Gemeinde Pullach i. Isartal

den 25.05.2021

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/802/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**28.06.2021**	**öffentlich**

Top Nr.

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) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2) Billigung der Entwurfsfassungen der Flächennutzungsplanänderung
3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

Anlage 01 - Neuaufstellung B-Plan Teiländ FNP Stellungnahmen Frühzeitige Beteiligung-anonymisiert
Anlage 02 - FNP-Änderung - Entwurf Planzeichung - Stand 08-06-2021 - nur elektronisch
Anlage 03 - FNP-Änderung - Entwurf Begründung mit Umweltbericht - Stand 08-06-2021 - nur elektronisch
Anlage 04 - BP23b und FNP-Änderung - Artenschutz - Fachbeitrag zur saP zur Erweiterung des Betriebsgeländes - Naturgutachter vom 16-05-2021 - nur elektronisch
Anlage 05 - BP23b und FNP-Änderung - Artenschutz - Fachbeitrag zur saP - Suederweiterung - Naturgutachter vom 24-04-2020 - nur elektronisch
Anlage 06 - BP23b und FNP-Änderung - Artenschutz - Relevanzpruefung zur saP - westliche Erweiterung - Naturgutachter vom 14-07-2020 - nur elektronisch
Anlage 07 - BP23b und FNP-Änderung - Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von UI - Version für öffentliche Auslegung BP - Büro für Umweltfragen BfU vom 27-02-2014 -nur elektronisch
Anlage 08 - BP23b und FNP-Änderung - Verkehrsuntersuchung - Obermeyer Infrastruktur GmbH vom 18-05-2021 - nur elektronisch
Anlage 09 - BP23b und FNP-Änderung - Inhaltsdarstellung gemaess Paragraph10 Abs2 BImSchG- BigWings - UI vom 07-08-2019 - nur elektronisch
Anlage 10 - BP23b und FNP-Änderung - Umwelterklaerung United Initiators 2019 - nur elektronisch

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I):
Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 02.11.2020 bis

18.12.2020 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Agenda21Pullach, Pullach
(Stellungnahme vom 16.12.2020)

1.1 **Stellungnahme:**
Die Agenda 21 Pullach nimmt entsprechend § 3 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b sowie zur Teiländerung des FNP Stellung und empfiehlt dem Gemeinderat im Interesse der Sicherheit der Pullacher Bevölkerung und des Natur- und Klimaschutzes, wie einleitend im Folgenden zusammengefasst, zu handeln bzw. zu entscheiden:
1) Indem sie als beteiligte Behörde aus o.g. Gründen im noch nicht abgeschlossenen Verfahren zur Genehmigung der Betriebsänderung nach BImSchG ihre Zustimmung versagt.
2) Indem sie aus o.g. Gründen bei der Aufstellung des Bebauungsplans 23b, sowie des Flächennutzungsplans Festsetzungen beschließt, die eine Begrenzung der Lager- und Produktionsmengen der Gefahrstoffe beinhalten. Dazu sollten entsprechende Gutachten eingeholt werden.
3) In diesem Sinne eine Beschränkung des Nutzungsmaßes und der derzeit genutzten Fläche auf den derzeitigen Stand festsetzt.
4) Im neuen Bebauungsplan 23b/FNP weitere Festsetzungen erlässt, die geeignet sind, die Pullacher Klimaziele zu erreichen.
5) Prüfen lässt, ob die geplante Betriebsänderung Big Wings die Rodung des südlich angrenzenden Waldes tatsächlich erforderlich macht.
6) Prüfen lässt, wie sich der An- und Ablieferverkehr nach Betriebsänderung tatsächlich entwickeln wird.

Abwägung:
Siehe A.1 - Ziff. 1.2 ff.

Beschlussvorschlag (I-1):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

1.2 Stellungnahme:
Im Einzelnen dazu:
Zu 1) Die Gemeinde möge sich am Verfahren zur Genehmigung der Betriebsänderung nach BImSchG beteiligen:
Nach BImSchG ist das Landratsamt München die zuständige Behörde für die Genehmigung der von United Initiators beantragten Betriebsänderung Big Wings. Diese ist aber bisher noch nicht erteilt. Das Genehmigungsverfahren ist demnach nicht zum Abschluss gekommen, da die nach § 10 (5) und §23b (3) BImSchG am Verfahren beteiligte Gemeinde Pullach mit Beschluss vom 08.10.2019 das Einvernehmen mit Verweis auf den entfallenen Bebauungsplan Nr. 23a („Vorhaben widerspricht in Teilen dessen Festsetzungen") vorerst verweigert und eine Neufassung dieses Bebauungsplans beschlossen hat.

Abwägung:
Eine Beteiligung der Gemeinde wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben stattfinden. Unabhängig davon ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die seitens der UNITED INITIATORS eingereichten Bauanträge für ein Lagergebäude und eine Versandhalle, in der die Waren für den Kunden endkommissioniert werden im südlichen Werksgelände

einschließlich einer Ersatzfläche für den Warenausgang und Leergebinde, nicht Gegenstand der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag (I-2):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

1.3 Stellungnahme:
Zu 2) Sicherheitsinteresse der benachbarten Pullacher Anwohner, sowie angrenzender Gemeinden sind ausreichend zu berücksichtigen:
Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes/FPN steht es der Gemeinde grundsätzlich frei, nach ihrem Ermessen den jeweiligen Eigentümern/Bauwerbern Festsetzungen für die künftige Bebauung und Nutzung des entsprechenden Geländes, ggf. in Form eines städtebaulichen Vertrags, zu beschließen, die die Auflagen des vorherigen, entfallenen Bebauungsplan ersetzen. So ist es nach unserer Ansicht bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan/FNP 23 bzw. 23b u. a. unbedingt erforderlich vom Betreiber des Werks restriktive Auflagen zu verlangen, die die geeignet sind, die Störfallgefahren des Chemiewerks zu verringern und den Schutz der Pullacher Bevölkerung vor möglichen Brand- und Explosions-Ereignissen zu erhöhen. In den letzten Jahrzehnten, zuletzt vor 18 Jahren, haben sich bei der Produktion und Lagerung organischer Stoffe mindestens 4 Störfälle, z.T. erheblichen Ausmaßes, mit Bränden und Explosionen ereignet. Dabei zeigen die Erfahrungen aus diesen Störfällen, dass die Gefährdung nicht nur von den Lagerstätten, sondern vor allem von den Produktionseinrichtungen ausging.
Eine Gefährdungsbeurteilung bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr insbesondere bei Explosionen, die speziell bei der Produktion von unverdünnten organischen Peroxiden durch Selbstentzündung hervorgerufen werden können, haben wir in den ausgelegten Unterlagen nicht gefunden, halten diese aber im Interesse der benachbarten Pullacher Einwohner für unverzichtbar.
Die in den ausgelegten Unterlagen beschriebenen Gefahrenabwehrmaßnahmen beziehen sich überwiegend auf Vorkehrungen für einen möglichen Brandfall, der bei einer Selbstentzündung der Gefahrstoffe in den Lagerstätten auftreten kann.
Es fehlen in der Offenlegung zudem Unterlagen, wie die laut Unternehmen veranlassten Gutachten zu Sicherheit (TÜV-Gutachten), Abstandsgutachten, Brandschutznachweise mit Bescheiden von Prüfsachverständigen. Ebenso ein Gutachten der Feuerwehr, sowie das Verkehrsgutachten eines Ing. Büros Obermaier
Wir sind der festen Ansicht, dass das Gefährdungspotential sowohl durch eine Erweiterung der Produktions- als auch der Lagerstätten der Gefahrstoffe entsprechend zunimmt. Die vom Unternehmen angeführten laufenden Investitionen, einmal genannt 100 Mio. Euro, dann wieder 200 Mio. in die Sicherheitstechnik sind dabei nicht freiwillig, sondern vom Gesetzgeber im BImSchG vorgeschrieben. Jeder Störfallbetrieb muss demnach, um die Betriebsgenehmigung nicht zu verlieren, seine Sicherheitseinrichtungen auf den jeweiligen Stand der Technik halten. Ein sog. ,,Dennoch-Störfall" wird aber vom Betreiber United Initiators trotzdem nicht ausgeschlossen" und ist statistisch gesehen jederzeit möglich.
Eine Reduzierung der Gefährdungssituation für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete und der restlichen Bevölkerung von Pullach, Baierbrunn und Grünwald ist aus unserer Sicht neben brand- und explosionshemmenden Einrichtungen vor allem mit einer Begrenzung der Produktions- und Lagermengen der Gefahrstoffe zu erreichen. Die Kapazitäten sollten deshalb auch in der Produktion durch entsprechende Festsetzungen im

