

Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

**Beschlussvorlage**

Abt. 5/764/2020

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.09.2020	öffentlich

**Top Nr. 6**

**Erste Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);**

**1) Änderungsbeschluss**

**2) Billigungsbeschluss zum Entwurf der Teiländerung des FNP**

**3) Einleitung des Verfahrens der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB) und der der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**Anlagen:**

Anlage 1 - 1. Änd. FNP - Entwurf Planwerk - Stand 15-09-2020

Anlage 2 - 1. Änd. FNP - Entwurf Begründung mit Umweltbericht - Stand 15-09-2020

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zur Neuaufstellung des Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Dies stellt die erste Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" dar. Der Bereich umfasst das Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr.: 23b-01 vom 15.09.2020“ dargestellt und wird Bestandteil des Beschlusses.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist wie folgt definiert:

*Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und darüber hinaus Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und*

Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen.

Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden. Die Gemeinde Pullach i. Isartal verfolgt Ziele hinsichtlich der

- Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,
- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
- Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes,
- Schaffung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und
- freizuhaltenen Leitungstrassen und deren walddgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Erdkabels für die Bayernwerke und einer Wasserleitung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS).

Diesen Aspekten soll durch Neuaufstellung des B-Planes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" Rechnung getragen werden. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss (gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), dieser in den bisherigen Darstellungen aber derzeit abweicht, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Bebauungsplanneuaufstellung entsprechend geändert werden (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2. Der Gemeinderat billigt den vom Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH erarbeiteten Entwurf zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" mit Begründung und Umweltbericht (Stand: 15.09.2020).
3. Ferner wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Zeitpunkt, Ort und Dauer des Verfahrens der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Unterrichtung der Behörden erfolgt schriftlich.

### **Begründung:**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im Zuge der Neuaufstellung eines B-Planes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

- Für die beabsichtigte Neuaufstellung des B-Planes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern.
- Auf die Beschlussvorlage zur Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2020 zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (**Abt. 5/755/2020**) wird hingewiesen.

Vom Büro Dragomir wurde der Entwurf der Änderung des FNP erarbeitet.

Es liegen folgende Entwurfsfassungen zur FNP-Änderung mit Stand 15.09.2020 vor:

- Zeichnerische Darstellung (siehe **Anlage 1**)
- Begründung mit Umweltbericht (siehe **Anlage 2**)

Für die Teiländerung des FNP kann das entsprechende Verwaltungsverfahren – parallel zum Verfahren der Neuaufstellung des o.g. B-Planes – eingeleitet werden.

### **Städtebauliche Zielstellung**

Die **städtebauliche Zielstellung der FNP-Änderung** entspricht mit Ergänzungen (im Text als unterstrichene Passage gekennzeichnet) der Zielstellung des Verfahrens zur Neuaufstellung des B-Planes:

*Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und darüber hinaus Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a "Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)" fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen.*

*Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden. Die Gemeinde Pullach i. Isartal verfolgt Ziele hinsichtlich der*

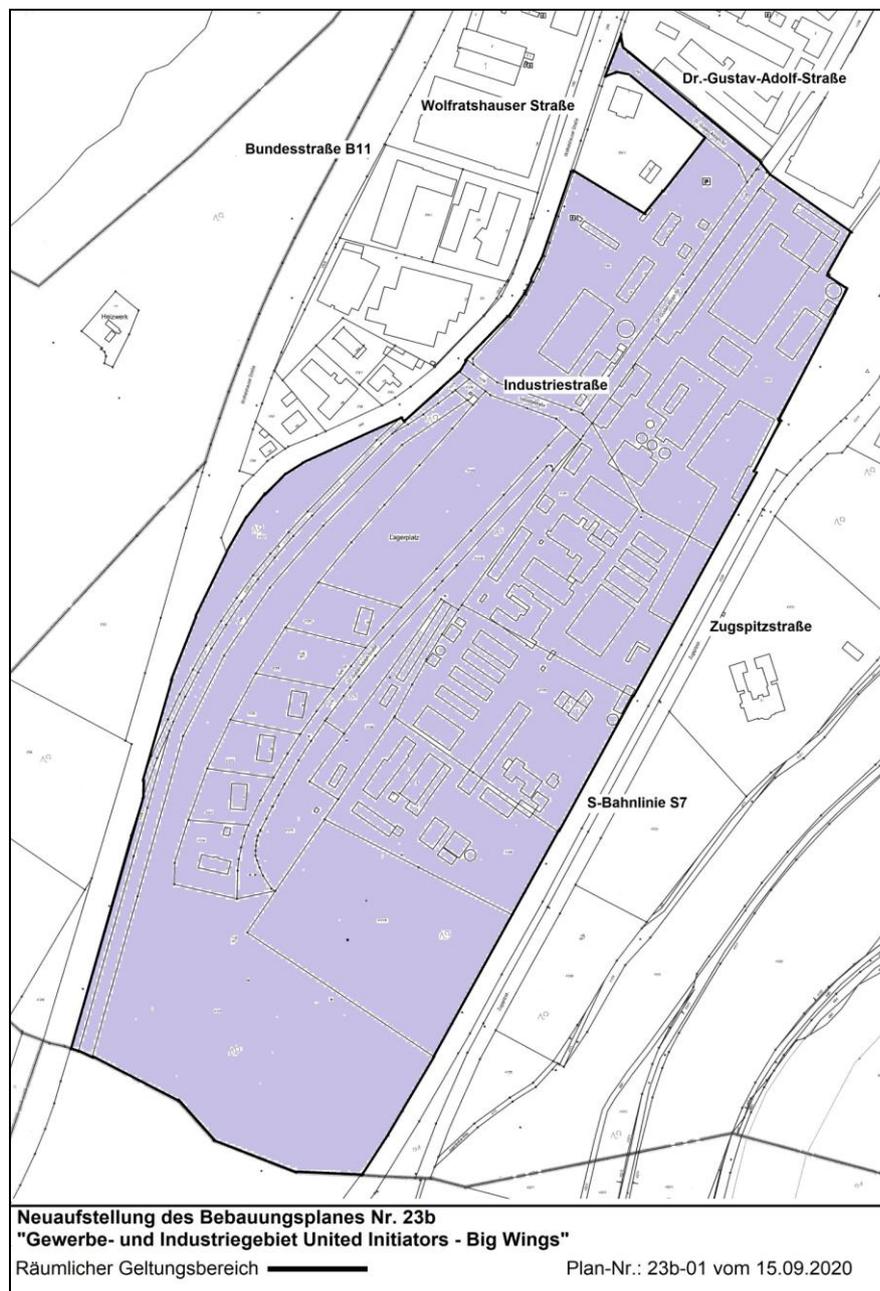
- *Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,*
- *Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,*
- *Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,*
- *Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes,*
- *Schaffung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und*
- *freizuhaltenen Leitungstrassen und deren waldgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Erdkabels für die Bayernwerke und einer Wasserleitung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS).*

*Diesen Aspekten soll durch Neuaufstellung des B-Planes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" Rechnung getragen werden. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss (gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), dieser in den bisherigen Darstellungen aber derzeit abweicht, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Bebauungsplanneuaufstellung entsprechend geändert werden (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).*

## Räumlicher Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus dem Plan mit der **Bezeichnung „Plan-Nr.: 23b-01 vom 15.09.2020“** und umfasst **folgende Flurstücke** in der Gemarkung Pullach:

379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106



## Scoping-Liste

Im Entwurf der Begründung wird unter Ziffer 6 (Umweltbericht) auf eine Scoping-Liste verwiesen.

Die Liste enthält u.a. Angaben über Gutachten, die im Verfahrensverlauf zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und später in den Verfahren der

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) - unter Wahrung des Schutzes von Betriebsgeheimnissen - ausgelegt werden müssen. An der Liste wird noch gearbeitet und sie wird erst zu Beginn der frühzeitigen Auslegung vorliegen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das aber kein Hinderniss, da dies in Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz auch so vom Landratsamt gehandhabt wird.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a diagonal line and a star-like shape.

Dr. Andreas Most  
Zweiter Bürgermeister