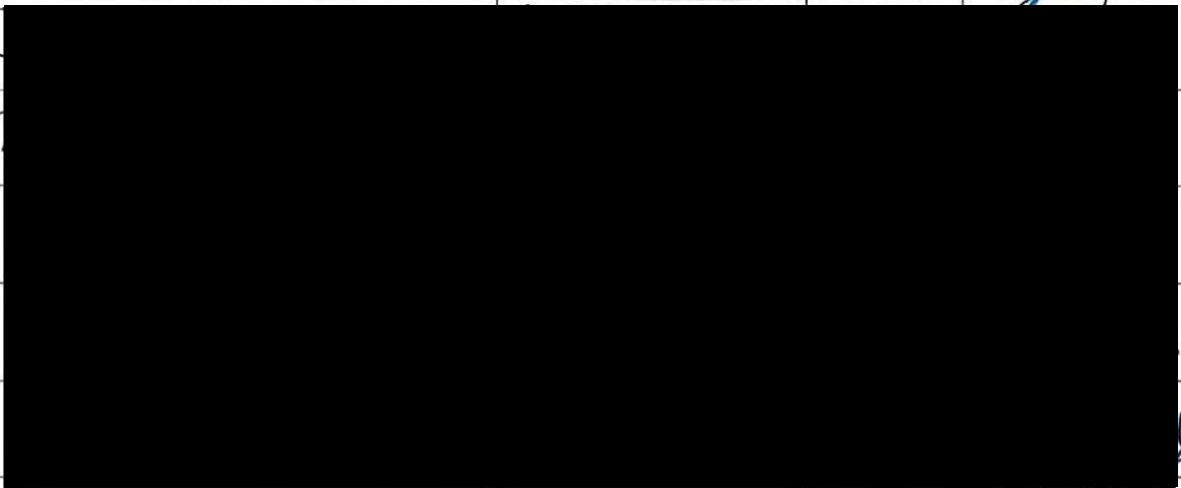
Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift |
|---------------|-----------|-------|--------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

W

Mitzeichnerliste zur Stellungnahme vom 25. Februar 2026 im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesseloh“

Die Unterzeichnenden schließen sich den Forderungen der o. g. Stellungnahme vollumfänglich an.

| Name, Vorname | Anschrift | Datum | Unterschrift |
|--|-----------|-------|--------------|
|  | | | |
| | | | 000 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

C

C

Von: [REDACTED]@googlemail.com
Betreff: [REDACTED]
Datum: 2. März 2026 um 15:57
An: [REDACTED]@gmail.com

Lieber [REDACTED]n,

Wir schließen uns vollumfänglich der weiteren ergänzenden formalen Stellungnahme gegen die geplante 13. Änderung des Bebauungsplans Nr 1 für das Grundstück Kreuzeckstraße 21 an.

Mit besten Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
82049 Pullach