GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

„Industriegebiet Dr.-Gustav–Adolph–Straße“

Fassung: 15.09.2020

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Christof Pflaum, M.Sc. Urbanistik, B.Eng. Landschaftsarchitektur
Agnes Bär, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Andreas Beer, M.Sc. Geoökologie
Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 3

2 Bestandsaufnahme und Bewertung 3

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes ... 3
2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) ... 4
2.2.2 Regionalplan der Region München ... 5
2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 6
2.3 Bestehende Nutzungen/ Orts- und Landschaftsbild ... 7
2.4 Natur und Landschaft ... 7
2.4.1 Naturraum und Topographie ... 7
2.4.2 Boden und Wasserhaushalt ... 7
2.4.3 Vegetation ... 8
2.4.4 Klima und Luft ... 8
2.4.5 Schutzgebiete ... 8
2.5 Artenschutz ... 8
2.6 Denkmalschutz ... 9
2.7 Verkehr und Erschließung ... 9
2.8 Vorbelastungen ... 9
2.8.1 Altlasten ... 9
2.8.2 Kampfmittel ... 10
2.8.3 Immissionen/ Richtfunk ... 10

3 Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans 10

4 Darstellung der FNP-Änderung 11

5 Auswirkungen der Planung 12

6 Umweltbericht 12

1 Anlass der Planung

Das Chemiewerk des heute international agierenden Unternehmens UNITED INITIATORS GmbH wurde bereits 1911 als Elektrochemische Werke München am heutigen Standort gegründet. Aufgrund der historischen Entwicklung und der gewachsenen Standortverbundenheit möchte die UNITED INITIATORS den Standort auch langfristig sichern und stärken. Hierfür ist eine Konsolidierung und Neuordnung der Flächen vor allem zur Umsetzung eines optimierten Logistikkonzeptes erforderlich. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Pullach ihren Wertstoffhof von seinem heutigen Standort in der Zugspitzstraße an die Wolfratshauser Straße zu verlegen.

Da der geltende Flächennutzungsplan mit der erforderlichen Neuordnung der Flächen nicht konform ist, ist eine Änderung der Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b durchgeführt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich beschlossen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 19 ha und befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes Pullachs. Es ist westlich der S-Bahngleise München - Wolfratshausen, direkt an der Haltestelle Höllriegelskreuth und östlich der Wolfratshauser Straße gelegen.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung umfasst neben dem Werksgelände der UNITED INITIATORS und dem geplanten Wertstoffhof auch die angrenzenden Waldflächen.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das fachübergreifende Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung. Im LEP sind die für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns wichtigen Grundsätze und Ziele festgelegt, die dem Leitziel der Schaffung und dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen dienen. Der aktuelle LEP mit Stand vom 01. Januar 2020 ist in der ursprünglichen Fassung am 01. September 2013 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal befindet sich im südlichen Verdichtungsraum der Metropole München. Nördlich grenzt sie direkt an die kreisfreie Stadt München an, östlich befindet sich die Gemeinde Grünwald. Die südliche Gemeindegrenze teilt sich Pullach i. Isartal mit Baierbrunn. Westlich der Gemeinde befindet sich das gemeindefreie Gebiet „Forstenrieder Park“. Pullach ist Teil des Landkreises München (Siehe Abb. 1).

Das bayerische Landesentwicklungsprogramm hat u.a. zum Ziel die Standortvoraussetzungen für heimische kleine und mittelständiche Unternehmen zu erhalten und zu verbessern.

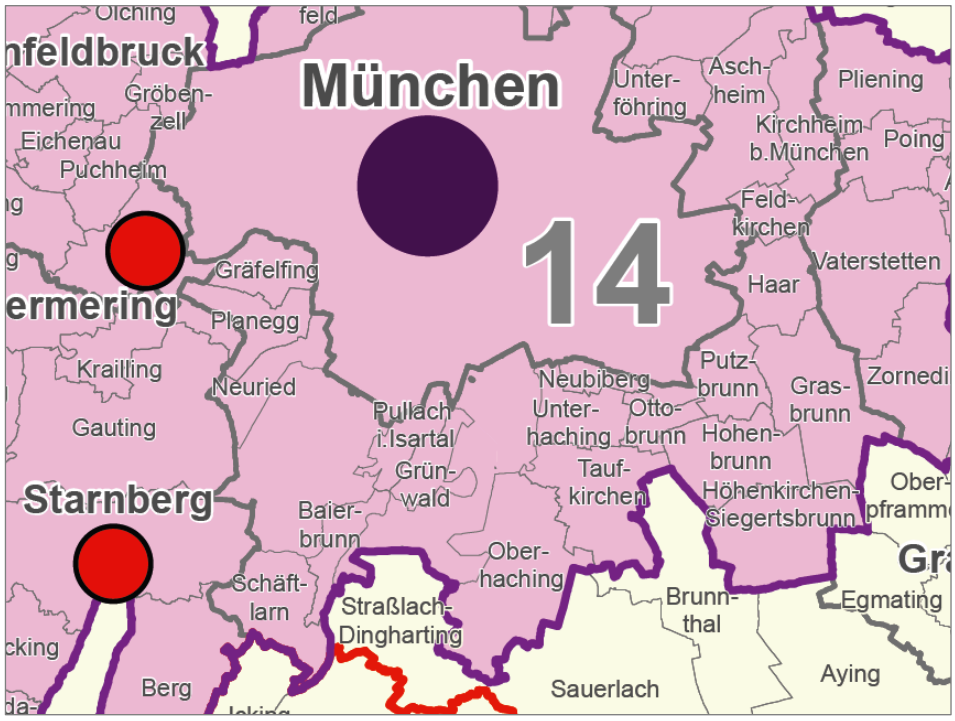

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern (Stand März 2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

2.2.2 Regionalplan der Region München

Die Gemeinde Pullach i. Isartal befindet sich unmittelbar angrenzend an München und gemäß Regionalplan (Stand 01.04.2019) im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt. Die Gemeinde ist als Grundzentrum eingestuft (siehe Abb. 2), womit sie zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorung für den umliegenden Nahbereich vorhalten soll.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Hauptsiedlungsbereich des Münchner Verdichtungsbereiches. Während die Gemeinde Pullach i. Isartal im Wesentlichen durch Wohnbau- und gemischte Bauflächen gekennzeichnet ist, ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Angrenzend an das Planungsgebiet verläuft von Nord nach Süd die regional bedeutsame Straße B11. Östlich des Planungsgebiets verläuft die S-Bahnstrecke München-Wolfratshausen mit einem Haltepunkt ca. 200 m nördlich des Gebiets.

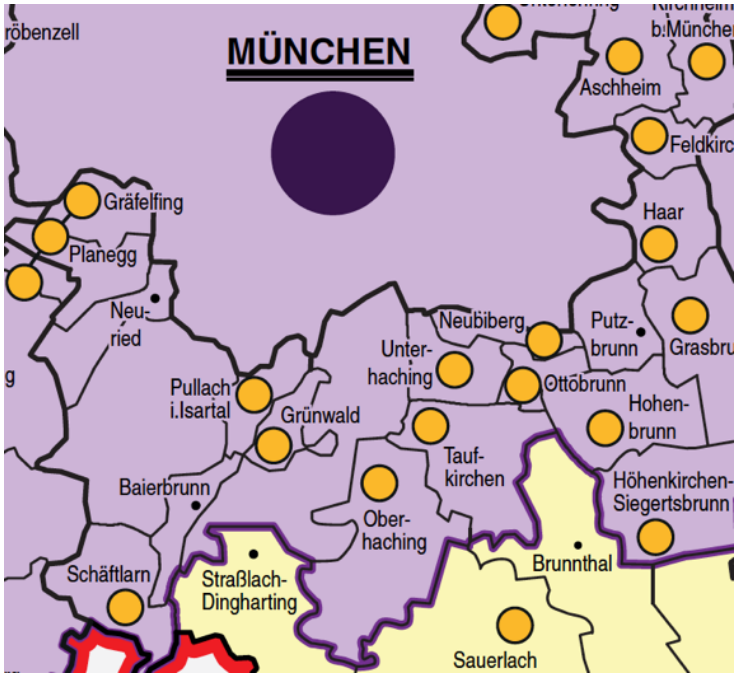

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan München – Karte 1 Raumstruktur (Stand 20.02.19, Quelle Regionaler Planungsverband München)

Laut Regionalplan ist das Planungsgebiet mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Siedlungsflächen von zwei Landschaftsschutzgebieten umgeben – dem „Forstenrieder Park“ im Westen sowie der „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG“ im Osten und Süden (siehe Abb. 3).

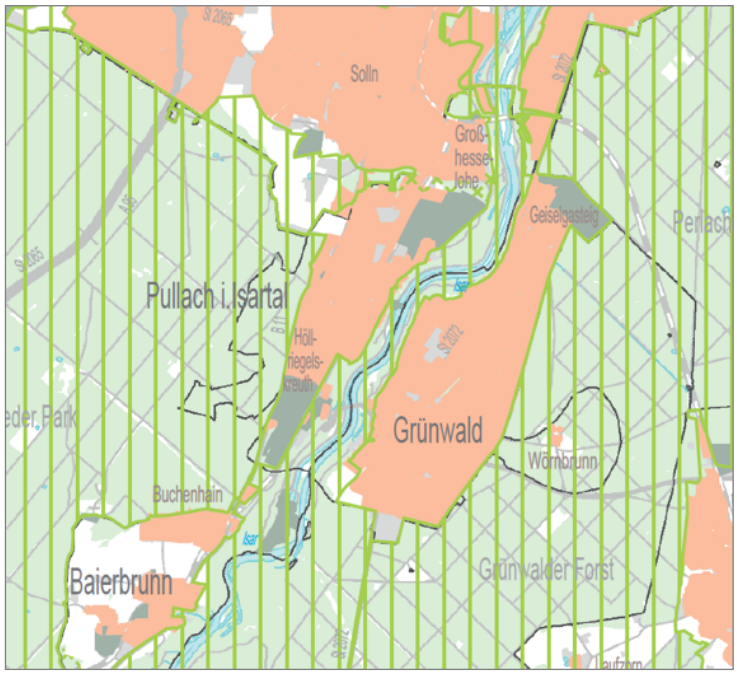

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 20.02.19, Quelle Regionaler Planungsverband München)

2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 2009) stellt das Bestandswerk im nordöstlichen Bereich als Industriegebiet dar, im südlichen Bereich als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung. Die Bereiche westlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße als auch die nordwestlichen Bereiche, sind als Gewerbeflächen mit Emissionsbeschränkung dargestellt.

In Teilen des Gebietes werden Grünflächen dargestellt, wie z.B. südlich des Industriegebietes als Übergang zu Wald bzw. in Richtung Bahngleise sowie zwischen Industriegebiet und den Gewerbegebieten. Im Süden und Westen des Gebietes wird Wald (geplanter Bannwald) dargestellt.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen, Süden sowie Osten direkt an die Landschaftsschutzgebiete „Forstenrieder Park“ sowie der „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG“ an und sind von diesen umgeben.

Durch die Waldfläche entlang der Wolfratshauser Straße führt die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung „Via Julia“ von Süd nach Nord.

Östlich des Bestandswerks verläuft die S-Bahnlinie München - Wolfratshausen. Diese ist gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen gekennzeichnet und liegt bereits außerhalb des Änderungsbereichs.

Im Süden des Industriegebietes werden Schutz- und Leitpflanzungen dargestellt, die die Werksflächen und die Flächen für Bahnanlagen voneinander trennen. Darüber hinaus sind in den Gewerbe- und Industriegebieten bestehende und geplante Bäume verzeichnet. Diese sind als lineare Baumpflanzungen in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung sowie als Einzelbäume dargestellt.

Auf Höhe des Knotenpunkts Wolfratshauser Straße – B11(Wolfratshauser Straße) ist innerhalb des Änderungsbereichs eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser gekennzeichnet.

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Umspannstationen.

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen Hauptabwasserleitungen entlang der Wolfratshauser Straße sowie im östlichen Randbereich der westliche liegenden Gewerbefläche, in Süd-Nord-verlaufender Richtung.

2.3 Bestehende Nutzungen/ Orts- und Landschaftsbild

Auf den Flächen des Änderungsbereichs befindet sich das Industrieunternehmen UNITED INITIATORS GmbH. Auf dem Werksgelände befindet sich sowohl der Geschäftssitz des Unternehmens einschließlich der dazugehörigen Verwaltungsgebäude als auch Produktions-, Labor- und Entwicklungsanlagen mit den dazugehörigen Flächen. Zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Betriebsablaufs, sind neben den unmittelbar zur Produktion benötigten Gebäuden Werkswohnungen untergebracht. Des Weiteren hat auf dem Gelände die notwendige Werksfeuerwehr ihren Sitz.

Aus betriebstechnischen Gründen verfügt das Unternehmen über eine eigene Abwasseraufbereitungsanlage, welche sich ebenfalls innerhalb des Änderungsbereichs befindet.

Am Haupttor des Werksgeländes (Dr.-Gustav-Adolph-Straße) sind weiterhin ein Verwaltungsgebäude des Unternehmens und eine Bank-Filiale / Bankautomat untergebracht.

An der Dr.-Gustav-Adolph-Straße befindet sich weiterhin ein Wohngebäude in dessen Erdgeschoss der Isartaler Tisch e.V. seine Räumlichkeiten hat. Dabei handelt es sich um eine soziale Einrichtung, die sich um konkrete und akute Linderung von Not im erweiterten Gemeindegebiet kümmert, z.B. durch Lebensmittelausgabe, Kleiderkammer und Sozialberatung.

2.4 Natur und Landschaft

2.4.1 Naturraum und Topographie

Naturraum
Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraumhaupteinheit nach Ssymank „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ bzw. in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Münchner Schottereben“, welche durch würmeiszeitliche Niederterrassen und Spätglazialterrassen geprägt ist.

Topgraphie
Das Planungsgebiet weist ein leichtes Gefälle auf. Im Nordosten liegt das Gelände auf einer Höhe von etwa 597 m NHN und steigt nach Westen bis auf eine Höhe von etwa 599 m NHN. In Richtung Süden steigt das Gelände über eine Distanz von 650 m bis auf eine Höhe von ca. 603 m NHN.

2.4.2 Boden und Wasserhaushalt

Boden
Nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern (1 : 25.000) herrschen im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

Wasserhaushalt
Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 35 m u. GOK. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.4.3 Vegetation

Etwa ein Drittel des Planungsgebietes wird von Wald eingenommen. Eine große zusammenhängende Waldfläche findet sich im Süden des Gebietes. An der westlichen Gebietsgrenze reicht der Wald entlang der Wolfratshauser Straße nach Norden und wird durch die Industriestraße unterbrochen. Nördlich der Industriestraße liegt eine kleine, isolierte Waldfläche. Östlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße führt ein schmaler Gehölzstreifen nach Norden, der im FNP als Grünfläche dargestellt ist. Charakteristische Arten sind z.B. Gemeine Fichte, Rotbuche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Wald-Kiefer und Winter-Linde.

Weitere Gehölze wie auch Grünflächen sind in den Gärten der Wohngebäude an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße als Rasen mit Hecken, Einzelbäumen und Baumreihen ausgebildet.

Im Industriegebiet im Osten des Gebietes sind zum Schutz des Grundwassers fast alle Flächen versiegelt.

2.4.4 Klima und Luft

Gemäß Klimakarten von Bayern (Zeitraum 1971 – 2000) herrscht in Pullach eine mittlere jährliche Lufttemperatur von 9 – 10 °C. Die Monate mit den im Mittel höchsten Temperaturen sind Juli und August mit über 18 °C. Der kälteste Monat ist Januar mit 0 – 1 °C. Der Januar ist ebenso der Monat mit der geringsten mittleren Niederschlagshöhe von ca. 50 – 60 mm. Der meiste Niederschlag fällt im Mittel in den Sommermonaten Juni und Juli mit etwa 120 – 130 mm. Die jährliche Niederschlagssummer beträgt im Mittel 950 – 1070 mm.

Nach dem Bayerischen Solaratlas gab es im Zeitraum von 1971 bis 2000 in Pullach jährlich eine Sonnenscheindauer von im Mittel etwa 1750 Stunden.

2.4.5 Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete und Biotope nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Die umgebenden Waldflächen östlich, südlich und westlich von Pullach sind als Landschaftsschutzgebiete „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG“ und „LSG Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ nach § 26 BNatSchG geschützt. Ein Teil des erstgenannten LSG liegt innerhalb des Planungsgebietes.

Weitere nationale Schutzgebiete nach den §§ 23-25 (z.B. Naturschutzgebiete) und 27-30 BNatSchG (z.B. Biotope, Naturdenkmäler) befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nach den §§ 51 und 53 WHG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Trinkwasserschutzgebiet SWM Forstenrieder Park Brunnen 1-3 liegt etwa 300 m westlich zum Planungsgebiet.

Natura 2000-Gebiete
Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht im Planungsgebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet Nr. 8034-371 „Oberes Isartal“, liegt etwa 80 m östlich des Planungsgebietes.

2.5 Artenschutz

Für einen Teilbereich südlich des bestehenden Industriegebietes liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor (Naturgutachter, Stand 24.04.2020). Dort wurden Haselmaus, Zauneidechse sowie Vögel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Für den gesamten Bereich des Planungsgebietes liegt eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz vor (Naturgutacher, Stand 28.02.2020). Aufgrund der Strukturen im Gebiet sind Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse und Haselmaus zu erwarten. Im Sommer 2020 werden Kartierungen durchgeführt, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

2.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. In der näheren Umgebung befindet sich die Künstlervilla des Dichters Carl Sternheim (D- 184-139-27). Sie befindet sich in der Zugspitzstraße 15, östlich des Planungsgebietes. Das Benehmen des Denkmals ist hergestellt. Es handelt sich um eine palastartige zweigeschossige Anlage mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit, reicher architektonischer Fassadengliederung und Freitreppe. Im Anschluss zur Villa befindet sich eine ebenfalls geschützte Parkanlage. Im Flächennutzungsplan wird das Gebäude als Baudenkmal dargestellt. Der Künstlervilla vorgelagert sind zwei Gebäudeflügel. Diese sind nicht als Baudenkmal eingestuft.

2.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet besitzt eine Zufahrt in der Industriestraße und eine in der Dr.-Gustav-Adolph-Straße. Die Industriestraße mündet in die Wolfratshauser Straße, die im Süden in der B11 endet. Die Dr.-Gustav-Adolph-Straße mündet ebenfalls in die Wolfratshauser Straße die dann im Weiteren im Norden die Dr.-Carl-von-Linde-Straße (St 2572) kreuzt. Das Planungsgebiet ist somit gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Über die Lage am S-Bahnhof Höllriegelskreuth besitzt das Gebiet ebenfalls eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Weiterhin verläuft im Westen des Planungsgebiets ein regional bedeutsamer Fuß- und Radweg, der ebenfalls eine sehr gute Erreichbarkeit ermöglicht.

2.8 Vorbelastungen

2.8.1 Altlasten

Die UNITED INITIATORS beauftragte das Büro für Umweltfragen GmbH mit der Erstellung eines Ausgangszustandsberichtes (Stand 27.02.2014). Im Zuge dessen wurden 26 Kleinraumbohrungen auf dem gesamten Betriebsgelände durchgeführt. Dabei erfolgte auch eine Kampfmittelfreigabe, die Entnahme von Bodenluft- und Bodenproben sowie die chemische Analyse.

„Für den Wirkungspfad Boden-Gewässer wurde im Rahmen der durchgeführten Bodenluft- und Bodenuntersuchungen am Bohransatz BP 15 in der Bodenluft BL 15 im Rahmen des Bodenscreenings für leichtflüchtige Stoffe Di-tert-butyl-peroxid nachgewiesen. Weiterhin wurde an BP 19 in der oberflächennahen Auffüllung den Hilfswert 1 überschreitende PAK-Gehalt analysiert. Alle übrigen entnommenen Bodenluft- und Bodenproben waren unauffällig. (…) Da im Rahmen der Bohrpunktfestlegung vor Ort (…) die gewünschte Lage der Bohrpunkte oft nicht realisierbar war, ist nicht auszuschließen, dass mit den jetzt durchgeführten Bohrungen nicht alle mit Schadstoffen beaufschlagten Auffüllungen in den Bombentrichtern erfasst wurden.

Eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung (Übergang der ungesättigten zur gesättigten Bodenzonde) für PAK ist jedoch (…) nicht gegeben.

Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial aus den anstehenden Schluffen und Tonen in die Einbauklasse >Z 2 nach LAGA einzustufen. Bodenmaterial aus den Auffüllungen ist wegen der nachgewiesenen PAK-Konzentration in die Einbauklassen Z 1.1. nach

LAGA einzustufen. Bodenmaterial der im Bereich der Untersuchungsfläche anstehenden Kiese ist der Einbauklasse Z 0 nach LAGA zuzuordnen und uneingeschränkt verwertbar. Im Zuge von Baumaßnahmen ist das Erdreich entsprechend der Einbauklasse zu verwerten.“ (Umweltfragen GmbH, 27.02.2014)

2.8.2 Kampfmittel

Das Gebiet war während des Krieges massiven Bombardierungen ausgesetzt. Mittels einer Luftbildauswertung konnten im Bereich des Betriebsgeländes 465 Bombentrichter festgestellt werden. Folglich ist bekannt, dass im Gebiet sonstige Kriegshinterlassenschaften wie z.B. verfüllten Bombentrichtern vorhanden sind. Durch die Fa. Buchwieser Geotechnik hat eine Freimessung der Kampfmittel stattgefunden.

2.8.3 Immissionen/ Richtfunk

Schienen- und Straßenlärm
Angrenzend an den östlichen Randbereich des Planungsgebiets verläuft die S-Bahn-Trasse München-Wolfratshausen. Da es sich beim Änderungsbereich um Industrieflächen handelt, ist ein Nutzungskonflikt durch einen S-Bahn-bedingten Lärmeintrag auf das Gebiet nicht gegeben.

Im Westen grenzt die Bundesstraße 11 an das Planungsgebiet. Auch in diesem Fall ist ein lärmbedingter Nutzungskonflikt nicht zu erwarten.

Richtfunk
Durch das Planungsgebiet verläuft in nordnordöstlich-südsüdwestlicher Richtung eine Richtfunkstrecke. Die Flächen des Gewerbe- und Industriegebiets liegen fast vollständig innerhalb des zugehörigen Schutzstreifens.

3 Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Das Unternehmen UNITED INITATORS 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. 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 planerischem 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.

- *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 Ausgleichmaßnahmen und*
- *freizuhaltenden 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 Bebauungsplans 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).

4 Darstellung der FNP-Änderung

Die Flächennutzungsplanänderung orientiert sich grundsätzlich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet Pullach i. Isartal.

Um das Entwicklungspotential der Gewerbeflächen effizienter ausschöpfen zu können, werden die Flächen des Werksgeländes einheitlich als Industriegebiet dargestellt. Dabei findet eine Unterteilung der Flächen in „Industriegebiet“ und „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ statt. Die Fläche „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung“ befindet sich im Westen des Änderungsbereichs. Dies soll sicherstellen, dass Störfallanalgen auf den derzeitigen Standort beschränkt bleiben und nicht näher an die Wolfratshauserstraße heranrücken.

Aus betriebstechnischen Gründen ist die Pflanzung von Vegetation innerhalb der Flächen des Industriegebiets nicht möglich. Die Bäume werden aus den Werksflächen herausgenommen.

Die im nördlichen Bereich dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Gemeinde Pullach i. Isartal als Fläche für einen neuen Wertstoffhof, da für diese Nutzung ein erhöhter Flächenbedarf vorhanden ist, welchen die aktuelle Fläche in der Zugspitzstraße nicht leisten kann.

Der bislang als Grünfläche dargestellte Bereich südlich des Industriegebietes wird fortan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Dies soll deutlich machen, dass die Fläche der naturschutzrechtlichen Kompensation dienen soll.

Der bestehende Wald und dessen Funktionen (z.B. Klimaschutz) im Süden und Westen soll dauerhaft erhalten werden. Große Teile der im Planungsgebiet dargestellten Grünflächen sind bewaldet. Daher wird der planerische Verlust von Grünflächen durch die Neuausweisung von Wald ersetzt.

Der Verlauf des Landschaftsschutzgebiets wurde im Änderungsbereich an den derzeit gültigen Verlauf angepasst.

Im Änderungsbereich ist die Verlegung von Elektro-Kabeln und Hauptwasserleitungen angedacht. Der Verlauf der neuen Spartentrasse wird dargestellt.

Die bestehende Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen, die Umspannstation sowie der Verlauf der wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung sind von den Veränderungen nicht betroffen. Da diese Flächen und Punkte in nachfolgenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, werden diese weithin dargestellt.

5 Auswirkungen der Planung

Der geänderte Flächennutzungsplan bereitet die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ der Gemeinde Pullach i. Isartal vor. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans ermöglichen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Erreichen der angestrebten Ziele des Nutzungskonzepts sichergestellt und die Entwicklung ermöglicht.

In der Folge entfällt das bisherige Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung zugunsten von Industrieflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf Wertstoffhof.

Da es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt, ist davon auszugehen, dass es keine Auswirkungen auf die S-Bahntrasse sowie die Richtfunkstrecke geben wird.

Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten, teils isolierten Gehölze und Grünflächen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete, gehen verloren und werden durch zusätzliche Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur im Süden des Planungsgebietes ersetzt.

6 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren zu integrieren. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet die Gemeinde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und fordert zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB auf.

Derzeit ermittelt die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Scoping-Tabelle wird der Begründung im Verfahren beigelegt. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigefügt.