

| | | |
|---------------|---|--------------------------|
| Gemeinde | Pullach i. Isartal Lkr. München | |
| Bebauungsplan | 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohé“ für eine Kinderbetreuungseinrichtung an der Kreuzeck- straße | |
| Planfertiger | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de | |
| Aktenzeichen | PUL 2-62 | Bearbeiter: Praxenthaler |
| Plandatum | 14.04.2026 | |

Rot: Änderungen gegen-
über der Entwurfsfassung
vom 27.01.2026



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Ziel der Planung..... | 3 |
| 2. | Städtebauliche Situation | 3 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 3.1 | Flächennutzungsplan, Bebauungsplan..... | 5 |
| 3.2 | Denkmalschutz..... | 7 |
| 3.3 | Immissionsschutz | 7 |
| 3.4 | Stellplätze | 8 |
| 3.5 | Prüfung des Bedarfs an einer zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtung und von Alternativen für die Standortwahl | 9 |
| 3.6 | Verfahren | 12 |
| 4. | Planinhalte | 13 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform | 13 |
| 4.3 | Abstandsflächen..... | 13 |
| 4.4 | Verkehrerschließung | 14 |
| 4.5 | Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen | 14 |
| 4.6 | Spezieller Artenschutz..... | 14 |
| 4.7 | Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 15 |
| 4.8 | Immissionsschutz..... | 16 |
| 4.9 | Flächenbilanz | 16 |

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Pullach plant auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Kreuzeckstraße unmittelbar südlich des S-Bahnhalts Großhesselohé die Errichtung eines Gebäudes für eine Kinderbetreuungseinrichtung. Der nördlich angrenzende Weg zur S-Bahn wird mit in die Planung einbezogen.

2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

Das 1.180 m² große Planungsgebiet liegt am S-Bahn-Halt Großhesselohé zwischen der Bahnstrecke und der Kreuzeckstraße. Zum Planungsgebiet gehören die Fl.Nr. 695, die derzeit noch mit einem alten Wohngebäude bebaut ist. Ebenfalls zum Planungsgebiet gehört die nördlich angrenzende Fl.Nr. 441/68, die als öffentlicher Fußweg zur S-Bahn führt (siehe Fotos).

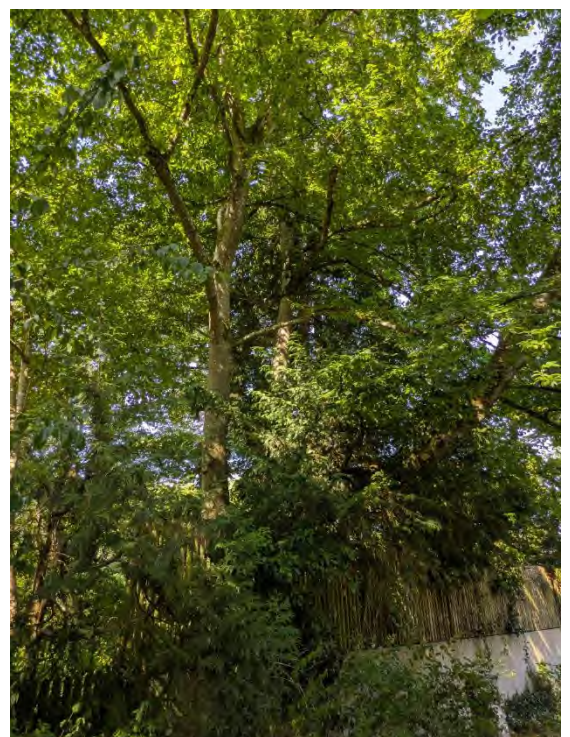
Die Zuwegung zur S-Bahn (Fl.Nr. 441/68) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG sichert die Fläche als Zugang zum Bahnhof „Großhesselohé Isartalbahnhof“. Der Zugang ist damit eine Betriebsanlage der Eisenbahn und wird als solche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.



