

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/665/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.10.2019	öffentlich

Top Nr. 6

Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Antrag der Firma United Initiators GmbH auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big-Wings" durch 4 Anträge auf Baugenehmigung am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60;
1) Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“, nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
2) Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB
3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB

Anlagen:

- Anlage 1 - BPlan 23 -Plan - nur digital
- Anlage 2- BPlan 23 -Textliche-Festsetzungen - nur digital
- Anlage 3 - BPlan 23A - Plan - nur digital
- Anlage 4 - BPlan 23A - Textliche Festsetzungen - nur digital
- Anlage 5a - 1_Auslegungstext_UVP_EMAS-Urkunde_Kurzbericht - nur digital
- Anlage 5b - 2_Geb. 398_OP-Läger_Antrag_Baubeschreibung - nur digital
- Anlage 5c - 3_Geb. 398_Schnitt_BSN_SPrüfV - nur digital
- Anlage 5d - 4_Geb. 810_Versandhalle_Antrag_Baubeschreibung - nur digital
- Anlage 5e - 5_Geb. 810_Schnitt - nur digital
- Anlage 5f - 6_Geb. 810_BSN_SPrüfV - nur digital
- Anlage 5g - 7_710_Abstellfläche_Antrag_Baubeschreibung - nur digital
- Anlage 5h - 8_710_Plan - nur digital
- Anlage 5i - 9_490_Rückhaltebecken_Antrag_Baubeschreibung - nur digital
- Anlage 5j - 10_490_Plan - nur digital
- Anlage 5k - 11_490_BSN - nur digital
- Anlage 5l - 12_Gutachten_Müller-BBM_TÜV - nur digital
- Anlage 6 - Schreiben Landratsamt München und Bekanntmachung - nur digital
- Anlage 7 - Entwurf Satzung über Veränderungssperre - nur digital
- Anlage 8 - Stellungnahme Abt Umwelt vom 02-10-2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die eingereichten Anträge auf Baugenehmigung (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) im Zuge der Beteiligung nach den BImSchG durch das Landratsamt München zur Kenntnis und versagt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB, da die Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ entsprechen.
2. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 die dritte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 2 Abs.1 BauGB. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Teilbereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60 und ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Nr. 23-03 vom 08.10.2019“ dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist u.a. die von United Initiators geplante Werkserweiterung nach dem Konzept „Big-Wings“ **und deren Begrenzung auf die planerischen Vorstellungen der Gemeinde.**
3. Zur Sicherung der Planung beschließt der Gemeinderat aufgrund § 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der unter Ziffer 2 beschlossenen Bebauungsplanänderung.
4. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und den Erlass einer Veränderungssperre sind ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Auf Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 beantragt die Gemeinde Pullach i. Isartal beim Landratsamt München die Zurückstellung der 4 Anträge auf Baugenehmigung des Unternehmens United Initiators GmbH am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) gemäß § 15 BauGB.
6. Der Gemeinderat beauftragt mit der fachlichen Beratung der Gemeinde Pullach i. Isartal den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Kanzlei Döring * Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Begründung:

Es erfolgt Fachvortrag durch die Abteilungen Umwelt und Bauverwaltung.

- 1 Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Verfahrensführung obliegt dem Landratsamt München. Das Landratsamt München beteiligt hier die Gemeinde Pullach i. Isartal und bittet um Entscheidung zur Erteilung oder Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB (**siehe Anlage 6**). Die Frist zur Mitteilung über das gemeindliche Einvernehmen wurde auf den 18.10.2019 festgelegt, da vom Unternehmen die Zulassung auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn beantragt wurde. Mit Mail des Landratsamtes München, Immissionsschutz, vom 26.09.2019 wurde diese Frist aber analog der Frist nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB verlängert – also „2-Monats-Frist“ (= 23.11.2019).

Im Amtsblatt des Landkreises München wurde das Verfahren der hierzu durchzuführenden Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gegeben (Amtsblatt Nr. 21/1460 vom 24.08.2019 / **siehe Anlage 6 / nur digital**).

Die vollständigen (auch nicht-öffentlichen) Unterlagen liegen der Gemeinde Pullach i. Isartal mit Posteingang vom 23.09.2019 vor.

2 Beantragte Baugenehmigungen nach dem BImSchG und Verhältnis zu rechtsgültigen Bebauungsplänen

Da weitreichende Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 23 und 23A (**siehe Anlagen 1 bis 4 / nur digital**), zur Umsetzung der baulichen Vorhaben in diesem Abschnitt zum Projekt „Big-Wings“ erforderlich sind und hierüber die Gemeinde zu entscheiden hat sowie auch die Rodung von ca. 1,5 Hektar bewaldeter Fläche betroffen ist, möchte die Gemeinde den/die Bebauungspläne Nr. 23/23A ändern. Ohne die Einleitung entsprechender Änderungsverfahren für Bebauungspläne – also nur durch Befreiungen und Ausnahmen von den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplänen – empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat sich ein schlüssiges Bebauungsplankonzept von United Initiators vorlegen zu lassen und dieses ins Verfahren zu bringen. Über Ausnahmen und Befreiungen ggf. vor dem Satzungsbeschluss kann die Gemeinde erst zu dem Zeitpunkt entscheiden, wenn der/die Bebauungsplanänderungen entsprechende Planreife erlangt haben.

Diese Vorgehensweise wurde von der Gemeindeverwaltung in Gesprächen mit dem Unternehmen seit Anfang 2018 wiederholt kommuniziert. Zuletzt auch in einem Gespräch, das im Landratsamt München am 23.10.2018 stattgefunden hat. Ein Antrag des Unternehmens United Initiators zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt z.Z. nicht vor.

Folgende Anträge auf Baugenehmigung wurden eingereicht, über die im Zuge des Verfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz das (bauplanungsrechtliche) gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen oder zu versagen ist:

- Neubau OP-Läger - Geb. 398
- Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810
- Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710
- Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490

Die Unterlagen, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit im Landratsamt München vom 27.08. bis 26.09.2019 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt haben, finden sich in der Anlage (**siehe Anlagen 5a bis 5l / nur digital**).

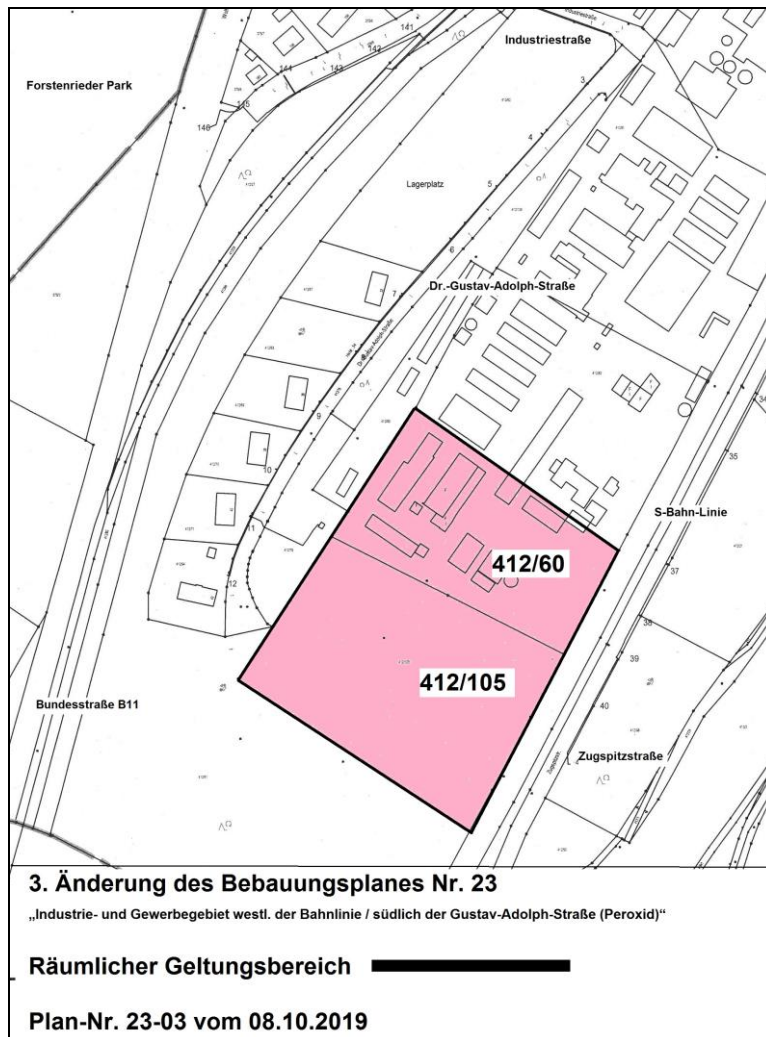
3 Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB

Der Gemeinderat sollte im Ergebnis – und wie vom Bauausschuss voraussichtlich vorgeschlagen wird – das **gemeindliche Einvernehmen** nach § 36 BauGB verweigern, beim Landratsamt München die **Zurückstellung des Baugesuches** beantragen (§ 15 BauGB) und die **Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens** beschließen. **Ob zur**

Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** erlassen werden sollte (§ 14 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung GO), ist im Gemeinderat zu beraten.

Der Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre wird bis zur Sitzung nachgereicht (siehe **Anlage 7 – nur digital**).

Es wird dem Gemeinderat vorgeschlagen die Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Der räumliche Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst die Flurstücke 412/60 und 412/105 und ist im Plan mit der Bezeichnung „Nr. 23-03 vom 08.10.2019“ dargestellt.



4 Fachliche und rechtliche Beratung der Gemeinde Pullach i. Isartal:

Die Verwaltung schlägt vor, dass mit der Betreuung des Bebauungsplanverfahrens der **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München** - in der Funktion als Berater der Gemeinde Pullach i. Isartal - beauftragt wird.

Gleiches gilt für die rechtliche Verfahrensbegleitung durch die **Kanzlei Döring * Spieß**, München.

5 Hinweis zu bereits beantragten aber z.Z. ruhenden Bauleitplanverfahren

Auf die von United Initiators am 25.08.2014 beantragte 2. Änderung des **Bebauungsplan Nr. 23a „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)“** wird verwiesen,

da auch hier durch das Projekt „Big-Wings“ weitgehende Bereiche betroffen sind. In diesem Bebauungsplan war seinerzeit ein Bio-Tech-Campus festgesetzt worden. Das Unternehmen beantragte die Rücknahme dieses Bebauungsplanes und die Neufestsetzung der ursprünglich hier geltenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 23. Siehe Unterlagen zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.03.2015 (Aufstellungsbeschluss). Das Bauleitplanverfahren ruht, da seitens United Initiators keine Zuarbeit erfolgte.

Das Verfahren könnte wieder aufgenommen werden oder durch eine noch zu fassende Beschlusslage des Gemeinderates könnten Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 23A mit in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 eingeschlossen werden. Dies ist aber noch zu prüfen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin