



GEMEINDE PULLACH I. ISARTAL

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 23b

„Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

Fassung: 15.09.2020

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Agnes Bär, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Andreas Beer, M.Sc. Geoökologie
Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.2.1	Regionalplan	5
3.2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.2.3	Geltende Bebauungspläne	5
3.2.4	Relevante Satzungen und Verordnungen	5
3.3	Bestehende städtebauliche Situation	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen	6
3.5	Artenschutz	8
3.6	Gebietsschutz (Natura 2000)	9
3.7	Denkmalschutz	9
3.8	Verkehr und Erschließung	9
3.9	Ver- und Entsorgung	10
3.10	Soziale Infrastruktur	10
3.11	Vorbelastungen	10
3.11.1	Altlasten	10
3.11.2	Kampfmittel	11
3.11.3	Immissionen	11
4	Ziele des Bebauungsplanes	12
5	Planungskonzept	13
5.1	Städtebauliches Konzept	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3.1	Höhenentwicklung:	15

5.3.2	Überbaubare Flächen und Nebenanlagen	15
5.3.3	Baumasse	16
5.4	Bauliche Gestaltung	16
5.4.1	Dachgestaltung	16
5.4.2	Werbeanlagen	17
5.4.3	Einfriedungen	17
5.5	Abstandsflächen	17
5.6	Verkehrsflächen	17
5.7	Grünordnungskonzept	17
5.8	Artenschutz	19
5.9	Gebietsschutz (Natura 2000)	19
5.10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich (vorläufige, überschlägige Ermittlung)	20
5.11	Waldrechtlicher Ausgleich	22
5.12	Klimaschutz- und Klimaanpassung	22
5.13	Baugenehmigungspflicht	24
5.14	Erschließungskonzept	24
6	Auswirkungen der Planung	24
6.1	Städtebau	24
6.2	Grünordnung	25
6.3	Verkehr und Erschließung	25
7	Umweltbericht	25

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 (Big Wings) erforderlich. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Pullach ihren Wertstoffhof von seinem heutigen Standort an die Wolfratshauser Straße zu verlegen.

In der öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 wurde durch die Gemeinde der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gefasst. In der Sitzung vom 21.01.2020 wurde dieser Beschluss konkretisiert und die Erweiterung des Geltungsbereiches um den Umgriff der 1. Teiländerung (Bebauungsplans Nr. 23 a) ergänzt. Mit Beschluss vom 15.09.2020 hat der Gemeinderat anstelle einer Änderung der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b beschlossen.

2 Verfahrensart

Flächennutzungsplan: Der bestehende Flächennutzungsplan lässt die geplante Nutzung nur in Teilbereichen zu. Die Entwicklung des Bestandswerks nach Süden ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits vorgesehen. Die geplanten Erweiterungsflächen des Werks als auch die Neuansiedlung des Werkstoffhofes und Neuordnung der Erschließung sowie Grünflächen sind im Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt.

Der bestehende Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (1. Teiländerung des Flächennutzungsplans an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße) in ein Industriegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof geändert.

Bebauungsplan: Der Bebauungsplan Nr. 23 b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ wird gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Die Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23 a 1. Teiländerung werden im Bereich des Planungsgebietes durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 23 b verdrängt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 19,3 ha und befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebietes Pullachs i. Isartal. Es liegt westlich der S-Bahngleise München - Wolfratshausen an der Haltestelle Höllriegelskreuth und östlich der Wolfratshauser Straße.

Der Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 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, 412/79, 412/78, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106.

Die Flurstücke 412/27, 412/28, 412/74 und 412/99 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Alle weiteren Grundstücke sind Eigentum der UNITED INITIATORS.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Pullach befindet sich unmittelbar angrenzend an München und gemäß Regionalplan (Stand 01.04.2019) im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt und ist als Grundzentrum eingestuft.

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Hauptsiedlungsbereich des Münchner Verdichtungsgebietes. 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 B 11.

3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand 2009) stellt das Bestandswerk als Industriegebiet dar. Die Bereiche, westlich der Dr.-Gustav-Adolf-Straße als auch die nordwestlichen Bereiche, sind als Gewerbeflächen dargestellt.

Im südlichen Bereich sowie in kleineren Teilbereichen, die an das Bestandswerk angrenzen sind vereinzelte Grünflächen dargestellt. Im Süden des Planungsgebietes sowie zwischen der Wolfratshauser Straße und den westlichen Gewerbeflächen ist eine größere Waldfläche (geplanter Bannwald) gelegen. Durch diese führt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung von Süd nach Nord. Die Waldfläche im Planungsgebiet ist Teil einer größeren Waldfläche, die nach Süden anschließt. Nach Osten und Westen ist der Wald durch die B 11 bzw. Bahngleise von weiteren Waldflächen getrennt. Bei den angrenzenden Waldflächen handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um Bannwald sowie Landschaftsschutzgebiete.

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

Die südliche Grenze des Planungsgebietes stellt zugleich die Gemeindegrenze dar.

3.2.3 Geltende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb der Geltungsbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 23 und dessen 1. Teiländerung Nr. 23 a der Gemeinde Pullach i. Isartal für das „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie/ südlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“. Der Bebauungsplan Nr. 23 sichert die Bereiche östlich der Dr.-Gustav-Adolf-Straße (heutiges Bestandswerk der UI), das ARA-Gelände (Abwasserreinigungsanlage), zwei weitere kleinere Gewerbeflächen im nördlichen Planungsbereich als auch den zugehörigen großflächigen Parkplatz planungsrechtlich. Die Bebauungsplanänderung Nr. 23 a sichert den südwestlichen Bereich der Dr.-Gustav-Adolf-Straße. Gleich dem Bebauungsplan Nr. 23 sind in diesem Bereich Gewerbeflächen festgesetzt. Gemäß der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 23a ist ein Campus für Forschungszwecke in diesem Bereich vorgesehen. Die Ziele der ersten Bebauungsplanänderung wurden jedoch nie realisiert und sollen auch nicht mehr weiterverfolgt werden.

3.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Planungsgebiet gelten folgende Ortssatzungen:

- Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (gilt nur für Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Satzung über die Nachweispflicht von Garagen, Stell- und Abstellplätzen

3.3 Bestehende städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet selbst ist geprägt durch Industriegebäude unterschiedlicher Bauzeit die gestalterisch von ihrer Funktion geprägt werden. Die Gebäude haben eine Höhe von ca. 4 – 20 m. Dabei ist das Werksgelände aus Sicherheitsgründen vollständig eingezäunt und somit für Öffentlichkeit nicht einsehbar. Dominant hervor tritt ein ca. 100 m hoher Kamin aus Ziegelstein. Mittig im Planungsgebiet verläuft die private Dr.-Gustav-Adolph-Straße, welche als Sackgasse endet. Westlich dieser Erschließungsstraße befinden sich zum Teil noch Werkwohnhäuser, die jedoch bereits weitgehende leer stehen und abgerissen werden sollen. Ebenfalls befinden sich westlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße großflächige Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher sowie eine an die IEP (Innovative Energie für Pullach GmbH) verpachtet und durch diese als Lagerfläche genutzte Brachfläche. Diese verfügt über eine Zufahrt unmittelbar von der Wolfratshauser Straße aus. Das übrige Planungsgebiet ist weitgehend von dichtem Baubestand geprägt.

Im Osten grenzt unmittelbar der S-Bahnhaltepunkt Höllriegelskreuth an das Planungsgebiet an. Von Osten ist die Außenwirkung des Werks besonders markant und gut einsehbar, da kaum eine Begrünung durch z.B. Bäume o.ä. vorhanden ist.

Im Norden grenzt das Werksgelände der Firma Linde unmittelbar an die Grundstücke der UNITED INITIATORS an. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein großes Industriegebiet, das von einer Mischung aus Werkshallen und Bürogebäuden mit einer durchschnittlichen Geschossigkeit von ca. vier Geschossen geprägt wird. Das Hauptverwaltungsgebäude der Firma Linde besitzt eine Höhe von sieben Geschossen.

Westlich des Planungsgebietes verläuft die Wolfratshauser Straße. Neben weiteren Werksgebäuden der Firma Linde befindet sich hier eine heterogene Nutzungsmischung aus u.a. einem Fitnessstudio, einer Bäckerei, einem Einkaufszentrum und vereinzelt Wohngebäuden. Neben ein- bis zweigeschossigen Werkshallen existieren dreigeschossige Wohngebäude als auch mehr als fünfgeschossige Bürogebäude. Während die westliche Straßenseite der Wolfratshauser Straße von einer heterogenen Bebauung geprägt ist, dominiert entlang der östlichen Straßenseite ein dichter Baumbestand. Das Planungsgebiet ist aufgrund dessen von dieser Seite nicht einsehbar und vollständig eingegrünt. Auch im Süden erfolgt die vollständige Eingrünung des Werks durch den vorhandenen Wald.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Topographie

Nach der vorliegenden Vermessung von Geosys-Eber Ingenieure (Stand 21.01.2019) weist das Planungsgebiet ein leichtes Gefälle auf. Im Nordosten liegt das Gelände auf einer Höhe von etwa 597,2 m NHN und steigt nach Westen bis auf eine Höhe von etwa 599,3 m NHN. In Richtung Süden steigt das Gelände über eine Distanz von 650 m bis auf eine Höhe von ca. 602,9 m NHN (südliche Grenze von Fl. Nr. 412/105). Für den Bereich zwischen Fl. Nr. 412/105 und der südlichen Gebietsgrenze liegen keine Höhenangaben vor.

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 Schotterebene“, welche durch würmeiszeitliche Niederterrassen und Spätglazialterrassen geprägt ist.

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.

Seltene und sehr wertvolle Böden, wie z.B. Moorböden, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen von durchgeführten Bodenuntersuchungen (Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände, BfU, Stand 27.02.2014) wurden auf dem gesamten Betriebsgelände 26 Kleinrammbohrungen, DN 60, bis zur max. Endtiefe von 4 m u. GOK abgeteuft. Bei 18 der 26 Bohrungen wurde eine bis zu 1,1 m mächtige Auffüllung (teilweise aus Ziegelbruch) nachgewiesen. An den weiteren Bohrpunkten bzw. unterhalb der Auffüllungen wurde schwach schluffiger, schwach sandiger Kies erbohrt.

Wasserhaushalt

Bei den oben beschriebenen Bodenuntersuchungen wurde Wasser bis in eine max. Endtiefe von 4,0 m u. GOK nicht angetroffen. Der Grundwasserflurabstand im Bereich der Untersuchungsfläche liegt bei 35 m u. GOK. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Klima und Luft

Gemäß Klimakarten von Bayern (LfU, 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 Niederschlagssumme 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.

Vegetation und Baumbestand

Im südlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich großflächige Waldflächen, die an der westlichen Grenze bis zur Industriestraße reichen. Weitere schmale Waldstreifen führen westlich des Werksgeländes entlang der Dr.-Gustav-Adolph-Straße nach Norden bis zur Industriestraße. Die Wälder werden insbesondere von den Baumarten Gemeine Fichte und Buche, daneben auch Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Spitz-Ahorn, Linde, Hainbuche und Traubenkirsche geprägt. Im Unterwuchs wurden z.B. Gewöhnliche Nelkenwurz, Brombeere, Brennnessel, Waldmeister und Stinkender

Storchschnabel vorgefunden. Diese Waldflächen sind gemäß Waldfunktionskartierung als regionaler Klimaschutzwald ausgewiesen.

Eine etwas isolierte Waldfläche liegt im Nordwesten des Planungsgebietes an der Wolfratshauser Straße. Dieser kleine, jedoch sehr hochwertige Gehölzbestand wird von alten Buchen mit einer Höhe von ca. 18 bis 21 m und Stammumfängen von ca. 1,2 bis 2,9 m eingenommen.

Weitere Gehölze wurden in den privaten Gärten westlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße südlich und nördlich der Industriestraße erfasst. Es dominiert Fichte, daneben kommen auch Berg-Ahorn, Thuja, Lärche, Kiefer, Hänge-Birke und Vogel-Kirsche vor. In den Gärten herrschen insbesondere Rasenflächen vor. Charakteristische Arten sind z.B. Wiesen-Rispengras, Rot-Schwingel, Gänseblümchen, Löwenzahn, Margerite, Kleine Braunelle und Spitz-Wegerich. Die Hecken bestehen teilweise aus nicht heimischen Arten wie Forsythie und Schmetterlings-Flieder.

Im Bereich der Parkplätze südlich der Industriestraße wurden einzelne Bäume erfasst, darunter Gleditschie, Platane, Kirsch-Pflaume, Berg-Ahorn und Rotbuche. Ebenso stehen einzelne Bäume (Vogel-Kirsche, Hänge-Birke und Stiel-Eiche) östlich der Parkplätze im Norden des Gebietes.

Im Werksgelände sind zum Schutz des Grundwassers kaum Grünflächen und Gehölze vorhanden. Die wenigen kleinen, isolierten Grünflächen aus Rasen mit kleinen Gehölzen beschränken sich auf den Randbereich im Norden und Osten.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

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 kleiner Teil des erstgenannten LSG liegt innerhalb des Planungsgebietes.

Weitere nationale Schutzgebiete nach den §§ 23-25 und 27-30 BNatSchG sowie Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht im Planungsgebiet.

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.

Erholung

Im Osten des Planungsgebietes führt ein öffentlicher Geh- und Radweg entlang der Wolfratshauser Straße in Richtung Buchenhain. Das weitere Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die öffentliche Erholung.

3.5 Artenschutz

Für die Süderweiterung des Werksgeländes von UNITED INITIATORS liegt ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für eine ca. 22.000 m² große Fläche südlich des bestehenden Werksgeländes vor, die von Wald eingenommen wird (Naturgutachter, Stand 24.04.2020). Im Rahmen der Bestandserhebungen 2019 wurden Haselmaus (zwei Tiere, drei Nester) und

Zauneidechse (ein bis zwei adulte Tiere und ein Jungtier) sowie 45 europäische Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Der untersuchte Waldbestand stellt einen geeigneten Lebensraum für die Haselmaus dar. Es wird angenommen, dass auch der angrenzende Waldbestand von der Art bewohnt wird. Die Zauneidechse wurde ausschließlich im Randbereich der Bahngleise nachgewiesen. Von den 45 Vogelarten sind elf Arten planungsrelevant, die jedoch nicht im Gebiet brüten. Drei Arten werden als Nahrungsgast, zwei als Durchzügler und sechs als Überflieger eingestuft. Bei 34 Arten handelt es sich um weitverbreitete Arten („Allerweltsarten“).

Für den gesamten Bereich des Planungsgebietes liegt eine Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz vor (Naturgutachter, Stand 28.02.2020). Auf Grundlage der bestehenden Strukturen und der zu erwartenden Eingriffe werden im Sommer 2020 vertiefte Untersuchungen der Arten Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse und Haselmaus durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet.

3.6 Gebietsschutz (Natura 2000)

Im Planungsgebiet sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet Nr. 8034-371 „Oberes Isartal“, liegt etwa 80 m östlich des Planungsgebietes.

Es liegt eine FFH-Vorprüfung zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Kühlwassereinleitung in den Isarwerkkanal am Standort Pullach der UNITED INITIATORS (ifuplan, Stand 08.12.2017) vor.

3.7 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 liegt 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. In der Umgebung der Villa befindet sich eine ebenfalls geschützte Parkanlage.

3.8 Verkehr und Erschließung

Das Werksgelände der UNITED INITIATORS besitzt eine Zufahrt über die Industriestraße und eine weitere über die Dr.- Gustav- Adolf- Straße. Die Industriestraße mündet in die Wolfratshauser Straße, die im Süden in die 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. Die Lagerfläche der IEP wird über eine eigene temporäre Zufahrt von der Wolfratshauser Straße aus erschlossen.

Das Planungsgebiet ist somit gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Wesentliche Knotenpunkte, die durch den vom Werk ausgelösten Verkehr beeinflusst werden, sind im Süden und Norden die Knotenpunkte B11- Wolfratshauser Straße sowie der Knotenpunkt Dr.-Carl-von-Linde-Straße – Wolfratshauser Straße.

Über die Lage am S-Bahnhof Höllriegelskreuth besitzt das Planungsgebiet ebenfalls eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Zu Fuß benötigt man

ca. 10 Minuten vom S-Bahnhaltepunkt bis zum nördlichen Werkseingang. Weiterhin verläuft im Westen des Planungsgebiets ein regional bedeutsamer Fuß- und Radweg, der ebenfalls eine sehr gute Erreichbarkeit ermöglicht.

3.9 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Im Zuge der Neuordnung des Planungsgebietes sind die Verlegung der Wasser- und Stromleitung sowie die Verlegung eines Glasfaseranschlusses geplant.

Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Verlegung der Wasser- und Stromleitung, die derzeit diagonal durch das Werksgelände verlaufen, in den geplanten südlichen Forstweg, außerhalb des Werksgeländes. Die Wasserleitung wird auf Höhe der heutigen Dr.-Gustav-Adolf-Straße dann zunächst an den bestehenden Hydranten angeschlossen. Die Stromleitung wird an das bestehende Netz in der B 11 angeschlossen. In einem zweiten Bauabschnitt erfolgt der Anschluss der Wasserleitung ebenfalls an das Hauptnetz in der B 11. Der bestehende Kanal in der Dr.-Gustav-Adolf-Straße wird anschließend stillgelegt bzw. rückgebaut. Öffentliche Schmutzwasserkanäle sind im Werksgelände nicht vorgesehen, da das Werk eine eigene Wasseraufbereitungsanlage besitzt.

Notwendige Übergabeschächte sind im Norden zwischen dem Werksgelände der UNITED INITIATORS und dem Linde-Grundstücken als auch im Westen der Industriestraße vorzusehen.

3.10 Soziale Infrastruktur

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit der „Isartaler Tisch“ (Lebensmittelverteilung für Bedürftige) dieser soll im Zuge der Neuordnung erhalten bleiben. Benachbart zum Planungsgebiet wurde in der Wolfratshauser Straße bereits ein neuer Standort ermittelt, der die Nutzung in unmittelbarer Umgebung zukünftig weiterhin ermöglichen soll.

Das Planungsvorhaben dient im Wesentlichen der Ordnung des Bestandswerks und dessen Erweiterung. Die im Bestand befindlichen Werkswohnungen sollen ebenfalls in der direkten Nähe zum Bestandwerk, in der Wolfratshauser Straße, untergebracht werden. Sie lösen jedoch keinen Neubedarf an Kinderbetreuungsplätzen oder sonstigen sozialen Einrichtungen aus.

3.11 Vorbelastungen

3.11.1 Altlasten

Die UNITED INITIATORS beauftragte das Büro für Umweltfragen GmbH mit der Erstellung eines Ausgangszustandsberichtes (Stand 27.02.2014). Die Leistungen des Gutachtes umfassten die Festlegung von Bohrpunkten vor Ort inkl. Kampfmittelfreigabe, die Bodenluft-, Bodenprobenahmen sowie die chemische Analyse. Anhand des Stoffspektrums wurde der Analyseumfang von Bodenluft- und Bodenproben festgelegt. 26 Kleinraumborungen wurden auf dem gesamten Betriebsgelände durchgeführt.

„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-butylperoxid

nachgewiesen. Weiterhin wurde an BP 19 in der oberflächennahen Auffüllung den Hilfwert 1 überschreitende PAK-Gehalt analysiert. Alle übrigen entnommenen Bodenluft- und Bodenproben waren unauffällig. Hinsichtlich eventuell noch auf dem Gelände vorhandener Auffüllungen ist anzumerken, dass im Rahmen einer Auswertung zu den Kriegseinwirkungen auf dem Untersuchungs Gelände ca. 465 Bombentrichter kartiert wurden. Da im Rahmen der Bohrpunktfestlegung vor Ort aufgrund von Störkörpern im Boden bei der Kampfmittelfreimessung als auch aufgrund der Spartenlage 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 Bodensonde) für PAK ist jedoch aufgrund der ermittelten Schadstoffkonzentrationen, der sehr oberflächigen Lage der Verunreinigung sowie der großen Grundwasserabstandes nicht gegeben.

Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial aus den anstehenden Schluffen und Tonen aufgrund der ermittelten Chlorid-Gehalte 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).

3.11.2 Kampfmittel

Das Gebiet war während des Weltkrieges massiven Bombardierungen ausgesetzt. Mittels einer Luftbilddauswertung 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.

3.11.3 Immissionen

Lärm

Die Bauflächen im Planungsgebiet werden bereits im Bestand weitgehend durch die UNITED INITIATORS genutzt. Aufgrund der Einstufung des Betriebes gem. Störfallverordnung unterliegen alle Bauanträge zwingend der Genehmigungspflicht gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist eine umfangreiche, detaillierte immissionsschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, welche u.a. die Schallemissionen umfasst. Aufgrund dieser Genehmigungspflicht ist eine Emissionskontingentierung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, sondern erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Störfälle gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV / Seveso III-Richtlinie)

Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen, die nach dem § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind. Nach § 5 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Außerdem hat der Betreiber

einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach § 5 BImSchG Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen zu treffen, insbesondere durch den Stand der Technik entsprechende Maßnahmen.

4 Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung und Umstrukturierung des Werksgeländes der UNITED INITIATORS am Standort Pullach i. Isartal städtebaulich ermöglicht werden.

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. 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 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.

Gleichzeitig sollen durch die Festsetzungen zur Definition der baulichen Gestaltung und Nutzungen als auch zur Sicherung des Grün- und Waldflächen ein verträgliches Einfügen in das bestehende Gebiet sowie die städtebauliche Qualität sichergestellt werden.

Städtebauliche Ziele sind:

- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof;
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie;
- Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Pullach i. Isartal;
- Konfliktvermeidung des Industriegebietes mit den umgebenden Nutzungen durch Gliederung des Gebietes und in Bereiche mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen;

- Zusammenfassung der Flächen des Werksgeländes zu einem kompakten, zusammenhängenden Gesamtkomplex zur Optimierung der internen Betriebsabläufe;
- Optimierung des Gesamtverkehrsaufkommen des Industriegebietes durch Neuordnung der Flächen und Erweiterung der Lagerkapazitäten zur Umsetzung eines Logistikkonzeptes;
- Neuordnung der Werkerschließung zur Erhöhung der Werksicherheit und Vermeidung von Unfällen durch u.a. das Betreten Unbefugter, Nichteinhaltung von Sicherheitsstandards o.ä. und Trennung der verschiedenen Verkehre im Planungsgebiet (Wertstoffhof, Industriegebiet, Lagerfläche Geothermie);
- Sicherung von Erweiterungsflächen für das ARA-Gelände;
- Verlegung der Wasser- und Stromleitungen außerhalb des Werksgeländes;
- Sicherung der wichtigen Fuß- und Radwegebeziehung im Westen des Planungsgebietes.

Grünordnerische Ziele sind:

- Schutz und Aufwertung von Waldflächen mit dessen Funktionen (z.B. Klimaschutzwald, Lebensraum für Tiere);
- Schaffung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet und vollständige Abdeckung des natur- und artenschutz- sowie forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs innerhalb des Planungsgebietes;
- Herstellung und grünplanerischen Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen;
- Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes;
- Freizuhaltende Leitungstrassen und deren waldgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Kabels für die Bayernwerke.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht eine klare Gliederung des Planungsgebietes vor. Hierbei werden die Flächen des Industriegebietes zu einem großen zusammenhängenden Gebiet mit einer eigenständigen Erschließung konsolidiert. Dabei wird das Industriegebiet gleichzeitig hinsichtlich sicherheitsrelevanter Nutzungen neu gegliedert. Die neu zu schaffenden Flächen des Wertstoffhofes werden so angeordnet, dass eine eigenständige Erschließung direkt von der Wolfratshäuser Straße möglich ist. Gleiches gilt für die Möglichkeit der Unterbringung von Lagerflächen für die Geothermie (IEP), welche im Gl 1.3 untergebracht werden sollen und ebenfalls unmittelbar von der Wolfratshäuser Straße aus erschlossen werden. Hiermit können die unterschiedlichen Verkehre des Gebietes voneinander getrennt und Konflikte vermieden werden.

Im Zuge der Neuordnung der Flächen im Planungsgebiet ist es gleichzeitig möglich die Waldflächen zusammenhängend herzustellen und hier durch ökologische Aufwertungen und Unterbringung von natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen einen hochwertigen Wald dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus

stellt der Wald eine gute, optische Eingrünung des Industriegebietes zur Wolfratshäuser Straße hin dar.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei Baugebiete festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof. Östlich und südlich daran grenzt das festgesetzte Industriegebiet an.

Industriegebiet

Das Industriegebiet besteht aus insgesamt drei Teilbaugebieten. Die Unterteilung des Industriegebietes in drei Teilbaugebiete dient der Strukturierung der Nutzungen, um u.a. die störallanfälligeren Nutzungen im Bestandsbereich zu bündeln und somit Konflikte mit den westlich und südlich angrenzenden Nutzungen auszuschließen. Weiterhin dient die Festsetzung als Industriegebiet der internen Konfliktbewältigung. Durch die Festsetzung als Industriegebiet wird gewährleistet, dass nur Nutzungen zulässig sind, die in anderen Baugebieten unzulässig wären und vorwiegend einem Industriegebiet dienen.

Das Hauptwerk der UNITED INITIATORS am Standort befindet sich im GI 1.1. Aufgrund der spezialisierten Nutzung, z.B. der Herstellung von Peroxiden, wird ein Industriegebiet festgesetzt, welches die bereits vorhandenen Nutzungen wie u.a. Produktion, Forschung, Verwaltung und Lager weiterhin ermöglicht. Öffentliche Betriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen als auch Anlagen für kirchliche Zwecke, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, um die bestehende Industrienutzung in ihrer Aufgabe nicht zu beeinträchtigen als auch zum Schutz der Öffentlichkeit. Das GI 1.2 dient ausschließlich der Nutzung der werkseigenen Abwasserreinigungsanlage. Aufgrund der Nutzungseinschränkung kann davon ausgegangen werden, dass kein dauerhafter Aufenthalt von Personen in diesem Bereich stattfindet, wodurch der notwendige Waldabstand reduziert werden kann.

Das Teilbaugebiet GI 1.3 dient im Wesentlichen der langfristigen Erweiterung des Bestandswerkes. Die zulässigen Nutzungen sind derzeit bereits im Hauptwerk vertreten und erhalten im Bereich des GI 1.3 die Möglichkeit der langfristigen Erweiterung. Zudem soll die Errichtung der Mitarbeiterparkplätze in diesem Bereich ermöglicht werden, da die bestehenden Parkplätze durch die Ansiedlung des Wertstoffhofes nicht mehr zur Verfügung stehen. Ebenfalls zulässig ist hier die bereits heute dort untergebrachte Lagerfläche der IEP als öffentlicher Betrieb.

Im Bereich des GI 1.1, GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zulässig, um die Versorgung des Werkes und des Wertstoffhofes auch über nachhaltige Energiegewinnungsmethoden zu ermöglichen.

Gemeinbedarfsfläche

Im Baugebiet Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof soll der kommunale Wertstoffhof angesiedelt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe und Nachbarschaft zum Werk erfolgt die strikte Einschränkung der Nutzung als Wertstoffhof. Die Umsiedlung des Wertstoffhofes ist aufgrund des zwingend notwendigen Erweiterungsbedarfes notwendig, die am derzeitigen Standort in der Zugspitzstraße nicht möglich ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Baummassenzahl und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

5.3.1 Höhenentwicklung:

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage wird der untere Bezugspunkt bei 600,00 über Normalnull (ü. NHN) festgesetzt. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt befindet sich am innerbetrieblichen Bahngleis, welches ohne Gefälle von Nord nach Süd durch das Betriebsgelände führt. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe wird jeweils durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut definiert.

Die Wandhöhen für das GI 1.1 orientieren sich im Wesentlichen an der bestehenden Situation. Aus funktionalen Gründen der Industrieanlagen sind im Bestand bereits zahlreiche bauliche Anlagen vorhanden, die die zulässigen Höhenentwicklungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 23 überschreiten. Diese sollen mit dem neuen Bebauungsplan künftig abgedeckt werden. Zur Ordnung des GI 1.1 sowie zur Erleichterung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten und Baugenehmigungsanträge ist eine gestaffelte Höhenentwicklung im Bebauungsplan vorgesehen. Ein sanfter Übergang zum südlichen Waldrand soll durch eine maximale Wandhöhe von 12 m gesichert werden. Entlang der Bahnstrecke im Osten ist eine Wandhöhe von 8 m vorgesehen, um ebenfalls einen verträglichen Übergang und eine adäquate Außenwirkung zu erzielen. Anschließend daran ist für den größten Bereich des GI 1.1 eine Wandhöhe von 16 m festgesetzt. In Kombination mit der im mittleren Bereich festgesetzten Wandhöhe von 20 m erfolgt somit eine Höhenstaffelung hin zur Mitte des Bestandswerkes. Im Bereich der festgesetzten 20 m Wandhöhe sollen zukünftig die höheren baulichen Anlagen wie z.B. Gebäude mit speziellen Lüftungsanlagen o.ä. angeordnet werden.

Für alle weiteren Baugebiete, GI 1.2 und GI 1.3 als auch den Wertstoffhof, ist eine maximale Wandhöhe von 12 m festgesetzt. Diese Baugebiete sind derzeit vom öffentlichen Raum der Wolfratshäuser Straße aufgrund der dichten Grünstrukturen nicht einsehbar, um diesen Zustand zu erhalten, erfolgt die Festsetzung der maximalen Wandhöhe.

Aufgrund der Nutzung des Werkes sind spezielle Gebäudeteile notwendig, die nicht einem normalen Industriegebiet bzw. standardisierten Maßen entsprechen. So sind bspw. besondere Lüftungs- und Druckausgleichsanlagen notwendig, die spezialisiert auf die Gebäudenutzung und den Produktionsprozess konstruiert werden. Um den betrieblichen Ablauf auch weiterhin zu gewährleisten, sind deshalb betriebsbedingte besondere Bauteile abweichend zur festgesetzten Wandhöhe ausnahmsweise zulässig. Hierbei kann es sich bspw. um Lüftungs-, Rohr- oder Tankanlagen, Leitungsbrücken, Schutzüberdachungen o.ä. handeln. Im Zuge der Baugenehmigungen und der notwendigen BImSchG-Anträge erfolgt die Genehmigung der notwendigen Anlagen.

5.3.2 Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist für die Ermittlung der Grundflächenzahl das Bauland maßgebend. Das Bauland der einzelnen Baugebiete wird durch die angrenzende Erschließung sowie benachbarte Wald- und Grünflächen definiert. In den

Baugebieten GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da die Nutzung des Wertstoffhofes den Eigenschaften eines Gewerbegebiets ähnlich ist, wird für diesen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete ermöglichte GRZ festgesetzt. Für das GI 1.1 wird über die gemäß BauNVO zulässige GRZ von 0,8, ausnahmsweise eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Die vollständige Versiegelung des Bodens in diesem Bereich soll dem Schutz des Grundwassers dienen. Neben dem ist es Ziel der Festsetzung, massive bauliche Anlagen innerhalb des GI 1.1 zu konzentrieren. Die städtebauliche Außenwirkung auf den öffentlichen Raum des Teilbaugebiet GI 1.1, ist nach Westen hin nicht gegeben da weitere Werksflächen in diesem Bereich angrenzen und ausreichend Abstand zur Wolfratshauser Straße besteht. Nach Osten wird ein Einfügen in die Umgebung über die Höhenstafflung sichergestellt als auch im südlichen Bereich durch die Eingrünung des Planungsgebietes.

Aufgrund der geringen Außenwirkung des Werkes auf den öffentlichen Raum und zur Sicherung unkomplizierter Betriebsabläufe sind Nebenanlagen auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.

5.3.3 Baumasse

Die Baumassenzahl definiert das zulässige Verhältnis von Grundstücksfläche zur Baumasse in Kubikmeter je Quadratmeter.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Baumasse des GI leitet sich aus dem bestehenden Baurecht des Bauungsplans Nr. 23 und Nr. 23 a sowie der Bestandsbebauung ab. Eine Mehrung des Baurechts gegenüber dem derzeit bestehenden Baurecht für das Industriegebiet soll nicht zugelassen werden, um die verkehrlichen Auswirkungen nicht zu verschärfen. Im Zuge der Baurechtermittlung wurde zudem festgestellt, dass das Bestandswerk derzeit weit unter dem bestehenden zulässigen Maß der Bebauung bleibt.

Grundlage der Festsetzung der Baumassenzahl sind die heterogenen Eigentümer und Grundstücksverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs. Die Teilbaugebieten GI 1.1, GI 1.2 und GI 1.3 als auch die Erschließungsflächen befinden sich im Besitz der UNITED INITIATORS, bestehen jedoch aus unterschiedlichen Grundstücken (sog. Buchgrundstücken) die auf die komplexe Firmenstruktur zurückzuführen sind. Da jedes Baugebiet aus unterschiedlichen Buchgrundstücken besteht, ist die Festlegung einer absoluten Baumassezahl nicht möglich.

5.4 Bauliche Gestaltung

5.4.1 Dachgestaltung

Um eine angemessene Gestaltung der Dächer entsprechend der Gebäudenutzung zu ermöglichen werden sowohl Flachdächer, Sheddächer sowie alle Dächer geneigter Art zugelassen. Dabei ist die Dachneigung auf 15°-20° Grad beschränkt sowie Dachgauben unzulässig, um eine geordnete Dachlandschaft zu ermöglichen. Die nähere Umgebung ist ebenfalls von Flach- und leicht geneigten Dächern geprägt, sodass ein Einfügen in die Umgebung garantiert wird. Daneben bedarf es dieser Varianz der Dachformen und besonders der geneigten Dächer zum Druckausgleich innerhalb der Gebäude.

5.4.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen dienen dem Ziel, eine geordnete und einheitliche Außenwirkung zu erreichen.

Werbeflächen dürfen eine maximale Schriftgröße von 1,2 m für Großbuchstaben und 0,8 m für Kleinbuchstaben nicht überschreiten. Auch dürfen Werbe- und Informationstafeln eine Gesamtgröße von 1,5 m² nicht überschreiten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung des Gebäudes unterordnen.

5.4.3 Einfriedungen

Grundsätzlich muss es möglich sein, das Werksgelände aus Sicherheitsgründen einzäunen zu können. Die Höhe der Zaunanlagen sowie deren Ausgestaltung werden als sockellose, offene Holz- oder Eisengitterzäune festgesetzt, um sicherzustellen, dass diese sich dem Gebäude gestalterisch unterordnen. Darüber hinaus bleiben sie dadurch für Bodentiere und Kleinsäuger durchgängig. Ausgenommen davon werden die Zäune entlang der Bahn, damit das Einwandern von z.B. Zauneidechsen ins GI 1.1 verhindert werden kann.

Im Weiteren ist die Einzäunung des Wertstoffhofes ebenfalls aus Sicherheitsgründen notwendig. Durch die festgesetzte Höhe sowie Ausgestaltung des Zaunes wird auch hier sichergestellt, dass sich die Einfriedungen den Gebäuden unterordnen und eine Durchlässigkeit für Bodentiere und Kleinsäuger ermöglicht wird.

Entlang der südlichen Bereiche der Wolfratshauser Straße sind keine Einfriedungen zulässig. In diesem Bereich soll der Charakter der bestehenden Begrünung somit erhalten bleiben können.

5.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. BayBO sind durch den Bebauungsplan einzuhalten. Gesunde Arbeitsverhältnisse sollen so sichergestellt werden.

5.6 Verkehrsflächen

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen sind Überdachungen, die dem Betriebsablauf der UNITED INITIATORS dienen zulässig. Hierbei kann es sich z.B. um Wetterschutzüberdachungen, Tank- oder Leitungsbrücken handeln. Derartige Anlagen sollen u.a. bei Lieferprozessen zum Schutz vor Verunreinigungen der Chemikalien bzw. der Entstehung unerwünschter Verbindungen mit z.B. Regenwasser dienen.

5.7 Grünordnungskonzept

Begrünung und Bepflanzung der Baugebiete

Innerhalb der Industriegebiete GI 1.2 und 1.3 sowie der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind mindestens 20 % Grundstücksflächen zu begrünen. Dabei können die als landschaftsgerecht zu gestaltenden Flächen im GI 1.3 angerechnet werden. Zusätzlich müssen pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum und fünf standortgerechte, heimische Sträucher gepflanzt werden. Die Maßnahmen tragen zu einer optisch ansprechenden Gestaltung der Baugebiete bei und stärken gleichermaßen den Naturhaushalt.

Innerhalb des Industriegebietes GI 1.1 wird zum Schutz des Grundwassers eine 100%ige Versiegelung zugelassen. Eine Begrünung ist hier nicht möglich.

Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze

Der Bebauungsplans sieht die Pflanzung von einem standortgerechten Laubbaum pro angefangene fünf Stellplätzen vor. Außerdem sind Stellplätze innerhalb von GI 1.2, GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof in versickerungsfähiger Art herzustellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen).

Dachbegrünung

Es werden verschiedene Dachformen im Gebiet zugelassen. Sollten im GI 1.2, GI 1.3 und in der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof Flachdächer errichtet werden, sind diese ab einer Fläche von 100 m² extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Ausgenommen sind Flachdächer im GI 1.1, da aus Sicherheitsgründen ein nach oben gerichteter Druckausgleich möglich sein muss.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, dass im GI 1.2 und GI 1.3 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof das unverschmutzte Niederschlagswasser weitgehend auf den Grundstücken absickern soll. Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Die Abführung der Abwässer erfolgt über die betriebseigene Kläranlage an das Kanalnetz der Gemeinde Pullach.

Das anfallende Niederschlagswasser im GI 1.1 wird beprobt und je nach Belastung in den Schmutzwasserkanal, den betrieblichen Abwasserkanal oder den Ableitungskanal Richtung Isar geleitet.

Die Versickerung wird im Zuge der Baugenehmigung geregelt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Südlich des Werksgeländes wird der 10 m breite Böschungsbereich im Übergang zum Wald und ein mind. 5 m breiter Streifen an den Bahngleisen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf der Böschung soll ein hochwertiger, arten- und blütenreicher Wildblumensaum mit ergänzenden Heckenstrukturen aus heimischen Pflanzen mit autochthoner Herkunft erfolgen. Als Übergang zur Bahn soll ein Hecke aus niedrigwüchsigen Sträuchern und Wildobstbäumen entwickelt werden.

Wald

Etwa ein Drittel des Planungsgebietes wird von Wald eingenommen, der wiederum zu einem großen Teil als Klimaschutzwald ausgewiesen ist. Die klimatisch ausgleichende Funktion als Wald soll langfristig gesichert werden.

Teile des Waldes sollen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und die Eingriffe durch den Verlust von Gehölzen und Grünflächen innerhalb des Industriegebietes kompensieren. Planungsrechtlich ist eine Sicherung dieser Maßnahmen über

Festsetzungen nicht möglich. Daher werden die geplanten Maßnahmen hinweislich übernommen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Ausgleich soll durch Umwandlung des Bestandes mit Anteilen gebietsfremder Nadelgehölze hin zu einem naturnah aufgebauten Laubwaldbestand erfolgen. An den Randbereichen in Richtung Industriegebiet soll ein arten- und strukturreicher Waldmantel mit vorgelagertem Wildblumensaum entwickelt werden.

5.8 Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen des Fachbeitrags zur saP für die südliche Werkserweiterung (Naturgutachter, Stand 24.04.2020) können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen (M1 bis M7) umgesetzt werden:

M 1: zeitliche Beschränkungen für den Abriss von Gebäuden (Anfang November bis Ende Februar) und der Entnahme von Gehölzen (z.B. Ende September nach vorheriger Kontrolle)

M 2: Umsiedlung der betroffenen Haselmauspopulation mit Hilfe von 30 Niströhren, die bei Besatz umgesetzt werden

M 3: Vermeidung von nächtlichen Bauaktivitäten während des Sommerhalbjahres (März-Oktober)

M 4: Reduzierung auf ein Mindestmaß an Beleuchtung, Verzicht einer Beleuchtung des Waldrands, Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

M 5: Integration von 2 Fledermausflachkästen an den neuen Gebäuden

M 6: Aufwertung des Waldes außerhalb von Eingriffsflächen mit Gehölzen zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für die Haselmaus

M 7: Erhaltung von Randstrukturen (Sträucher und Krautsaum) entlang der Bahngleise und Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes von März bis September

Für eine ausführliche Maßnahmenbeschreibung wird auf den Fachbeitrag zu saP verwiesen. Die genannten Maßnahmen werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Vorliegen des Fachbeitrags zur saP für den Gesamtbereich des Planungsgebietes werden voraussichtlich weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahrensverlauf in die Begründung und die Hinweise mitaufgenommen.

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.9 Gebietsschutz (Natura 2000)

Die FFH-Vorprüfung zur Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Kühlwassereinleitung in den Isarwerkkanal am Standort Pullach der UNITED INITIATORS (ifuplan, Stand 08.12.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutzgebietsziele durch die Einleitung von Wasser ausgeschlossen werden können.

Weitere Beeinträchtigungen der Schutzgebietsziele sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (vorläufige, überschlägige Ermittlung)

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Grundlage der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ herangezogen.

Kompensationsbedarf

Da für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf Teilflächen bereits Baurecht gemäß BP Nr. 23 bzw. Nr. 23 a besteht, wurde dieses bestehende Baurecht (unabhängig von einer tatsächlichen Bebauung) in der Bilanzierung berücksichtigt. Rechtliche Grundlage hierfür bildet § 1a Abs. 3 Satz 6: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Analog hierzu wurden alle Flächen ohne geltendes Baurecht gemäß den grünordnerischen Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 23 und 23 a bewertet.

Die Teilflächen, auf denen im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen zusätzliches Baurecht geschaffen wird, werden als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gewertet. Die Teilflächen, auf denen bestehendes Baurecht zurückgenommen wird bzw. durch grünordnerische Festsetzungen eine ökologische Aufwertung der Flächen erzielt wird, sind als „Ausgleichsflächen“ berücksichtigt.

Gemäß Leitfaden können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden. Dies trifft z.B. auf alle Flächen zu, für die bereits durch die Bebauungspläne Nr. 23 und 23 a eine Bebauung zulässig war und auch durch den BP Nr. 23 b zulässig sein wird. Ebenso unterliegen Waldflächen, die durch die aktuelle Planung ausschließlich erhalten werden, keiner Wertänderung im Sinne der Eingriffsregelung.

Gemäß Leitfaden lässt sich das Vorhaben dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen, die als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Begründung für die Wahl des Kompensationsfaktors:

Die Kompensationsfaktoren für die Eingriffsschweren A I, A II und A III stellen Mittelwerte dar, die sich aus den Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Klima und Luft, Wasser und Landschaftsbild) ergeben.

Übersicht zur Bewertung der Ausgangssituation:

Schutzgut	Ausgangszustand	Bedeutung	K-Faktor
-----------	-----------------	-----------	----------

Arten und Lebensräume	- Nicht standortgemäße Wälder	A II	0,8 – 1,0
	- Laubwald (Neuaufforstung)	A III unten	1,0 – 3,0
	- Bauminself, Feldgehölze, Hecken	A II oben	0,8 – 1,0
	- landschaftsgerechte Grünflächen	A II oben	0,8 – 1,0
	- gärtnerische gestaltete Grünflächen	A I oben	0,3 – 0,6
	- private Grünflächen mit Bäumen	A I oben	0,3 – 0,6
	- private Grünflächen ohne Bäume	A I unten	0,3 – 0,6
Boden	- Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (unbeeinflusster Boden)	A III	1,0 – 3,0
	- Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	A II unten	0,8 – 1,0
	- versiegelter Boden und sonstige befestigte Beläge	A I unten	0,3 – 0,6
Wasser	- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	A II unten	0,8 – 1,0
	- Versiegelte Flächen ohne Versickerungsleistung	A I unten	0,3 – 0,6
Klima und Luft	- Fläche mit Klimaausgleichsfunktion (Wald)	A III oben	1,0 – 3,0
	- großflächig versiegelte Bodenbereiche und Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	A I	0,3 – 0,6
Landschaftsbild	- Waldrand als landschaftsprägendes Element ohne Kuppenlage/Fernwirkung	A III unten	1,0 – 3,0
	- Gewerbe und Industriegebiete	A I unten	0,3 – 0,6

Für Flächen, die der Eingriffsschwere A I unterliegen, wurde der obere Rand der Wertespanne (0,3 bis 0,6) herangezogen, da der berechnete Mittelwert aus den einzelnen Schutzgütern ca. den Faktor 0,6 ergibt. Der Mittelwert aus den einzelnen Schutzgütern für Eingriffsschwere II ergibt ca. 0,8. Daher wurde für die Eingriffsschwere A II der untere Wert der Wertespanne (0,8 bis 1,0) verwendet.

Unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter für die Flächen mit Eingriffsschwere A III ergibt sich ein Mittelwert von ca. 1,5. Somit wurde innerhalb der Wertespanne 1,0 bis 3,0 der Faktor 1,5 angesetzt.

Übersicht Eingriffsbilanzierung

Eingriffsschwere	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
A I (z.B. Versiegelung von ökologisch geringwertige Grünflächen in Baugebieten)	9.492	0,6	5.695
A II (z.B. Versiegelung von qualitativ hochwertigeren Grünflächen in bestehenden Baugebieten)	6.206	0,8	4.965
A III (insbesondere Versiegelung von Waldflächen mit unbeeinflusstem Boden)	2.087	1,5	3.131
Gesamt			13.791

Ausgleichsmaßnahmen

Anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen sind im Planungsgebiet durch die Neuentwicklung von Wald bzw. Waldrand mit Wildblumensäumen und Hecken sowie die Erhöhung des Laubholzanteils im Bestandswald möglich.

Das vorhandene Aufwertungspotential im Planungsgebiet ist nach einer bereits erfolgten Abstimmung mit dem AELF in jedem Fall ausreichend, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich vollständig im Planungsgebiet zu erbringen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die landschaftsgerecht zu gestaltenden Fläche im Gl 1.3 sowie hinweislich dargestellte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Wald können die Eingriffe nach einer überschlägig ermittelten Bilanzierung kompensieren.

Im weiteren Verfahren wird abschließend geprüft und konkretisiert, auf welchen Teilflächen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen und in welcher Höhe diese gemäß Leitfaden angerechnet werden können.

Die naturschutzrechtlichen Kompensations-Maßnahmen im Wald werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.11 Waldrechtlicher Ausgleich

Die Planung führt zu einer Rodung von Wald mit einer Fläche von ca. 6.160 m². Die Rodung löst gemäß Art. 9 BayWaldG die Verpflichtung einer flächengleichen Ersatzaufforstung aus. Die Lage und der Umfang der Ersatzaufforstungen wurde im Rahmen eines Scopingtermins mit dem AELF Ebersberg abgestimmt und wird vollständig im Planungsgebiet untergebracht. Der Bebauungsplan sieht aktuell Neuaufforstungen auf einer Fläche von ca. 6.340 m² vor, sodass insgesamt ein Waldbestand mit einer Gesamtfläche von ca. 63.230 m² im Planungsgebiet enthalten ist.

5.12 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird dem ansässigen Unternehmen eine Werkserweiterung ermöglicht, um z.B. erforderliche Lagerflächen zu schaffen. Durch diese Lagerflächen können zukünftig Produktionsschritte im Werksgelände selbst durchgeführt werden für die bislang mehrere LKW-Fahrten am Tag mit beträchtlicher Distanz ins In- und Ausland zurückgelegt werden müssen. Der verkehrsbedingte Ausstoß von klimaschädlichen Gasen kann somit reduziert werden.

Um die verfahrens- und mengenbedingt relativ hohen Energiebedarfe des ansässigen Unternehmens - v.a. aufgrund der elektrochemischen Herstellung von Persulfaten mittels Elektrolyse - überwiegend durch die betriebseigene, hochmoderne Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (KWK-Anlage) abzudecken, lässt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzung im Gl ausdrücklich Nebenanlagen und damit KWK-Anlagen zu. Im Jahr 2013 wurde die Energieerzeugung im Kraftwerk durch eine neue hochmoderne Gasturbine mit Rekuperationstechnologie und hocheffizienten

Abhitzekessel vollständig erneuert. So konnten zum Beispiel die CO₂-Emissionen der werkseigenen Energieerzeugung durch den Einsatz von hochmoderner Kraftwerkstechnik, bezogen auf die Produktionsmenge um mehr als 50 % reduziert werden. Außerdem hat das Unternehmen seit 2019 ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach DIN ISO 50001, der CO₂-Ausstoß hat sich trotz steigender Produktion reduziert.

Wenngleich auf Ebene der Bauleitplanung nicht näher zu spezifizieren, ermöglicht die Ausweisung von drei großen Baufenstern innerhalb des GI im Vergleich zu den 22 Baufenstern des BP Nr. 23 eine kompaktere und damit energiesparendere Bauweise.

Waldflächen im Planungsgebiet nehmen eine Fläche von ca. 6,3 ha ein, was einem Anteil von ca. 33 % des Planungsgebietes entspricht. Der Wald hat eine hohe Bedeutung für das Siedlungsklima und ist als Klimaschutzwald ausgewiesen. Die Planung sieht den großflächigen Erhalt von Waldflächen vor. Zu rodende Waldflächen werden durch flächengleiche Ersatzpflanzungen kompensiert, sodass die klimawirksamen Waldfunktionen langfristig erhalten bleiben.

Grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen, zu begrünende Flächen, Bepflanzung von Stellplätzen und versickerungsfähige Stellplätze innerhalb von GI 1.2 und 1.3 sowie der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof tragen zu einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Mikroklimas bei, indem sie z.B. die negativen Auswirkungen durch Versiegelung, reduzieren.

Weitere Festsetzungen / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, werden auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich, zumal für industrielle Anlagen, die bei der Produktion schädliche Immissionen verursachen, die rechtlichen Vorgaben des BImSchG als Obergrenze gelten und potentielle Auswirkungen auf Klima und Luft diesem Verfahren detailliert geprüft werden.

Auf eine Dachbegrünung innerhalb des GI 1.1 wird aus Gründen des Brand- und Katastrophenschutzes verzichtet. Bei einem schweren Unfall (z.B. Explosion) ist es erforderlich, dass der Druck nach oben gerichtet entweichen kann.

Aufgrund der Nutzung von wasserlöslichen Gefahrenstoffen wird im GI 1.1 eine 100%ige Versiegelung zugelassen. Eine Durchgrünung des GI 1.1 ist somit nicht möglich.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen:

Die Artenzusammensetzung des Wald soll auf Teilflächen mit gebietsfremden Arten zu einem stabilen Laubwald aus gebietsheimischen, standortgerechten Arten umgewandelt werden. Schädliche Folgen des Klimawandels auf den Wald können dadurch minimiert werden.

Das Vorhaben zeigt aufgrund der Lage außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und der Topografie keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie z.B. Hitze, Trockenheit, Hochwasser, Starkregen und Stürmen.

Im Rahmen der Bauausführung ist z.B. auf eine ausreichende Dimensionierung von Regenrückhaltevolumen zu achten, sodass auch Starkregen ausreichend Volumen zur Verfügung steht.

5.13 Baugenehmigungspflicht

Unter Zugrundelegung des Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird eine Genehmigungsfreistellung für alle Vorhaben im Industriegebiet des Planungsgebietes ausgeschlossen. Mit dieser Regelung soll die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Bauvollzug in Hinblick auf Nutzungskonflikte und Lärmschutz sichergestellt werden.

5.14 Erschließungskonzept

Äußere Erschließung:

Wie bereits im Bestand, soll das Planungsgebiet weiterhin über die Zufahrten der Industriestraße und der Dr.-Gustav-Adolph-Straße weiter an die Wolfratshauser Straße und anschließend an die B11 angebunden bleiben. Darüber hinaus ist eine neue Zufahrt geplant, die des Wertstoffhofes. Diese ist im nördlichen Bereich des Planungsgebietes gelegen und ermöglicht die direkte Anbindung der Gemeinbedarfsfläche an die Wolfratshauser Straße.

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt derzeit die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, dass die zukünftige Leistungsfähigkeit der drei Knotenpunkte mit der B11, der Dr.-Carl-von-Linde-Straße und der Wolfratshauser Straße prüft. Im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung sowie die Verkehrsgutachten aus den umliegenden aktuell neu aufgestellten Bebauungsplänen (u.a. AEZ) deuten derzeit darauf hin, dass die Leistungsfähigkeit auch zukünftig gegeben sein wird. Dennoch wird ein Verkehrsgutachten erstellt, um u.a. den zukünftigen Verkehrsstrom des Wertstoffhofes abschätzen zu können und in den Planungen zu berücksichtigen.

Innere Erschließung

Das Bebauungsplankonzept sieht vor, den südlichen Teilbereich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße zurückzubauen und zukünftig parallel zum Werk zu verlegen. Das neue Teilstück der Straße dient ausschließlich der Werkerschließung und wird über eine Torzufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt. Ziel ist es den Lieferverkehr, der derzeit im Werksgelände verkehren muss, aus dem Werk heraus zu verlagern, um das Gefahrenpotenzial von Unfällen oder ähnlichem im Werk zu reduzieren.

Ruhender Verkehr

Zur Neuordnung des ruhenden LKW-Verkehrs erfolgt die Erweiterung und Neustrukturierung des LKW-Parkplatzes in der Industriestraße. Die Vergrößerung dieser Fläche soll den Rückstau in die Wolfratshauser Straße zukünftig vermeiden.

Für den ruhenden PKW-Verkehr werden weiterhin straßenbegleitende Stellplätze in der Industriestraße und Dr.-Gustav-Adolph-Straße angeboten. Die heutigen Mitarbeiterstellplätze werden langfristig in das Baugebiet Gl 1.3 verlagert. Hier ist die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen, dass den Stellplatzbedarf für Mitarbeiter und Kunden bedienen soll. Der Stellplatzbedarf des kommunalen Wertstoffhofes ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Sicherung des Werkstandortes im Gemeindegebiet
- Ermöglichung einer Standortgerechten Werkerweiterung

- Standortverlagerung des kommunalen Wertstoffhofes
- Erhöhung der Werksicherheit durch Neuordnung der Erschließung
- Sicherung der notwendigen, Erweiterungsflächen für die werkseigene Abwasserreinigungsanlage

6.2 Grünordnung

- Räumliche Verlagerung von Wald durch flächengleiche Ersatzpflanzung für Waldrodung in Richtung Westen, damit Schaffung von großen, zusammenhängenden Waldflächen und Verbesserung des Waldinnenklimas
- Sicherung von forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen
- Ökologisch hochwertige Gestaltung der Grünflächen südlich des Werksgeländes
- Erhaltung und Verbesserung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Herausnahme von Grünflächen innerhalb GI 1.1 zum Schutz des Grundwassers bei gleichzeitiger Erhöhung des Grünflächenanteils im Bereich von GI 1.2
- Verlust von Einzelbäumen, Ausgleich durch flächige Ersatzpflanzungen als Wald
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im weiteren Verfahren ausführlich im Umweltbericht behandelt.

6.3 Verkehr und Erschließung

- Neustrukturierung der Stellplatzflächen zur Vermeidung von Rückstau auf die Wolfratshauser Straße
- Neuordnung der Dr.-Gustav-Adolph-Straße inkl. Rückbau der bestehenden Straße
- Errichtung einer zweiten Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr
- Neuordnung der Stellplatzflächen – gesteigerte Ausnutzung der Fläche durch Aktivierung des großflächigen Parkplatzes für die Nutzung des Wertstoffhofes und voraussichtlich die Errichtung eines Parkhauses

7 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt dazu gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich 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 Abs. 4 BauGB auf.

Derzeit ermittelt die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die Scopingliste wird den Unterlagen im Verfahren beigelegt. Um Ergänzung der Fachbehörden wird gebeten.

Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.