oben: Kreuzeckstraße, Blick nach Norden
unten: Garten Kreuzeckstraße 21 von Norden



oben: Bestandsgebäude Kreuzeckstraße 21
unten: Garten Kreuzeckstraße 21 von Norden





links: Blick auf die Kreuzeckstraße von der Zuwegung zur Bahn



unten: Bereich zwischen Bahn und rückwärtigem Grundstücksrand der Kreuzeckstraße 21

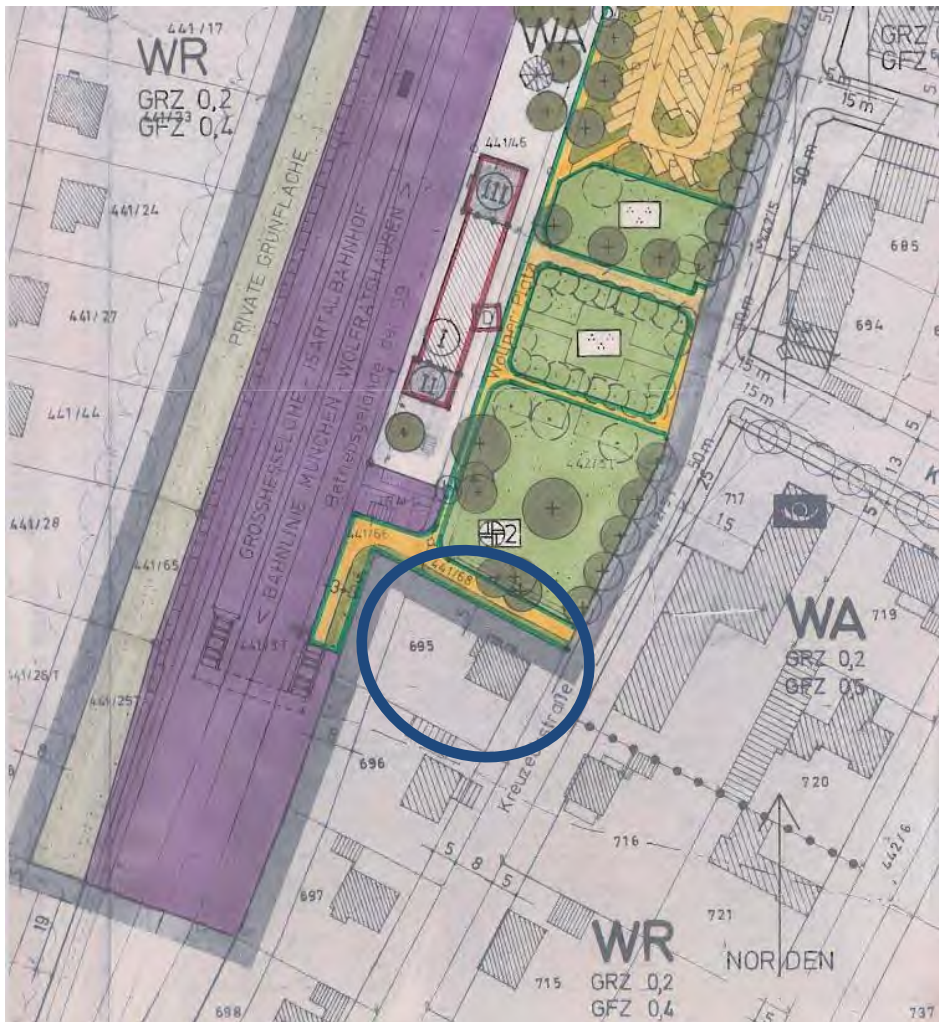
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Das Baugrundstück innerhalb des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, der öffentliche Weg zur S-Bahn als Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem BP Nr. 1 von 1978 (oben) und der 3. Änderung des BP Nr. 1 von 1991 (unten), jeweils mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Die vorliegende Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

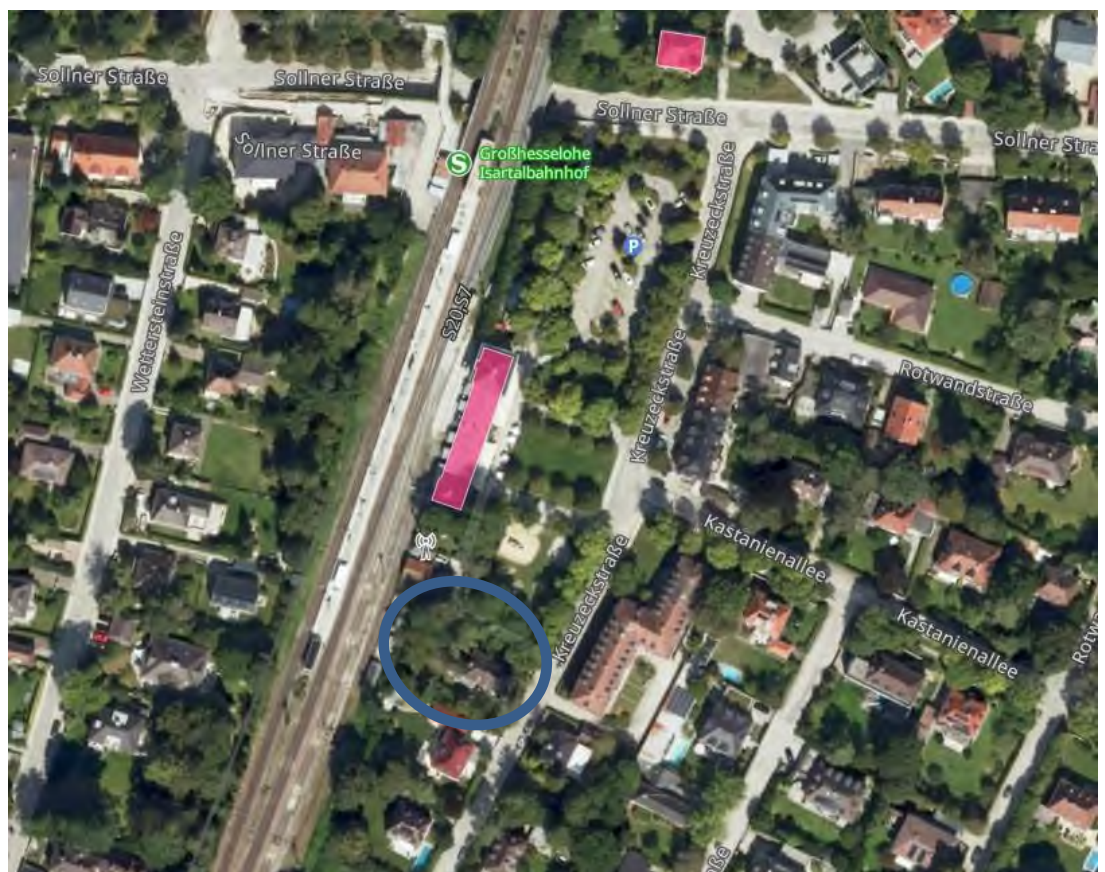
Für das Planungsgebiet gibt es den Bebauungsplan Nr. 1 Großhesselohe in der Fassung vom 24.02.1978 sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung von 16.04.1991.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 695 ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet mit einer GRZ von maximal 0,2 und einer GFZ von maximal 0,4 festgesetzt. Die Baugrenze ist jeweils 5 m von der Kreuzeckstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze sowie 8 m von der Grenze zum Bahngrundstück entfernt.

Die Fl.Nr. 441/68 ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „selbständig geführter Gehweg“ sowie als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

3.2 Denkmalschutz

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich der als Baudenkmal geschützte Isartalbahnhof.



Daten bayerisches Landesamt für Denkmalpflege und Planungsgebiet, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07/2025

3.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung zur Bahnlinie hat die Gemeinde sowohl eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung als auch eine

Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung beauftragt. Beide Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben von Seiten des Immissionsschutzes nichts entgegensteht, sofern gewisse Vorkehrungen getroffen werden, die in die Satzung aufgenommen wurden.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025 sowie die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung von imb-dynamik GmbH, Bericht Nr. B435381a vom 10.07.2025 werden Teil der Begründung und sind ihr als Anlage beigelegt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist folgender Nachweis zu erbringen: Die Einhaltung der bauakustischen Anforderungen für das Gebäude der Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Festsetzung A 9. Bei einer Holz-Modul-Bauweise sollte eine baudynamische Überprüfung (Deckeneigenfrequenzen und Dämpfung) erfolgen.

3.4 Stellplätze

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde sind für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung vier Pkw-Stellplätze und sieben Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Auf dem Baugrundstück wird ein Behindertenstellplatz errichtet. Außerdem soll eine Anlieferzone entstehen.

Durch die geringe Entfernung zu einem großen gemeindlichen öffentlichen Stellplatz mit weiterem Nutzungspotential bietet sich die Möglichkeit einer reduzierten Gesamtversiegelung bei gleichzeitiger Verbesserung der Verkehrssicherheit. Daher sollen die weiteren erforderlichen Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz der Gemeinde am Bahnhof Großhesselohé, etwa 100 Meter entfernt, nachgewiesen werden. Dieser Parkplatz weist eine mäßige bis geringe Auslastung auf, wodurch weder zusätzlicher Parkdruck noch Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Zudem ist die Nutzung bereits versiegelten Flächen auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sinnvoll, da zusätzliche Bodenversiegelung vermieden wird. Durch die Verlagerung der Stellplätze in den nördlich Bereich der Kreuzeckstraße nahe der Kreuzung mit der Sollner Straße werden die neu induzierten Verkehrsmengen überwiegend im Bereich mit gewerblichem bzw. gemischtem Gebietscharakter abgewickelt. Durch diese Verkehrslenkung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Wohngebiet in der südlichen Kreuzeckstraße mit teils beengten Straßenquerschnitt und der Verkehrsanordnung "Anlieger frei" möglichst geringgehalten.

Von einer alternativen Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf der gemeindlichen Grünfläche am Wöllner Platz wird abgesehen, um die städtebauliche Qualität mit freien Sichtachsen und die Platzwirkung zu erhalten. Die dort vorhandene Verkehrsfläche ist weiterhin als Feuerwehraufstellfläche freizuhalten und kann nicht in Stellplätze umgenutzt werden. Der damit verbundene Eingriff durch zusätzliche Versiegelung und die negative städtebauliche Wirkung stehen in keinem angemessenen Verhältnis zu der nur geringfügig kürzeren Entfernung im Vergleich zum bereits bestehenden und gewählten Standort.

Darüber hinaus spricht auch aus verkehrssicherheitsbezogener Sicht vieles für die gewählte Lösung. Die Verlagerung der Stellplätze reduziert das Verkehrsaufkommen

direkt am Kinderhaus und verringert so das potentielle Unfallrisiko. Diese Lösung entspricht auch den aktuellen Empfehlungen für bspw. Grundschulen sogenannte "Hol- und Bringzonen" in geringer Entfernung zu der Einrichtung (ca. 300 m) einzurichten und die "letzte Meile"/ letzten Meter zu Fuß zurückzulegen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, dieses Prinzip in kleinerem Maße auch bereits bei einer Kinderbetreuungseinrichtung zu implementieren. Dadurch kann frühzeitig ein Beitrag zur Entwicklung sicherer Mobilitätsgewohnheiten geleistet und eine Grundlage für die spätere selbstständige Bewältigung des innerörtlichen Schulwegs geschaffen werden.

3.5 Prüfung des Bedarfs an einer zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtung und von Alternativen für die Standortwahl

Bedarf

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

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

Kurzfristige Bedarfe werden festgestellt durch:

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

Langfristige Planungen beinhalten zusätzlich:

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

Die Entscheidung, an diesem Standort den Bau eines Kinderhauses zu planen, erfolgte aufgrund folgender Tatsachen:

Bedarfsprognose des SAGS- Instituts:

| Krippe | BJ 22/23 | BJ 23/24 | BJ 24/25 | BJ 25/26 | BJ 26/27 | BJ 27/28 | BJ 28/29 | BJ 29/30 | BJ 30/31 | BJ 31/32 | BJ 32/33 | BJ 34/35 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Zahl der betreuten Kinder | 66 | 68 | 59 | 53 | 50 | 53 | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 | 58 |
| Benötigte Plätze | 114 | 116 | 106 | 100 | 97 | 100 | 102 | 103 | 103 | 103 | 104 | 105 |
| Kindergarten | BJ 22/23 | BJ 23/24 | BJ 24/25 | BJ 25/26 | BJ 26/27 | BJ 27/28 | BJ 28/29 | BJ 29/30 | BJ 30/31 | BJ 31/32 | BJ 32/33 | BJ 34/35 |
| Zahl der betreuten Kinder | 309 | 298 | 295 | 286 | 276 | 254 | 237 | 235 | 242 | 248 | 249 | 249 |
| Benötigte Plätze | 349 | 338 | 334 | 325 | 315 | 291 | 273 | 272 | 279 | 285 | 286 | 286 |
| Krippe und Kindergarten | BJ 22/23 | BJ 23/24 | BJ 24/25 | BJ 25/26 | BJ 26/27 | BJ 27/28 | BJ 28/29 | BJ 29/30 | BJ 30/31 | BJ 31/32 | BJ 32/33 | BJ 34/35 |
| Zahl der betreuten Kinder | 375 | 366 | 353 | 339 | 326 | 307 | 292 | 291 | 297 | 304 | 305 | 306 |
| Benötigte Plätze | 463 | 454 | 441 | 425 | 411 | 392 | 376 | 375 | 382 | 388 | 390 | 391 |

Diese Prognose wird jährlich durch das Einpflegen der aktuellen Geburtenzahlen fortgeschrieben. Dieser Bedarfsprognose werden die aktuell vorhandenen Plätze in Pullach gegenübergestellt.

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

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

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

Vorhandene Plätze im Gemeindebereich Großhesselohé:

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

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

Gebäudesituation der Kindertageseinrichtungen in Pullach insgesamt:

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

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

Es gibt derzeit sichere Anzeichen dafür, dass eine dieser Kindertageseinrichtungen ihren Betrieb in den nächsten Jahren einstellen wird (Kinderhaus Kunterbunt auf dem Gelände des Klosters St. Gabriel in München).

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

Es droht der Wegfall von 48 Kinderkrippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen. Hier soll für die Zeit der Sanierung/ des Neubaus der Mäuseburg das Kinderhaus in der Kreuzeckstraße als Interimsgebäude genutzt werden.

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

Fazit:

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

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

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

Alternativen

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

- Verteilung der Kinderbetreuungseinrichtungen in Pullach auf verschiedene Standorte und keine Konzentration auf bereits versorgte Ortsbereiche: Das Zentrum der Gemeinde ist bereits durch bestehende Kindertageseinrichtungen versorgt. Im

nördlichen Teil der Gemeinde gibt es ausschließlich einen Kindergarten mit 44 Kindergarten- und zwei integrativen Kindergartenplätzen, jedoch keine Krippenplätze.

- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Zur Entlastung der Verkehrs- und Parksituation legt die Gemeinde Pullach Wert auf eine möglichst gute Anbindung der Kinderbetreuungseinrichtungen an den ÖPNV.
- Nähe zu bereits bestehenden Einrichtungen Alle Einrichtungen in Pullach werden durch freie oder freigemeinnützige Träger betrieben. Der Bau einer Einrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bereits bestehenden Kindertageseinrichtung ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung ein Ausschlusskriterium, um die Träger in Pullach durch Konkurrenz in unmittelbarer Nachbarschaft nicht zusätzlich zu belasten.

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

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

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

3.6 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um einen Innenbereich.
- Die Grundfläche umfasst weniger als 20 000 Quadratmeter.
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine Kinderbetreuungseinrichtung zu bauen. Der geplanten Nutzung entsprechend wird die Fl.Nr. 695 und ein kleiner Teil der Fl.Nr. 441/68 als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der verbleibende Teil der Fl.Nr. 441/68 wird wie bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gesamtversiegelung, überbaubare Flächen, Dachform

Das festgesetzte Maß der Nutzung (GR, WH und FH) orientiert sich an der für die Kinderbetreuungseinrichtung erforderlichen Gebäudekubatur. Die Gemeinde hat für das Projekt bisher eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, aus der das festgesetzte Maß der Nutzung sowie die Gesamtversiegelung und die überbaubare Fläche abgeleitet wurden. Auch das festgesetzte Satteldach entspricht der Machbarkeitsstudie.

4.3 Abstandsflächen

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

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

Auf bahnrechtlich gewidmeten Flächen dürfen keine Nutzungen vorgesehen werden, die dem Zweck dieser Widmung widersprechen. Dem Widmungszweck nicht widersprechende und diesen nicht beeinträchtigende Nutzungen können zugelassen wer-

den. Dies trifft hier auf die Lage der Abstandsflächen für die neue Kinderbetreuungseinrichtung zu, die in die Fl.Nr. 441/68 hineinragen. Da hieraus keine Beeinträchtigung der Nutzung der Zuwegung entsteht, ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Lage der Abstandsflächen innerhalb der Fl.Nr. 441/68 zulässig ist. Die Abstandsflächen ragen teilweise über die Mitte dieser Verkehrsfläche hinaus. Da sich nördlich davon eine öffentliche Grünfläche anschließt, ist auch dies zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung werden damit eingehalten.

4.4 Verkehrserschließung

Die bestehende Erschließung über die Kreuzeckstraße und der Weg zur S-Bahn bleiben erhalten. Die Verkehrserschließung ist für die Anfahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausreichend.

Der auf dem Baugrundstück geplante Behindertenstellplatz wird so angeordnet, dass er vollständig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegt.

Fazit der Verkehrsuntersuchung durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München (Gesamte Untersuchung siehe Anlage zu dieser Begründung)

Die Verkehrsbelastungen in der Kreuzeckstraße liegen deutlich unter den empfohlenen Werten der RAS06 (Wohnstraße 400 Kfz/Spitzenstunde, Wohnweg 150 Kfz/Spitzenstunde). Die Verkehrszunahme durch das geplante Kinderhaus in der morgendlichen Spitzenstunde beträgt ca. 33 Fahrten, so dass die empfohlenen Werte nach wie vor nicht erreicht werden. Unter der Voraussetzung, dass der Bring- und Holverkehr ausschließlich über den P+R-Parkplatz bzw. die Senkrechtparkplätze in der nördlichen Kreuzeckstraße abgewickelt wird, entstehen keine Beeinträchtigungen für die Anwohner der Kreuzeckstraße. Die Kfz-Erschließung erfolgt ausschließlich über die Sollner Straße. Das Planvorhaben wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft, die Straßenfunktion bleibt erhalten.

4.5 Grünordnung, Minderung der Eingriffsfolgen

Auf dem Grundstück steht eine Reihe zum Teil sehr großer Bäume, von denen viele aufgrund der geplanten Nutzung nicht erhalten werden können.

Als Minderung der Eingriffsfolgen werden vier standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung als Ersatzpflanzung festgesetzt.

4.6 Spezieller Artenschutz

Die Gemeinde hat mittlerweile eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellen lassen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist (Büro AO-Natur, Freising, Stand 22.01.2026). Die Untersuchung kommt zu dem folgenden gutachterlichen Fazit:

“Zur Bewertung der projektspezifischen Auswirkungen durch die Umsetzung des hier gegenständlichen Vorhabens auf europarechtlich geschützte Arten wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Relevanzbegehung durchgeführt.

Die Relevanzprüfung ergab, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Vogelarten vorab nicht sicher auszuschließen war. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen war dagegen aufgrund fehlender Verbreitung oder nicht vorhandener Lebensräume bereits vorab auszuschließen.

Zur artenschutzrechtlichen Einschätzung von Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln auf dem beplanten Grundstück erfolgte am 16.01.2026 eine Relevanzbegehung, bei der die Gebäude und der Baum- und Gehölzbestand auf Quartiere von Fledermäusen und Brutplätze von Vögeln hin kontrolliert wurden.

Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse konnte nicht mit hinreichender Sicherheit vorab ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Baum- und Gehölzbestandes kann auf Grundlage der Kontrolle jedoch mit hinreichender Sicherheit aufgrund des Fehlens von Lebensstätten sicher ausgeschlossen werden. Eine Nutzung der Gebäude durch gebäudebrütende Vogelarten ist ebenfalls nicht sicher vorab auszuschließen und der Baum- und Gehölzbestand ist potenziell für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Dauerhafte Lebensstätten wie Höhlen und Horste wurden dagegen nicht festgestellt. Vorkommen oder Lebensstätten weiterer besonders geschützter Tierarten wurden nicht festgestellt.

Auf Grundlage der Relevanzprüfung und -begehung werden die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung vorgeschlagen:

- V 1: Zeitliche Einschränkungen für Abbrucharbeiten
- V 2: Zeitliche Einschränkungen für Baumfällungen und Gehölzrodungen
- V 3: Arbeitsraumbeschränkung
- V 4: Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen oder Gebäudefassaden
- V 5: Schutz von Insekten und Fledermäusen
- V 6: Überprüfung der Gebäude vor Abbruch auf Fledermausbesatz

Für den potenziellen Verlust von Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln an den Gebäuden wird empfohlen, freiwillig Nistmöglichkeiten und Quartierstrukturen am neuen Gebäude oder im räumlich-funktionalen Umfeld bereitzustellen.“

Die in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden als Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Als eigene Maßnahme zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass abfließendes Niederschlagswasser zu sammeln und zur Bewässerung zu nutzen ist. In der Detailplanung der Anlagen ist damit auch zu klären, wieviel Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen abfließt. Daraus abzuleiten sind unter Berücksichtigung von technischer Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit das angemessene Volumen und die optimale Lage einer Zisterne als möglicher Sammelanlage.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|---|---|
| Hitzebelastung | Ersatzpflanzungen für den zu rodenden Baumbestand |
| Extreme Niederschläge | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wo möglich |
| Regenwassernutzung | Sammlung von Niederschlagswasser und Nutzung zur Bewässerung der Freiflächen |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien | Kompakte Gebäudeform Dach-Photovoltaik Energieoptimierte Beleuchtung |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung | Reduzierung der Kfz-Stellplätze, dadurch Anreiz zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel Pflanzung von Großbäumen |

4.8 Immissionsschutz

Siehe Kapitel 3.3

4.9 Flächenbilanz

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich: | 1.180 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 1.015 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0.165 m ² |

Anlagen:

- 1 Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225054/2 vom 30.04.2025
- 2 Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung von imb-dynamik GmbH, Bericht Nr. B435381a vom 10.07.2025
- 3 Verkehrliche Beratung zur Erschließung des geplanten Kinderhauses in der Kreuzeckstraße 21, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 05.12.2025
- 4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Büro AO-Natur vom 22.01.2026

Gemeinde

Pullach i. Isartal, den

.....

(Susanna Tausendfreund, Erste Bürgermeisterin)