Bebauungsplan/FPN oder durch andere Regelungen auf die derzeit realisierten Mengen begrenzt werden. So schlagen wir vor, dass die produzierte Menge organischer Peroxide auf jährlich max. 60 000 t (Angaben aus dem Umweltbericht 2019 der United Initiators, entsprechen 6800 kg/ Stunde) begrenzt wird, die Lagermenge organischer Peroxide nach der Umsetzung der geplanten Erweiterung Big Wings, d. h. nach Auflösung der Außen-Lager 1400 t nicht überschreiten darf. Die von der Genehmigungsbehörde des Landratsamts zugelassenen Produktionsmengen bezogen auf die verschiedenen Gefahrstoffe ist im Übrigen nicht offengelegt worden.
Ebenso sollte überprüft werden, ob die Lagerkapazitäten der angemieteten Außen-Lager in Mannheim und Halle den beantragten 400 t für die organischen Peroxide tatsächlich entsprechen.

Abwägung:
Die geforderten restriktiven Auflagen zur Verringerung von Störfallgefahren können weder auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch im Bebauungsplan oder in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag zielführend geregelt werden. Für die bereits vorhandenen Anlagen herrscht Bestandsschutz. Hinsichtlich der geplanten Bauvorhaben obliegt die Störfallvermeidung der Genehmigungsebene. Die Sicherheit der Bevölkerung in Pullach und in den angrenzenden Nachbargemeinden ist zentrales Ziel des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird im Rahmen dessen hinreichend geprüft und gewürdigt.
Über die Prüfung der Auswirkungen der Einzelbaugenehmigungen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren hinaus unterliegt auch der Betrieb der genehmigten Anlagen laufenden Prüfungen und Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.
Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beziehen sich jeweils auf das beantragte Bauvorhaben, so dass sie im Flächennutzungsplan nicht regelbar sind.
Die angesprochenen Gutachten zur Sicherheit (TÜV-Gutachten), Abstandsgutachten, Brandschutznachweise mit Bescheinigungen von Prüfsachverständigen sind, wie oben bereits erläutert, jeweils bezogen auf die einzelne, zur Genehmigung anstehende Anlage. Diese können deshalb nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens sein. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Insofern wurde von der Feuerwehr auch nicht angeregt, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal hierzu ein Gutachten beauftragt.
Unabhängig davon sind auch im Flächennutzungsplan Maßnahmen zur Konfliktlösung zwischen dem dargestellten GI-Betrieb und den umgebenden Nutzungen dahingehend vorgesehen, dass die Flächenausweisung gegenüber dem geltenden FNP deutlich kompakter gehalten sind und hierdurch die Abstände zu den umgebenden Nutzungen vergrößert werden. Eine Nutzungsgliederung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich, wird aber auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen, um das Konfliktpotenzial zu reduzieren.
Hinsichtlich der angeregten Überprüfung der Lagerkapazitäten in Mannheim / Halle ist festzuhalten, dass im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden können. Zudem werden Mengen der verschiedenen Gefahrstoffe im BImSchG-Genehmigungsverfahren geprüft.
Das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermaier wird den nächsten Verfahrensschritten gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

1.4 Stellungnahme:

Zu 3) Weitere Empfehlungen der Agenda 21 Pullach bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans 23b/FNP bezüglich des Baurechts und der Festsetzung der Industriefläche im neuen Bebauungsplan/FNP:

- Das im Bebauungsplan Nr.23a festgesetzte Baurecht empfehlen wir nach Par. 39 ff BauGB entschädigungsfrei zurückzunehmen. Eine Übertragung auf andere Flächen von United Initiators in Pullach soll nicht stattfinden.
- Im Bebauungsplan 23a war ein "Campus für Forschungszwecke" (ähnlich "Martinsried) vorgesehen. In Ziff. 3.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan 23b hat die Gemeinde festgestellt, dass diese Ziele nie realisiert wurden und auch nicht weiterverfolgt werden sollen. Es handelt sich dabei um eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) mit einer Nutzungsfläche von qm 17500. Da diese Festsetzung vor über 7 Jahren erfolgte kann sie entschädigungsfrei zurückgenommen werden.
- Es ist zu prüfen ob diese Rücknahme auch für die Baugebiete 5 und 6 des Bebauungsplans 23 (ebenfalls Gewerbegebiet GE) mit einer Nutzungsflächen von qm 9250 möglich ist.
- Im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans 23b ist vorgesehen, dass für die genannten Nutzungsflächen als Art der Nutzung statt Gewerbefläche Industriefläche festgesetzt wird und die gesamte Industrienutzung sich auf dem Stammgelände weiter erhöht und konzentriert.
- Das Baurecht Industrienutzung (GI) auf dem Stammgelände des Bebauungsplans 23 bzw.23b soll auf die derzeit realisierte Nutzungsfläche begrenzt werden. Für die geplante Erhöhung der Lagerkapazitäten von 1000 t um 400 t (Überführung von Lagerkapazitäten aus anderen Standorten nach Pullach) kann das derzeit realisierte Nutzungsmaß, soweit dringend erforderlich, entsprechend erhöht werden.
- Dabei sollte überhaupt zuerst die derzeit realisierte Nutzungsfläche GI auf dem Stammgelände ermittelt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den hier gegenständlichen Flächennutzungsplan nicht.

<u>Beschlussvorschlag (I-4):</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.5 Stellungnahme:

Zu 4) Festsetzungen von Auflagen nach BauGB im Sinne des Klima- und Umweltschutzes, die für die Erreichung der erklärten Klimaziele der Gemeinde unumgänglich sind:

Wir empfehlen dringend im neuaufzustellenden Bebauungsplan23b/FPN durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Eigentümern aufzuerlegen, dass die Energieversorgung im Bebauungsgebiet entsprechend den Klimazielen des Landkreises München 29++, denen sich die Gemeinde Pullach angeschlossen hat, auf regenerative Versorgung umgestellt werden muss. Nach diesem Klimaziel soll der CO2'-Ausstoß in Pullach von (2018, laut THG Bericht des Landkreises München) ca.14,4 t pro Kopf und Jahr auf 6 t pro Kopf und Jahr bis 2030 gesenkt werden.

Das Werk der United Initiators verbrauchte an Prozess- und Heizwärme im Jahr 2019 nach eigenen Angaben 145 000 MWh (entspricht über 60% des gesamten Pullacher Wärmeverbrauchs) mit dem Energieträger Erdgas. Beim Stromverbrauch liegt United Initiators mit ca. 40% des gesamten Pullacher Stromverbrauchs ebenfalls an der Spitze.

Die vom Gemeinderat beschlossenen Klimaziele für die Gemeinde Pullach sind also ohne eine erhebliche Senkung des fossilen Energieeinsatzes bei den Pullacher Industriebetrieben, in erster Linie United Initiators, unmöglich zu erreichen.

Abwägung:
Eine Reglung der Energieversorgung eines Baugebietes ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

Beschlussvorschlag (I-5):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

1.6 Stellungnahme:
Zu 5) Es ist zu prüfen, ob für die von United Initiators geplante Betriebsänderung Big Wings unbedingt die Erweiterung des Werksgeländes in südlicher Richtung im beantragten Umfang erforderlich ist:
Mit dem Entfall des Bebauungsplans 23a ist nach § 33 ff BauGB ist grundsätzlich nicht genutztes Baurecht entfallen, der Eigentümer kann sich nicht mehr darauf berufen. Damit kann die Gemeinde bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans /FPN neue Festsetzungen treffen. Nach einer Besichtigung des Werksgeländes erscheint es uns nicht unbedingt erforderlich, für die Erweiterung der Gebäude und der Versandeinrichtungen das südlich angrenzende Waldstück im beantragten Umfang zu roden.
Es ist ein wichtiges umweltpolitisches Ziel das Isarhochufer und die dortigen Baumbestände ungeschmälert zu erhalten und von einer Erweiterung nach Süden Richtung Buchenhain abzusehen. Durch den laut United Initiators reduzierten LKW-Verkehr und eine gleichzeitige Neuordnung der Lagerbaulichkeiten bietet sich die Möglichkeit eine logistische Lösung auf dem Stammgelände zu finden.
Durch einen städtebaulichen Wettbewerb mit industrieplanerischer Beratung durch unabhängige Planungs-Beratungsbüros ist aus unserer Sicht vor einer weiteren Behandlung des Entwurfs eines neuen Bebauungsplans zu prüfen wie die um 400 t erhöhten Lagerkapazitäten auf dem umzäunten Kerngelände geschaffen werden können.
Zudem bezweifeln wir, dass durch die vorgestellte Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit die entfallene C02-Bindung des gewachsenen Waldes nach der Rodung kompensiert werden kann.

Abwägung:
Eines der wichtigsten Ziele dieser Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist es, möglichst weitgehend zusammenhängende Waldflächen durch eine kompaktere Baugebietsdarstellung zu sichern. Gemäß Logistikkonzept der UNITED INITIATORS GmbH ist die Nutzung des bereits im Bebauungsplan Nr. 23 ausgewiesenen Baugebietes für die Umsetzung des Konzeptes und somit die Erreichung einer kompakteren Baugebietsdarstellung zwingend erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Bahngleise bzw. der Zugspitzstraße. Nur etwas weiter nördlich bestehen Baugebiete auch östlich der Zugspitzstraße. Die Werkserweiterung nach Süden, die bereits durch den BP Nr. 23 rechtlich zulässig ist, sowie die Erweiterung nach Westen stellen aus Sicht der Gemeinde keine wesentliche Beeinträchtigung des Isarhochufers dar. Die Schutzwürdigkeit des baumbestandenen Isarhochufers bzw. der Hanglagen wird durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes bekräftigt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen befinden sich allesamt außerhalb des Schutzgebietes.

Die Aufforstungsflächen als Ersatz für zu rodende Waldflächen können die Funktionen des gewachsenen Bestandswaldes, darunter auch die Bindung von CO_2, nicht auf Anhieb eins zu eins ersetzen. Aufgrund des flächengleichen Ersatzes kann jedoch angenommen werden, dass die Funktionen langfristig erhalten werden. Die Fällung von Bäumen und Neupflanzung von jungen Stecklingen wäre auch im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Nutzung jederzeit möglich.

Beschlussvorschlag (I-6):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

1.7 Stellungnahme:
Zu 6) Es sollte eine Prüfung des Gefährdungspotentials beim Transport der Gefahrstoffe erfolgen:

Uns ist nach wie vor unklar, wie sich die Situation des Lastverkehrs bei der An- und Auslieferung der Gefahrenstoffe, die im Werk verarbeitet und produziert werden, auf Straße und Schiene nach der Betriebserweiterung darstellen soll.

Es fehlt auch nach der Informationsveranstaltung von United Initiators u.a. eine verlässliche Angabe der Verkehrsmenge heute und nach Umsetzung der Betriebsänderungen. Die Angaben des Betriebs erscheinen uns widersprüchlich. Die angegebene Anzahl von 50 Transportbewegungen pro Tag, die sich nach der geplanten Betriebsänderung um 1-2 verringern soll, erscheint uns bei einem Wegfall des sog. Pendelverkehrs auch bei der erhöhten Lagerkapazität viel zu hoch gegriffen. Die Verkehrsbelastung würde sich nach unserer Abschätzung im betroffenen Gebiet damit vervielfachen. In den veröffentlichten Unterlagen finden wir keine entsprechenden Nachweise oder Gutachten (Verkehrsgutachten, Sicherheitsgutachten, etc.). Organische Peroxide müssen, damit sie sich nicht selbst entzünden, auch beim Transport ständig gekühlt werden.

Ebenso ist unklar, ob und welche Sicherheitsmaßnahmen bei möglichen Verkehrsunfällen vorgesehen sind. Ein Konzept über die vom Unternehmen geplante neue Verkehrslogistik ist ebenfalls in den Unterlagen nicht enthalten. Es soll laut Unternehmen dazu ein uns nicht bekanntes Verkehrsgutachten eines Ingenieurbüros Obermaier in Auftrag gegeben worden sein.

Bei den benachbarten Anwohnern des Werks wurde uns gegenüber auch die Sorge geäußert, dass die LKW Transporte von Auftragsnehmern der United Initiators durchgeführt werden, die mit den gesetzlichen Vorschriften beim Spezial-Transport von Gefahrstoffen nicht vertraut sein könnten (Transportpapiere, Alarm- und Löscheinrichtungen am Fahrzeug, Schulung der Fahrer). Eine regelmäßige Überprüfung sollte unbedingt sichergestellt werden.

Abwägung:
Die Gefährdungspotentiale von Gefahrgut-Transporten sind nicht Gegenstand der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes.
Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass ein Verkehrsgutachten den nächsten Verfahrensschritten gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt wird.
Zudem weisen wir darauf hin, dass Gefahrgut-Transporter auf öffentlichen Straßen grundsätzlich dem Gefahrgutbeförderungsgesetz (GGBefG) unterliegen. Dieses ist die Grundlage für den Transport gefährlicher Güter in Deutschland. Die Gefahrgutbeförderung entzieht sich den Regelungen der kommunalen Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag (I-7):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

A.2 Bürger 1, Pullach
(Stellungnahme vom 22.10.2020)

2.1 **Stellungnahme:**
Zur Bürgerversammlung am 26.10.20 TOP UI stelle ich folgenden Antrag:
Die LAGERMENGEN der besonderen Gefahrstoffe "Organische Peroxide" in Pullach sollen verbindlich und dauerhaft auf maximal 1400 t und die PRODUKTIONSKAPAZITÄTEN am Standort Pullach maximal auf den derzeitigen tatsächlichen Umfang begrenzt werden.
Dies sollte durch verbindliche Festsetzungen im neuen Bebauungsplan Nr. 23 oder durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.
Begründung:
Derzeit beträgt die Lagermenge in Pullach nach Unternehmensangaben rund 1000 t. Aus den dezentralen Lägern in Deutschland und Frankreich will das Unternehmen 400 t nach Pullach verlagern. Darüber hinausgehende Mengen sind mit der örtlichen Lage nicht verträglich.
Nach Aussage von United Initiators will das Unternehmen die Produktionskapazitäten derzeit nicht erhöhen. Dies soll für den Standort Pullach auch für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Die zulässigen Lagermengen sind Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine Regelung im Flächennutzungsplan ist nicht möglich.

Beschlussvorschlag (I-8):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

A.3 Bürger 2, Baierbrunn
(Stellungnahme vom 18.12.2020)

3.1 **Stellungnahme:**
Es muß ein Gutachten über die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein unabhängiges Ingenieurbüro eingeholt werden. Entsprechende Dokumente sind im Bebauungsplan nicht zu finden.

Abwägung:
Die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

Beschlussvorschlag (I-9):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.2 Stellungnahme:
Darüber hinaus sollten aussagefähige Prognosen eines unabhängigen Ingenieursbüro über die zu erwartenden Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen eingeholt werden.

Abwägung:
Die zu erwartenden Verkehrszahlen sind nicht Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass ein entsprechendes Verkehrsgutachten im Rahmen des parallel verlaufenden

Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 23b erstellt und im nächsten Verfahrensschritt Teil der Verfahrensunterlagen sein wird.

Beschlussvorschlag (I-10):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.3 Stellungnahme:
Erstellung einer Gefährdungsanalyse zu den umliegenden Wohnbebauungen z.B. da vom Werksgelände zum Höllriegelskreuther Weg Baierbrunn lediglich 347 m liegen.

Abwägung:
Die Baugebiete in Baierbrunn sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowohl hinsichtlich des Schallschutzes als auch hinsichtlich erforderlicher Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Gefahrenabwehr durch die Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Einwendungen gegen das Vorgehen vorgebracht.
Das Wohngebiet am Höllriegelskreuther Weg in Baierbrunn liegt in einem Abstand von mehr als 430 m zu den Baugebieten im Planungsgebiet. „Bereits im Genehmigungsverfahren für die Anlagen innerhalb des Werksgeländes wurden Schallgutachten eingeholt. Gemäß dieser ergeben sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Höllriegelskreuther Weg 4 – 9) für die Anlagen der UNITED INITIATORS in der schalltechnisch kritischeren Nachtzeit bei einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Pegelminderung aufgrund des dazwischenliegenden Waldes) Beurteilungspegel von unter 33 dB(A). Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet (Nacht-IRW = 40dB(A)) werden an dieser Bebauung entsprechend um mehr als 6 dB unterschritten und sind damit schalltechnisch nicht relevant.

Beschlussvorschlag (I-11):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.4 Stellungnahme:
Die Änderung des Flächennutzungsplans sollte nicht erfolgen, da es sich um ein Waldstück im Landschaftsschutzgebiet handelt, welches gerodet wird.
Zusätzlich muss Wald im Landschaftsschutzgebiet noch gerodet werden um die Leitungstrassen Strom, Wasser welche außerhalb des Werksgeländes liegen, zu verlegen.

Abwägung:
Das Planungsgebiet ist nur in einem kleinen Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dies ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes auch entsprechend gekennzeichnet.
Die dargestellten Bauflächen sind nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes. Eine Rodung von Waldflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nicht beabsichtigt.
Weder aufgrund der Werkserweiterung noch aufgrund von Leitungstrassen sind durch die vorliegende Planung Rodungen im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Der Wald im Planungsgebiet ist - mit Ausnahme einer Teilfläche im äußersten Süden, welche nicht überbaut wird - nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzgebietskulisse und Schutzfunktionen des Gebietes werden somit nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag (I-12):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.5 Stellungnahme:
Zerstörung von Lebensraum streng geschützter Arten Haselmaus und geschützter Zauneidechse sowie von Fledermäusen und Vögeln. Haselmäuse können nicht umgesiedelt werden bzw. nehmen den neuen Lebensraum voraussichtlich nicht an. Hier wird der Verbindungsstreifen Wald zum Forstenrieder Park und den Isarauen zerschnitten.

Abwägung:
Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Naturgutachter, Stand 24.04.2020) für eine ca. 22.000 m^2 große Fläche südlich des bestehenden Werksgeländes liegt vor und lag den Unterlagen für die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bei. Dieser wurde zwischenzeitlich aktualisiert und um weitere Eingriffsflächen im Planungsgebiet ergänzt. Aufgrund des Eingriffes in den Lebensraum von Haselmaus, Vögel und Fledermäusen werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verhindert werden. Damit die Haselmaus den neuen Lebensraum mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit annimmt, wird der zu erhaltende Waldbestand durch Verbesserung des Nahrungsangebotes (Pflanzung von Sträuchern wie Hasel, Schlehe und Weißdorn) artspezifisch aufgewertet. Eine Umsiedlung der Haselmaus ist aus gutachterlicher Sicht sehr wohl möglich. In dem Fachbeitrag zur saP wird diese Möglichkeit ausführlich beschrieben. Die Ergebnisse der saP und damit auch die Vorgehensweise zu einer Umsiedlung der Haselmaus sind zudem mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.
Der Lebensraum der Zauneidechse beschränkt sich auf die Bahngleise bzw. Teilflächen in der Nähe der Bahngleise, die nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden und teilweise außerhalb des Planungsgebietes liegen. Dennoch wird eine Vermeidungsmaßnahme genannt. Bei deren fachgerechter Ausführung kann eine Verletzung oder gar Tötung von Tieren durch das Einwandern in eine Eingriffsfläche sicher ausgeschlossen werden.
Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für (potentiell) vorkommende Vogel- und Fledermausarten werden ebenso in dem aktualisierten Fachbeitrag zur saP berücksichtigt.
Im Süden des Planungsgebietes bleibt im Pullacher Gemeindegebiet ein mindestens 100 m breiter Waldstreifen, angrenzend an den Waldbereich auf Baierbrunner Flur, dauerhaft erhalten. Somit ist auch dessen Funktion als Verbindung zwischen dem Wald entlang der Isar und dem Forstenrieder Park gesichert.
Beschlussvorschlag (I-13):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

A.4 Linde GmbH
(Stellungnahme vom 07.12.2020)

4.1 Stellungnahme:
Zu oben aufgeführtem Verfahren möchten wir hiermit unsere Bedenken zur Verkehrsentwicklung in der Wolfratshauser Straße anmelden.
GRÜNDE:
Die parallel zur B11 verlaufende Wolfratshauser Straße wird von vielen Verkehrsteilnehmern als „schnellere" Umgebung der B11 genutzt und als Ortsstraße oft und gerne mit, teilweise stark, überhöhter Geschwindigkeit

befahren.
Daraus resultieren für Fußgänger, welche die Wolfratshauser Straße überqueren wollen, signifikante Gefahren.
Durch die veröffentlichte Planung wird, vor allem durch den geplanten Wertstoffhof der Gemeinde Pullach deutlich zusätzlicher Zielverkehr in die Wolfratshauser Straße gezogen.
Ebenso wird durch die bereits beschlossene Erweiterung des AEZ mit Hotelbetrieb und weiteren Dienstleistungsflächen zusätzlicher Verkehr in die Wolfratshauser Straße gezogen.
Die während der Verkehrs- Stoßzeiten bereits jetzt stark beanspruchte Kreuzung Wolfratshauser Str./ Dr.- Carl-von-Linde-Str., welche im Verbund mit den benachbarten Kreuzungen der B11 und der östlichen Dr.- Carl-von-Linde-Str. zusehen ist! wird zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen.
Somit entstehen durch oben aufgeführte Planung zusätzliche Unfallgefahren.
Unseres Erachtens könnte durch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Wolfratshauser Str. auf 30 km/h zumindest ein Teil dieser Unfallgefahren kompensiert werden.
Wir bitten Sie um wohlwollende Prüfung unserer Bedenken und Anregungen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan zum AEZ wurde durch ein eigenständiges Verkehrsgutachten beurteilt. Für den parallel zu der hier gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 23b wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses hat auch die Verkehrserzeugungen aus dem Bebauungsplan zum AEZ berücksichtigt.
Insgesamt ist festzuhalten, dass die Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes bei vollständiger Nutzung des zulässigen Baurechtes zu einer geringfügigen Verkehrsreduzierung führt. Durch die Neuplanung wird zwar zusätzliches Baurecht für einen Wertstoffhof geschaffen, allerdings ergibt sich durch die Änderung der zulässigen Nutzungen im Bereich des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 23a für einen Biotech-Campus eine Reduzierung der Arbeitsplatzdichte und damit auch des ausgelösten Verkehrsaufkommens.
Die alte Wolfratshauser Straße ist eine Erschließungsstraße mit einer aktuellen Verkehrsbelastung von maximal 3.850 Kfz/Tag und einer prognostizierten Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme, der Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Pullach und des Bebauungsplans Nr. 23b von bis zu 7.500 Kfz/Tag. Die alte Wolfratshauser Straße kann mit ihrem aktuellen Straßenquerschnitt diese prognostizierten Belastungszahlen aufnehmen. Es bestehen zwei Fußgängerquerungshilfen als Zebrastreifen und im Bereich der Kreuzung mit der Dr.-Carl-von-Linde-Straße besteht ein signalisierter Fußgängerübergang. Die Fußwege weisen mit einer Breite von 2,3 m eine angemessene Breite auf, um einen sicheren Fußverkehr gewährleisten zu können.
Die aktuelle Verkehrsbelastung der Wolfratshauser Straße von maximal 3.850 Kfz/Tag ist auch im Hinblick auf die angrenzenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen, nicht angezeigt. Darüber hinaus kann eine potentielle Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Wolfratshauser Str. auf 30 km/h nicht als Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, vgl. § 9 BauGB. Die Bauverwaltung der Gemeinde Pullach i. Isartal wird den Vorschlag einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 - unabhängig vom Bauleitplanverfahren - prüfen.

Beschlussvorschlag (I-14):
Ein Verkehrsgutachten des beauftragten Büros Obermeyer (Stand 18.05.2021) liegt mittlerweile vor und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die

wesentlichen Aussagen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

1.1 **Stellungnahme:**
Sachverhalt
Die Gemeinde Pullach beabsichtigt für das am Standort ansässige Chemiewerk - es handelt sich laut Planunterlagen um einen Störfallbetrieb - die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung des baulichen Bestands zu schaffen. Zu diesem Zweck soll das Plangebiet zukünftig als Industriegebiet sowie als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Darüber hinaus ist im Norden ein ca. 0,5 ha großer Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Wertstoffhof vorgesehen. Dabei werden derzeit bestehende Grün- und Gehölzstreifen innerhalb sowie am Rand der bisherigen FNP-Darstellung mitüberplant.
Bewertung
Das Planareal liegt gemäß Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) in einem Hauptsiedlungsbereich, der nach Grundsatz B II 2.1 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.
Ergebnis
Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>Beschlussvorschlag (I-15):</u>
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

B.2 Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

2.1 **Stellungnahme:**
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

<u>Beschlussvorschlag (I-16):</u>
Es ist kein Beschluss erforderlich.

B.3 Landratsamt München, Fachbereich Bauen
(Stellungnahme vom 07.01.2021)

3.1 **Stellungnahme:**
1. Nach unseren Informationen liegt ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet von Baierbrunn. Wir bitten daher den Verlauf der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu überprüfen und an die Grenze des Gemeindegebiets von Pullach anzupassen. Zur Klarstellung könnte ein Planzeichen für die Grenze des Gemeindegebiets eingetragen

und das Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.

Abwägung:
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Pullacher Gemeindegebietes. Die Gemeindegrenze ist in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis dargestellt.

Beschlussvorschlag (I-17):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.2 **Stellungnahme:**
2. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanentwurfs wird in einem Teilbereich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße das Planzeichen "Fläche für den Gemeinbedarf' verwendet. Nach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 23 b soll dieser Bereich als „öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt werden. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Anpassung der Planungen aneinander.

Abwägung:
Die Gustav-Adolph-Straße ist eine private, öffentlich gewidmete Erschließungsstraße des bestehenden Industriegebietes. Der Flächennutzungsplan stellt ausschließlich wichtige örtliche Straßen dar. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird dahingehend korrigiert, dass der nördliche Teilabschnitt der Gustav-Adolph-Straße aus dem Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes herausgenommen wird, da eine Änderung der Nutzungsart hier nicht vorgesehen ist.

Beschlussvorschlag (I-18):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.3 **Stellungnahme:**
3. Das Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen ... " mit dem die Waldflächen umgrenzt werden, ist aus der Planzeichnung zum Teil nur sehr schwer ablesbar. Vor allem im Bereich der nordwestlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, wo sich das Planzeichen mit dem Planzeichen für das Planungsgebiet überlappt. Wir bitten um eindeutig ablesbare Darstellung.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird so angepasst, dass das Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ eindeutig ablesbar ist.

Beschlussvorschlag (I-19):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

3.4 **Stellungnahme:**
4. Im gültigen Flächennutzungsplan sind im Planungsgebiet zwei Umspannstationen dargestellt, dies entspricht auch der Aussage in Punkt 2.2.3 der Begründung. Im Änderungsbereich wird nur eine Umspannstation dargestellt. Wir bitten daher um Überprüfung und Ergänzung bzw. Erläuterung in der Begründung.

Abwägung:

Es besteht nur eine Umspannstation. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Beschlussvorschlag (I-20):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.

3.5 **Stellungnahme:**
5. In Punkt 2.2.3 der Begründung wird ausgeführt, dass im Änderungsbereich zwei Hauptabwasserleitungen verlaufen. Diese sollten auch beide in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt werden. Wir bitten um Ergänzung in der Planzeichnung bzw. Erläuterung in der Begründung.

Abwägung:
Es besteht nur eine Hauptwasserleitung. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag (I-21):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.

3.6 **Stellungnahme:**
6. Entsprechend § 5 BauGB sollte in der Legende differenziert werden zwischen Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB), Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB), nachrichtlichen Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB, hier Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Landschaftsschutzgebiet) und Hinweisen (Bannwald geplant).

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt.

Beschlussvorschlag (I-22):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichenlegende entsprechend angepasst.

3.7 **Stellungnahme:**
7. Im Westen des Planungsgebietes wird ein Planzeichen (Kreis mit Strich, laut Legende Bestand „Abwasser") verwendet, das in der Legende der Planung nicht aufgeführt wird. Wir bitten um Ergänzung.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei dem Planzeichen „Kreis mit Strich“ handelt es sich um eine Abwasserleitung. Die Legende der Planung wird um das Planzeichen für „Abwasser“ ergänzt.

Beschlussvorschlag (I-23):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Legende entsprechend ergänzt.

3.8 **Stellungnahme:**
8. Das Planzeichen „wichtige örtliche Straße vorhanden" wird nur außerhalb des Planungsgebiets verwendet und könnte daher entfallen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Planzeichen „wichtige örtliche Straße vorhanden“ wird aus der Legende entfernt.

Beschlussvorschlag (I-24):
Der Hinweis wird berücksichtigt und das Planzeichen aus der Legende entfernt.

3.9 **Stellungnahme:**
9. Aus den Ausführungen in Punkt 2.8.1 der Begründung geht hervor; dass nicht auszuschließen ist, dass in den Auffüllungen der Bombentrichter weitere Schadstoffe vorhanden sind. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Verdeutlichung in der Planzeichnung (Eintragung als Altlastenverdachtsfläche und Aufnahme des Planzeichens unter den Hinweisen).

Abwägung:
Der Sachverhalt wurde überprüft. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bombentrichter ist eine zeichnerische Kennzeichnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Die Stellungnahme wurde aber ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgebracht. Hier wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag (I-25):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

3.10 **Stellungnahme:**
10. Das Unterschriftsfeld für das Landratsamt München nach dem 8. Verfahrensvermerk (Genehmigung) ist nicht erforderlich; es sollte zur Vereinfachung herausgenommen werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Das Unterschriftsfeld für das Landratsamt München wird aus dem Verfahrensvermerk (Genehmigung) herausgenommen.

Beschlussvorschlag (I-26):
Der Anregung wird gefolgt und die Verfahrensvermerke entsprechend angepasst.

3.11 **Stellungnahme:**
11. Zur Verdeutlichung der Planung bzw. der Änderungen, sollte in der Begründung noch eine Flächenbilanz der bisher und neu dargestellten GE-, GI-, Wald- und sonstigen Flächen aufgenommen werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Eine Flächenbilanz der bisher und neu dargestellten GE-, GI-, Wald- und sonstigen Flächen wird in der Begründung ergänzt.

Beschlussvorschlag (I-27):
Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um eine Flächenbilanz ergänzt.

3.12 **Stellungnahme:**
12. Wie bereits in Punkt 6 der Begründung angegeben wird, ist im nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht beizufügen. Wir bitten hierbei die neu gefasste Anlage 1 zum BauGB zu beachten.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt als gesonderter Teil beigefügt. Dabei wird die Anlage 1 aus dem Baugesetzbuch in der sodann geltenden Fassung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag (I-28):
Grundlage für den zu erstellenden Umweltbericht bildet die jeweils aktuelle Fassung des Baugesetzbuches.

3.13 **Stellungnahme:**
Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. Zum Wasserrecht erfolgt keine Äußerung. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolgt erst im nächsten Verfahrensschritt, da die naturschutzfachlichen Unterlagen noch nicht vollständig vorliegen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-29):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

B.4 Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
(Stellungnahme vom 07.11.2020)

4.1 **Stellungnahme:**
Fachliche Informationen:
Der Teil des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 23b liegt Innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators GmbH.
Die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen ist vom Bauamt zu prüfen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-30):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.6 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 28.10.2020)

7.1 **Stellungnahme:**
Mit oben genanntem Schreiben wurden uns die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pullach i. Isartal und der Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann den Bauleitplänen in der Fassung vom 15.09.2020 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:
Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist in den Bauleitplänen darzustellen.
Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über bereits

bestehende Zufahrten vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 sind nicht zulässig.
Auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BlmSchV).

Abwägung:
Der 20 m Abstand für baulichen Anlagen entlang von Bundesstraßen wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die nächstgelegenen, gem. Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen halten einen Abstand von mindestens 35 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße 11 ein.
Da es sich bei dem Gebiet um ein Industriegebiet handelt, sind Beeinträchtigungen der Nutzungen durch Emissionen von der Bundesstraße nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag (I-31):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf wird gem. Abwägungsvorschlag ergänzt.

B.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

7.1 **Stellungnahme:**
Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:
- **D-1-84-139-27** - ,, *Villa des Dichters Carl Sternheim, sog. Bellemaison, palastartige* zweigeschossige Anlage auf hohem Kellergeschoss mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit, reicher architektonischer Fassadengliederung und Freitreppe, im Stil Louis XVI., von Gustav v. Cube, 1908; Park mit großem marmornem Brunnenbecken."
Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.
Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Das genannte Baudenkmal wurde bereits im ersten Entwurf der Begründung (Stand 15.09.2020) behandelt. Das Denkmal liegt außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Eine Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bei baulichen Änderungen im Nahbereich des Denkmals wird zugesichert.

Beschlussvorschlag (I-32):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

7.2 **Stellungnahme:**
Bodendenkmalpflegerische Belange:
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- **D-1-7934-0096** - *,,Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg). "*
- **D-1-7935-0006** - *,,Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg). "*
Außerdem ist die Lage des Planungsraums vergleichbar mit den nachfolgend genannten Bodendenkmälern, die ebenfalls auf den Hochufern der Isar gelegen sind.
- **D-1-7935-0092** - *,,Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit."*
- **D-1-7935-0307** - *,,Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Burg Grünwald und ihrer Vorgängerbauten."*
- **D-1-7935-0002** - *,,Abschnittsbefestigung der späten römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters sowie Burgstall des hohen Mittelalters ("Römerschanze "). "*
- **D-1-7934-0082** - *,,Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Burg Baierbrunn")."*
Aus diesem Grund ist die Lage des Planungsraums auf dem orographisch linken Isarhochufer als besonders siedlungsgünstig einzustufen. Daher sind innerhalb des o.g. Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Abwägung:
Die Hinweise zu den nahegelegenen Bodendenkmälern werden in der weiteren Planung berücksichtigt. In Begründung und Umweltbericht wird vermerkt, dass eine geringe Wahrscheinlichkeit für weitere Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes anzunehmen ist. Aufgrund der massiven Bombardierung während des 2. Weltkriegs (465 Bombentrichter) sind jedoch Bodendenkmäler im Planungsgebiet nahezu auszuschließen.

Beschlussvorschlag (I-33):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden gem. Abwägungsvorschlag ergänzt.

7.3 **Stellungnahme:**
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 .1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch

Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_ service/publikationen/ denkmalpflegethemen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, A:z.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und _service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dein Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und _service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_ grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).
In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 1 I-VII-07,juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

(z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes sind nicht erforderlich. Hinweise durch Text sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

Beschlussvorschlag (I-34):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.8 Erzbischöfliches Ordinariat München
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

8.1 **Stellungnahme:**
Keine Äußerung

Abwägung:
Entfällt.

Beschlussvorschlag (I-35):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

B.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

9.1 **Stellungnahme:**
Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Werklogistikzentrum auf dem Gelände des Unternehmens United Initiators schaffen. Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Dennoch möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der dadurch aufkommende Verkehr für die weiteren Planungen in Betracht gezogen werden sollte. Die schon ohnehin stark frequentierte Wolfratshauser Straße wird zunehmend durch den Logistikverkehr belastet. Verkehrsprobleme bzw. starke Beeinträchtigungen und zusätzliche Belastungen müssen für die bereits bestehenden Firmen und insbesondere Handwerksbetriebe vermieden werden.

Abwägung:
Zum Immissionsschutz vgl. A.1 - 1.3
Zum Verkehrsgutachten vgl. A.3 - 3.2

Beschlussvorschlag (I-36):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.10 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 02.12.2020)

10.1 **Stellungnahme:**
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und die Änderung des FNP sprächen. Es besteht

Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-37):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

B.11 Kreisjugendring München-Land
(Stellungnahme vom 10.11.2020)

11.1 **Stellungnahme:**
Vielen Dank für die Information. Ich gebe sie an unsere Jugendarbeit vor Ort weiter und wenn es von dort Anmerkungen gibt, wenden sich die Kolleg*innen, bzw. die jungen Leute direkt an Sie.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-38):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

B.12 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 10.11.2020)

12.1 **Stellungnahme:**
Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Neuaufstellung des *BBP 23b Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße* sowie der Teiländerung des FNP nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.
Die Stellungnahme der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG bzw. der DB AG als Trägerin öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-39):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

B.13 Deutsche Bahn AG
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

13.1 **Stellungnahme:**
Sofern der aktuelle Zaun die Grundstücksgrenze zwischen Deutscher Bahn und Bebauungsplan 23b darstellt, sind nur diese Auflagen einzuhalten: Es dürfen keine Anpflanzungen auf DB Gelände wachsen, auch keine· Bäume. Sollte der bestehende Gleisanschluss nicht mehr benötigt werden, ist dieser sowohl in der Außen- wie auch in der Innenanlage komplett zurückzubauen. Sollte der aktuelle Zaun nicht die Grenze darstellen, ist uns ein geeigneter Plan, aus dem sowohl die DB Anlagen wie auch die Grundstücksgrenzen und Abstände hervorgehen, unaufgefordert

vorzulegen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Mayer, DB Netz AG, Varnhagenstraße 43, 81241 München, Tel.: +49 89 13084495, andreas.mayer@deutschebahn.com.

Abwägung:
Weder die Anpflanzungen noch der Gleisanschluss sind Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag (I-40):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.2 **Stellungnahme:**
Infrastrukturelle Belange
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag (I-41):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.3 **Stellungnahme:**
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.
Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschritt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Pflegemaßnahmen von Bepflanzungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag (I-42):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.4 **Stellungnahme:**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.}, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem

Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem geplanten Gebiet um ein Industriegebiet handelt sind Auswirkungen durch die Immissionen des Bahnbetriebes nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag (I-43):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.5 **Stellungnahme:**
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Abwägung:
Beleuchtungen und Werbeflächen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag (I-44):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.6 **Stellungnahme:**
Immobilienrelevante Belange
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abwägung:
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag (I-45):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.7 **Stellungnahme:**
Hinweise für Bauten nahe der Bahn
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren

durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Der entsprechende Oberleitungsplan liegt diesem Schreiben bei. Bei Rückfragen zu den· Oberleitungsanlage wenden Sie sich bitte an Markus Demmel Varnhagenstr. 43, DB . Netz/Energie, 81241 München, markus.demmel@deutschebahn.com.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG. eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement 1.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ~ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.
Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Schlussbemerkungen
Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:
DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und. Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße .136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Abwägung:

Die Hinweise zu Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich daraus nicht.

Beschlussvorschlag (I-46):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

13.8 **Stellungnahme:**
Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist. Vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.
Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns bei Weiterführung des Verfahrens erneut zu beteiligen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde Pullach im Isartal wird der Deutschen Bahn AG das Abwägungsergebnis zusenden und die Deutsche Bahn AG bei Weiterführung des Verfahrens erneut beteiligen. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesondert informiert und wird weiterhin beteiligt.

Beschlussvorschlag (I-47):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.14 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 24.11.2020)

14.1 **Stellungnahme:**
Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.
Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.
Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.
Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.
Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt-erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der
Deutschen Telekom Technik GmbH
TNL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung
Mail: TNL_Sued:_PTI25_FS@telekom.de
so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vorher angezeigt werden.

Abwägung:
Die Stellungnahme ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag (I-48):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

14.2 **Stellungnahme:**
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
(2 Lagepläne + Kabelschutzanweisung (6 Seiten) im Original vorhanden)

Abwägung:
Die Stellungnahme ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag (I-49):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.15 SWM Infrastruktur
(Stellungnahme vom 24.12.2020)

15.1 **Stellungnahme:**
Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Bestandplanauszug zu ersehen.
Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich im Grundstück Fl.-Nr. 412/27 unsere Erdgashochdruckleitung. Wir bitten Sie für diese· Erdgashochdruckleitung im Bebauungsplan eine Leitungsrechtsfläche von 6,0 m Gesamtbreite (Leitungsachse 3,0 m beiderseits) mit aufzunehmen und zu berücksichtigen. Die Schutzstreifenbreite ergeht aus der schuldrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und den Stadtwerken München.
Des Weiteren befinden sich im öffentlichen Straßenbereich ebenfalls unsere Erdgasnieder- und Hochdruckleitungen und müssen bei den weiteren Planungen (sofern betroffen) berücksichtigt werden.
Unsere Wasserversorgungsanlagen der Wassergewinnung befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.
Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.
Wir sind sehr daran interessiert, die neu geplanten Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z, B.

Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter www.swm.de.
Zur formellen Flächennutzungsplanänderung bestehen von Seiten der Stadtwerke München keine Einwände.
(3 Lagepläne im Original vorhanden)

Abwägung:
Die Stellungnahme ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussvorschlag (I-50):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.16 Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahme vom 01.12.2020)

16.1 **Stellungnahme:**
Beschluss:
„Es wird angeregt, einen geeigneten Nachweis für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein anerkanntes Ingenieurbüro vorzubringen und dieses zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen. Es wird dazu angeregt, durch ein Sachverständigenbüro aussagefähige Prognosen zu den Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen darzustellen. Hierzu wird angeregt ein Sachverständigenbüro, mit der Bitte um Prüfung des Immissionsschutzes zu beauftragen. Insbesondere bei der neu geplanten Gebäudehöhe und der Art der baulichen Anlagen ist die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beauftragen.
Die Gemeinde bittet abschließend darum, über den Fortgang des Bauleitplanverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden.“

1. Der Gemeinderat nimmt von der Aufstellung der Ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. Gustav-Adolph-Straße“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.
2. Der Gemeinderat nimmt von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. Gustav-Adolph-Straße“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn…. nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.
3. Die Gemeinde Baierbrunn fordert die Gemeinde Pullach auf, für die betroffenen Anwohner aus Baierbrunn, insbesondere im Bereich des Höllriegelskreuther Weg, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung zu den beiden Verfahren durchzuführen. Sollte dies durch die aktuelle Situation nicht möglich sein, so sind diese Anwohner zuerst einzeln schriftlich zu informieren. Eine Informationsveranstaltung ist dann frühestmöglich nachzuholen.
4. Die Gemeinde Baierbrunn fordert die Gemeinde Pullach auf, für die betroffenen Anwohner aus Baierbrunn, insbesondere im Bereich des Höllriegelskreuther Weg, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung zu den beiden Verfahren durchzuführen. Sollte dies durch die aktuelle Situation nicht möglich sein, so sind diese Anwohner zuerst einzeln schriftlich zu informieren. Eine Informationsveranstaltung ist dann frühestmöglich nachzuholen.

Abwägung:
Zum Immissionsschutz und Störfallbetrieb vgl. A.1 - 1.3
Zum Verkehrsgutachten vgl. A.3 - 3.2
Die Nachbargemeinden werden wie üblich im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Seitens der UNITED INITIATORS wird ein umfassendes Informations- und Dialogangebot für die Bürger*innen aus der Umgebung und den Nachbargemeinden angeboten:
Erster Baustein, war eine digitale Informationsveranstaltung für alle Bürger*innen und Nachbar*innen am 7. Dezember 2020. Darüber hinaus besteht seit Mitte 2020 ein Dialogangebot über die Projekt-Webseite (https://united-initiators-bigwings.de// , inkl. FAQs) sowie ergänzend seit Dezember 2020 ein Bürgerbüro-Telefon (089 / 4 57 10 – 554) sowie die Möglichkeit eines E-Mail-Kontaktes (info@publicdialogue-unitedinitiators.de). Zusätzlich zu diesen dauerhaften Angeboten wird bis spätestens Ende Juli 2021 eine Präsenzveranstaltung entweder in Pullach oder in Baierbrunn durchgeführt, zu der alle Bürger*innen auch aus den Nachbargemeinden eingeladen sind. Bei Bedarf wird ergänzend ein digitaler Dialog angeboten. Das Gesamtkonzept wird medial begleitet durch eine zweiwöchentliche Information der UNITED INITIATORS im Isar-Anzeiger zu wesentlichen Themen und ergänzende Informationsbroschüren der UNITED INITIATORS zu wesentlichen Themen aus der Bürgerschaft.

Beschlussvorschlag (I-51):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

B.17 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

17.1 **Stellungnahme:**
Ohne Einwand
Die an Ihre Gemeinde angrenzenden Bezirksausschüsse 18 und 19 werden zum Vorhaben gehört. Falls. von dort eine relevante Stellungnahme abgegeben wird, reichen wir Ihnen diese nach.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-52):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

B.18 Isartalverein
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

18.1 **Stellungnahme:**
Der Isartalverein beschränkt sich als Träger Öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme auf seine satzungsgemäße Aufgabe, den Erhalt und Schutz der landschaftlichen Schönheiten des Isartals. Der Isartalverein wurde bereits vor den 1911 entstandenen Elektrochemischen Werken München gegründet.
Die Ausarbeitung der Planunterlagen, die textlichen Ausführungen der beauftragten Büros und Gutachter, sowie die Ausführungen der United Initiators sind aus unserer Sicht verständlich und korrekt ausgearbeitet.
Wir verstehen eine Flächennutzungsplanung als zukunftsorientierte Grundsatzplanung einer Gemeinde. Insofern müssen wir die vorliegende

Planungsabsicht der Gemeinde Pullach im Isartal kritisch sehen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-53):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

18.2 **Stellungnahme:**
Unbestreitbar würde heute niemand mehr daran denken, als Standort für Industrieanlagen mit gefährlicher Produktion, die Gemeinden und Waldgebiete des Isartals vorzusehen.
Die vorliegende Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sieht für das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet nun nicht etwa vor, durch Eingrenzung und Beschränkungen diese Fehlentwicklung aufzufangen und allmählich zurückzufahren, sondern im Gegenteil eine flächenhafte Erweiterung der Nutzungen und sogar den Verzicht auf bisher bestehende Emissionsbeschränkungen.
Dies erscheint dem Isartalverein nicht als zukunftsfähiges Planungsziel. Immerhin entnimmt das Industriewerk jährlich der Isar ca. 8 Millionen cbm Wasser zu Kühlungszwecken und gibt ca. 12 Millionen cbm Wasser mit Wärmelast in den Isarkanal zurück. Auch werden durch die Produktion jährlich ca. 22.000 Tonnen C02 in die Atmosphäre abgegeben. Das Industriegebiet grenzt unmittelbar an Landschafts-Schutzgebiete und an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn). Da in einem Industriegebiet erheblich gefährlichere Produktionsanlagen zulässig sind als in Gewerbegebieten, können bei Unfällen erhebliche Schäden an der Umwelt auftreten. Der Isarkanal und die Isar sind nur wenige hundert Meter von dem vorgesehenen Industriegebiet entfernt.
Der Isartalverein beantragt, die Gemeinde Pullach im Isartal möge in ihrem Flächennutzungsplan durch Emissionsbeschränkungen der Nutzungen auf eine Verminderung des Gefährdungspotentials für den Talraum der Isar hinwirken und dadurch langfristig eine Minderung der Umweltbelastungen einleiten.

Abwägung:
Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen eine Neuordnung des Industriegebietes hinsichtlich der Schaffung einer insgesamt kompakteren Baugebietsstruktur zur Sicherung von möglichst großen, zusammenhängenden Waldflächen.
Alle Bauvorhaben im Planungsgebiet unterliegen gemäß Ziff. D.7 „Festsetzungen durch Text“ des Bebauungsplanes der Baugenehmigungspflicht. Darüber hinaus unterliegen diese Anlagen zusätzlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht gem. 4. BImSchV. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen durch die Anlagen im Werksgelände kommt. Durch die kompaktere Baugebietsstruktur nach Teiländerung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan können zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Werksgeländes größere Abstände als bisher eingehalten werden.

Beschlussvorschlag (I-54):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

18.3 **Stellungnahme:**
Demzufolge beantragen wir:

1. Keine Herabstufung des westlichen „Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkung" in ein „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung".

Abwägung:
Ergänzend zu Ziff. 18.2 ist festzustellen, dass der bereits seit über 100 Jahren ansässige Betrieb auch weiterhin am Standort als ein wichtiges Unternehmen in Pullach ansässig bleiben will und auch aus Sicht der Gemeinde bleiben soll.
Für das gesamte Werksgelände der UNITED INITIATORS wird ein zusammenhängendes Industriegebiet dargestellt. Hiermit soll verdeutlicht werden, dass es sich insgesamt um einen Industriebetrieb handelt. Das Industriegebiet wird in einen westlichen Teil mit Nutzungsbeschränkungen und einen östlichen, unbeschränkten Teil unterteilt. Diese Gliederung wird im Bebauungsplan umgesetzt, in dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eine Gliederung vorgenommen wird. Durch die kompaktere Baugebietsstruktur der geplanten Flächennutzungsplandarstellung gegenüber dem aktuell geltenden FNP können zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Werksgeländes zusätzlich größere Abstände eingehalten werden. Die bisher als Gewerbegebiete dargestellten Flächen gem. geltendem FNP werden in weiten Teilen in der Änderung als Waldflächen dargestellt. Damit und mit der Nutzungsgliederung können insgesamt die Abstände zu den Nutzungen westlich der Wolfratshauser Straße vergrößert und ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen werden. Ein Heranrücken an Nutzungen östlich der Bahnlinie und nach Süden findet ebenfalls nicht statt.

Beschlussvorschlag (I-55):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

18.4 **Stellungnahme:**
2. Keine Herabstufung des südlichen „Industriegebietes mit Nutzungsbeschränkung" in ein „Industriegebiet ohne Beschränkung".

Abwägung:
Vgl. Ziff. 18.1 und 18.3
Es ist richtig, dass im geltenden FNP die südliche Teilfläche des GI als „GI mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt ist. Allerdings findet sich weder in der Begründung zum FNP eine Erläuterung der Bedeutung diese Nutzungsbeschränkung, noch ist diese mit dem Bebauungsplan Nr. 23 umgesetzt worden. Dieser sieht keinerlei Gliederung des GI bzgl. der Nutzungsart vor.
Die geplante Änderung des FNP sieht eine Gliederung des GI in einen unbeschränkten und einen nutzungsbeschränkten Teil vor. Hier wird mit Blick auf die Konfliktbewältigung die Gliederung in Ost-West-Richtung vorgenommen zum Schutz der nächstliegenden Bebauung westlich der Wolfratshauser Straße. Die bisher dargestellte Gliederung im FNP lief demnach ins Leere, da sie im Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde. Zudem stellte diese Gliederung auch mit Blick auf die umgebende Bebauung keine zielführende Konfliktbewältigung dar, da in diesem Bereich die nächstliegende Bebauung einen Abstand von ca. 430 m hat. Hingegen liegt die Bebauung westlich der Wolfratshauser Straße deutlich näher, so dass hier das Gebot der Konfliktbewältigung zum Tragen kommt. Dieses wird mit dem Flächennutzungsplan und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan nunmehr umgesetzt wird.

Beschlussvorschlag (I-56):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des

Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

18.5 **Stellungnahme:**
3. Keine Herausnahme des im Süden und Westen des Planungsgebietes gelegenen Waldes aus dem LSG und dessen Umwandlung in einen Bannwald.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wald im Süden und Westen des Planungsgebietes, welcher gerodet und bebaut werden soll, ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nur eine etwa 0,6 ha große Teilfläche des Waldes im äußersten Süden des Planungsgebietes stellt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes dar. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan unverändert als Wald dargestellt. Eine Herausnahme des Waldes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.
Darüber hinaus wird der im FNP ausgewiesene Wald im Planungsgebiet hinweislich als „geplanter Bannwald“ dargestellt, um das gemeindliche Ziel zum Ausdruck zu bringen, dass der Schutzstatus des Waldes mit dem Ziel einer dauerhaften Sicherung zukünftig erhöht werden soll. Die Bauleitplanung stellt allerdings nicht das geeignete Instrument für eine solche Unterschutzstellung dar.

Beschlussvorschlag (I-57):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.

III. Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.
Dies beinhaltet auch folgende Unterlagen und Gutachten:

- **Artenschutz - Fachbeitrag zur saP zur Erweiterung des Betriebsgeländes - Naturgutachter vom 16.05.2021**
- **Artenschutz - Fachbeitrag zur saP - Süderweiterung - Naturgutachter vom 24.04.2020**
- **Artenschutz - Relevanzprüfung zur saP - westliche Erweiterung - Naturgutachter vom 14.07.2020**
- **Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von UI - Version für öffentliche Auslegung BP - Büro für Umweltfragen BfU vom 27.02.2014**
- **Verkehrsuntersuchung - Obermeyer Infrastruktur GmbH vom 18.05.2021**
- **Inhaltsdarstellung gemäß Paragraph10 Abs2 BImSchG- BigWings - UI vom 07.08.2019**
- **Umwelterklärung United Initiators 2019**

IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Bisheriger Verfahrensablauf:

In der Sitzung des Gemeinderates am 15.09.2020 (TOP 5) wurden die Beschlüsse zur **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"** und unter TOP 6 zur **1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes** (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b gefasst. Die Entwurfsfassungen des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung (jeweils mit Stand vom 15.09.2020) wurden gebilligt und das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** erfolgte im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 18.12.2020.

Es war geplant die Planungen in Pullach in Form einer **Bürgerversammlung mit dem Schwerpunktthema „Umbaupläne United Initiators“ am 26.10.2020** vorzustellen, doch musste die Bürgerversammlung wegen COVID-19 und des hohen Inzidenzwertes abgesagt werden, um die Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger sowie der Verwaltungsangestellten zu gewährleisten.

Die Planungen wurden jeweils in öffentlichen Sitzungen des **Gemeinderates der Gemeinde Grünwald am 17.11.2020** und der **Gemeinde Baierbrunn am 01.12.2020** vorgestellt. Das Unternehmen United Initiators führte eine **Online-Veranstaltung am 07.12.2020** durch.

Zusätzlich zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) haben sich Bürger*innen, die Agenda21Pullach und die Bürgerinitiative „Schützt die Isarauen“ gegen den Werksumbau und die Bauleitplanverfahren (B-Plan/FNP) ausgesprochen bzw. Handlungsempfehlungen an den Gemeinderat vorgelegt. Dies wird dem Gemeinderat in einer gesonderten Beschlussvorlage vorgelegt, die zeitlich vor der Beratung über die Abwägung der Stellungnahmen und den Billigungsbeschluss platziert wird, um diese Einwendungen und Empfehlungen mit in die Beschlussfassungen einfließen lassen zu können. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Inhalt vieler dieser Einwendungen/Empfehlungen auf das Unternehmen United Initiators selbst oder übergeordnete Genehmigungsbehörden (z.B. zuständig für das Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) bezieht und sich den Regelungsmöglichkeiten eines Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB entzieht. **Auf die Beschlussvorlage „Abt. 5/825/2021“ wird verwiesen.**

Informationen und Verlinkungen rund um das Verfahren zu den Umbauplänen des Unternehmens United Initiators finden sich im **Internetauftritt der Gemeinde Pullach** unter folgenden Link:
www.pullach.de/service/buergerversammlung/2020-buergerversammlung/

1 Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Über die Stellungnahmen (siehe ***Anlage 01*** – liegt elektronisch vor) kann die Abwägung vorgenommen werden.

Da sich die Stellungnahmen teilweise auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b und die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes beziehen, wurden diese Stellungnahmen in der *Anlage 01* für beide Verfahren zusammengefasst. Die Abwägung über die Stellungnahmen etc. erfolgt aber in jeweils eigenständigen Beschlussvorlagen (B-Plan/FNP).

2 Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes

Der Entwurf der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht jeweils mit Stand 08.06.2021 liegen bei (siehe ***Anlage 02*** und ***03*** – nur elektronisch).

Zudem liegen Unterlagen und Gutachten vor:

Anlage 04 BP23b und FNP-Änderung - Artenschutz - Fachbeitrag zur saP zur Erweiterung des Betriebsgeländes - Naturgutachter vom 16-05-2021 - nur elektronisch

Anlage 05 BP23b und FNP-Änderung - Artenschutz - Fachbeitrag zur saP - Süderweiterung - Naturgutachter vom 24-04-2020 - nur elektronisch

Anlage 06 BP23b und FNP-Änderung - Artenschutz - Relevanzprüfung zur saP - westliche Erweiterung - Naturgutachter vom 14-07-2020 - nur elektronisch

Anlage 07 BP23b und FNP-Änderung - Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von UI - Version für öffentliche Auslegung BP - Büro für Umweltfragen BfU vom 27-02-2014 -nur elektronisch

Anlage 08 BP23b und FNP-Änderung - Verkehrsuntersuchung - Obermeyer Infrastruktur GmbH vom 18-05-2021 - nur elektronisch

Anlage 09 BP23b und FNP-Änderung - Inhaltsdarstellung gemäß Paragraph10 Abs2 BImSchG- BigWings - UI vom 07-08-2019 - nur elektronisch

Anlage 10 BP23b und FNP-Änderung - Umwelterklärung United Initiators 2019 - nur elektronisch

3 Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Einarbeitung der Ergebnisse aus der Abwägung kann die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden eingeleitet werden.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin