Handlungsempfehlungen der Agenda21 Pullach an den Gemeinderat Pullach zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23b im Rahmen der geplanten Betriebsänderung der United Initiators GmbH (Erhöhung der Lagerkapazität um 40 %)

Pullach, 10.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

die lokale Agenda21 Pullach hat fristgerecht im Rahmen der der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23b verbunden mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans eine Stellungnahme abgegeben, die im Anhang zu diesem Email angefügt ist. Wir möchten Ihnen heute vorab erklären, warum wir eine Betriebserweiterung bei United Initiators sehr kritisch sehen.

Begrenzung der Gefahrensituation bei einer Betriebserweiterung nach BauGB
Wir sind nach wie vor der Ansicht, dass eine Ausweitung des Betriebs der United Initiators über die beantragte Betriebsänderung hinaus im Interesse der Pullacher und benachbarter Bevölkerung insbesondere bezüglich der Störfallwahrscheinlichkeit (Brand- und Explosionsgefahr) bei der Produktion, aber auch bei der Lagerung der chemischen Gefahrstoffe unbedingt begrenzt werden sollte. Der Betreiber des Chemiewerks hat im Rahmen der Informationsveranstaltungen definitiv erklärt, dass er Produktion und Lagerung bei entsprechender Geschäftsentwicklung ausweiten wolle. Die derzeitige Nachfrage nach organischen Peroxiden kann bereits jetzt nicht mehr gedeckt werden. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans hat der Gemeinderat jetzt bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans/Flächennutzungsplan die einmalige Gelegenheit entsprechende Auflagen für die Nutzung des Geländes nach §9 BauGB zu erlassen bzw. in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB zu vereinbaren. Nach unseren Recherchen sollte dies auch ohne Entschädigungsanspruch des Bauwerbers möglich sein.

Ausstehende Stellungnahme der Gemeinde gemäß BImSchG
Laut Angaben der für die geplante Betriebsänderung nach dem BImSchG zuständigen Behörde im Landratsamt München ist deren Genehmigung noch nicht erfolgt, da eine Stellungnahme der Gemeinde (als beteiligte Behörde) noch aussteht. Auch hier hat der Gemeinderat die Gelegenheit, auf eine Begrenzung von Produktions- und Lagermengen zu drängen. Allerdings liegt die bereits früher genehmigte Lagermenge schon beim Doppelten der jetzt beantragten. Die tatsächlich bereits genehmigte maximale Produktionsmenge in Kg/Stunde ist uns dagegen nicht bekannt, sollte aber unbedingt auf die derzeitig produzierte Menge begrenzt werden.
Über das BauGB hat aber eine Gemeinde unabhängig von der Zuständigkeit des Landratsamts zum BImSchG immer die Möglichkeit eines Baugebiets in die Nutzung in Art und Umfang einzugreifen.

Prüfung der Erforderlichkeit der Rodungsmaßnahme des südlichen Waldstücks
Neben Auflagen, die den Sicherheitsinteressen der benachbarten und aller Pullacher Anwohner entsprechen, empfehlen wir aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes dem Gemeinderat zu prüfen, ob für die Umsetzung des Betriebserweiterung (Erhöhung der Lagerkapazität um 40%) die geplante Rodung des südlich des Werks gelegenen Waldstücks unbedingt erforderlich ist. Die Klimabilanz der Gemeinde würde sich beim Wegfall des Waldstücks um ca. 15 t des klimaschädlichen Gases pro Jahr verschlechtern. Ob die geplante Ersatzpflanzung auf demselben Gelände diese Menge in absehbarer Zeit kompensieren kann, stellen wir in Frage. Wir können auch nach Besichtigung der Gegebenheiten im Werk nicht nachvollziehen, dass mit entsprechender Planung die zusätzlich erforderlichen Gebäude für die erhöhte Lager- und Transportkapazitäten nicht auf dem bestehenden relativ weitläufigen Werksgelände errichtet werden können. Auch hier

bietet das BauGB für die Gemeinde nach unserer Ansicht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans die Gelegenheit das frühere Baurecht so zu ändern, dass das Waldstück erhalten werden kann. Nach §42 BauGB sollte diesen entschädigungsfrei entfallen können.

Auflagen zu klimaneutraler energetischer Versorgung (BauGB §11 4., Städtebaulicher Vertrag)
Ebenso empfehlen wir im Interesse des Umwelt- und Klimaschutzes dringend, im neuen Bebauungsplan Auflagen, bzw. vertragliche Abmachungen entsprechend BauGB §9,11 über die Art der Energieversorgung des Geländes machen. United Initiators erzeugt und verbraucht allein für die Prozesswärme ca. 30% des gesamten Pullacher Energiebedarfs mit einem eigenen erdgasbetriebenen Dampfkraftwerk. In einigen Jahren sollte hier durch die IEP eine geothermische Alternative zur Verfügung stehen. Auch bei der Fremd-Stromversorgung von United Initiators (knapp 40% des gesamten Pullacher Stromverbrauchs) sollte eine vollständige CO2 freie Versorgung (derzeit laut Werksleitung nur zur Hälfte Ökostrom) vorgeschrieben werden. Die vom Pullacher Gemeinderat übernommenen Klimaziele für 2030 (Halbierung des CO2 Ausstoßes) sind illusorisch, wenn die Hauptemittenten (United Initiators, Linde, BND und weitere Industrie- und Gewerbebetriebe) ihre Energieversorgung nicht zügig auf regenerative Quellen umstellen. Allein United Initiators belastet die Pullacher Bilanz mit einen CO2 Ausstoß von ca. 30 000t jährlich, entsprechend einem Anteil von 25% der Pullacher Gesamtemissionen.
(Alle Zahlen: Treibhausgasbericht des LK München und Umweltbilanz 2020 von United Initiators)

Nachhaltiger Erhalt der natürlichen Wasser-Ressourcen
In unserer Stellungnahme nicht erwähnt, ist die Empfehlung einer Begrenzung nach BauGB des sehr hohen Wasserverbrauchs des Konzerns für die Kühlung bei der Produktion der Gefahrstoffe. So werden laut Angaben der Firma mehr als 7 Millionen m3 dem Isarkanal, über 4 Millionen m3 jährlich dem Grundwasser (das Fünffache des Pullacher Wasserbrauchs aus dem Hochbehälter im Forstenrieder Park) entnommen, d.h. der gesamte Wasserverbrauch ist 11mal so hoch wie der restliche gesamte Bedarf in Pullach. 11 Millionen m3 werden erwärmt wieder der Isar zugeführt, ca. 0,4 Millionen m3 belastetes Wasser, nach einer sogenannten, uns nicht näher bekannten biologischen Abwasserreinigungsanlage, in die Kanalisation eingeleitet. Eine Ausweitung der Produktion und der Lagerstätten würde diesen enormen Wasserverbrauch analog erhöhen. Das an sich wertvolle Pullacher Grundwasser wird in neun verbundenen sog. Leitenquellen am Isarhang gefasst und diente bis in die 80 er Jahre der Trink-Wasserversorgung Pullachs. Nicht zuletzt einer der großen Störfälle im Unternehmen hat, soweit uns bekannt, dazu geführt, dass die Gemeinde sich aus Sorge über eine Kontaminierung des Grundwassers damals für einen Anschluss an den Hochbehälter der SWM im Forstenrieder Park entschieden hat. Das Pullacher Grundwasser sollte aber im Sinne einer nachhaltigen Zukunftsentwicklung zumindest als Reserveversorgung für die Gemeinde erhalten bleiben.
Wir haben auch inzwischen von mehreren Pullacher Bürgern detaillierte Hinweise über häufig auftretende Geruchsbelästigungen erhalten, die vermutlich aus der Kanalisation entweichen. Laut Unternehmen sollte dies durch im System verteilte Geruchssensoren verhindert werden.

Unklare Angaben der Antragsteller zum zu erwartenden LKW-Aufkommen
Wir empfehlen zudem das - aus unserer Sicht- nicht geklärte Gefährdungspotential bei der Beladung und beim Transport der zu kühlenden Gefahrstoffe durch ein Gutachten zu prüfen. Allein die Anzahl der nach Umsetzung der Betriebserweiterung anfallenden LKW-Transporte im Vergleich zu heute, konnte das Unternehmen nicht eindeutig nennen. Die Geschäftsführung macht hier widersprüchliche Angaben. So wurden in der Informationsveranstaltung von ca. 50 LKW-Bewegungen pro Tag nach der Erhöhung der Lagerkapazität gesprochen, beim Werksbesuch wurde uns auf Nachfrage aber gesagt, dass derzeit nur ca. 80 LKW´s pro Woche beladen würden. Demnach könnte sich die Anzahl der Transporte durchaus vervielfachen.

Unsere Absicht ist ausdrücklich nicht, das seit über hundert Jahren in Pullach ansässigen Chemieunternehmen aus dem Ort zu verdrängen. Wir sind aber der Ansicht, dass eine künftige Betriebsausweitung über die beantragte Erhöhung der Lagerkapazität um 40% hinaus nicht mit den Interessen der Pullacher Bevölkerung vereinbar ist.

Mit freundlichen Grüßen
Peter Kloeber
im Namen des Koordinationsteams der Agenda 21 Pullach

Stellungnahme zu den Handlungsempfehlungen der Agenda21Pullach

Die Stellungnahme basiert auf Ausführungen der Kanzlei Döring-Spieß, Herrn Rechtsanwalt Beisse, vom 16.03.2021. Die Kanzlei berät Gemeinde Pullach i. Isartal rechtlich in den Bauleitplanverfahren (Neuaufstellung B-Plan Nr. 23b und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Zu den Handlungsvorschlägen der Agenda21Pullach:

- ***Begrenzung der Gefahrensituation bei einer Betriebserweiterung nach BauGB***

- **Ausstehende Stellungnahme der Gemeinde gemäß BImSchG**

- **Auflagen zu klimaneutraler energetischer Versorgung (BauGB §11 4., Städtebaulicher Vertrag)**

  Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde in diesem Festsetzungen treffen, die nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB vorgesehen sind. Nach der ständigen Rechtsprechung existiert kein „Festsetzungserfindungsrecht“ der Gemeinde, die Aufzählung der möglichen Festsetzungen in § 9 BauGB ist also abschließend und kann nicht erweitert werden.

  Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten sind im Hinblick auf die Forderungen der Agenda21 folgende Rechtsgrundlagen anzusprechen:

  - Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 23 a BauGB lassen sich Gebiete festsetzen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Bei dieser Festsetzung ist zu berücksichtigen, dass das Verwendungsverbot zum einen nur „luftverunreinigende Stoffe“ betrifft, zum anderen städtebaulich gerechtfertigt werden muss. In Betracht kommt beispielsweise ein Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe, wenn damit eine Kaltluftschneise, ein Kurgebiet o. ä. geschützt werden soll.
    Eine reine Beschränkung der Lagermengen oder Produktionsmengen ist hingegen nach § 9 BauGB nicht möglich.

  - Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB können Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraftwärmekopplung festgesetzt werden. Hiernach wäre es beispielsweise möglich, Blockheizkraftwerke o.ä. festzusetzen.

Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass eine Nutzungspflicht dieser erneuerbaren Energien nicht festgesetzt werden kann.

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 d BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplung getroffen werden müssen. Auch hier ist die reine Nutzung der Energien nicht festsetzbar, lediglich bauliche und technische Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden – nicht bei der Änderung – können festgesetzt werden.
  Auch diese Festsetzungen müssen städtebaulich begründet sein.

- Im Übrigen ist bei den Festsetzungen regelmäßig zu bedenken, dass sie abwägungsgerecht sein müssen. Es müssen hier also die Belange des Eigentümers bzw. Betreibers den städtebaulichen Belangen und sonstigen mit der Planung verfolgten Belange gegenüber gestellt werden; eine Festsetzung ist nur dann möglich, wenn die Eigentümerbelange die mit der Planung verfolgten Belange nicht überwiegen. Dabei ist vorliegend zu beachten, dass aufgrund der vorhandenen Bebauungspläne bereits ein nicht unerhebliches Baurecht des Eigentümers besteht. Kommt es zum Entzug, ggf. auch nur zum teilweisen Entzug des Baurechtes, wird eine besondere Begründung und ein besonderes Gewicht der mit der Planung verfolgten Belange erforderlich sein, um die betroffenen Eigentümer– und Betreiberbelange überwiegen zu können.

- Grundsätzlich ist es auch möglich, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit dem Eigentümer und Betreiber der Anlagen Vereinbarungen zu schließen. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass die eingegangenen Verpflichtungen kausalbedingt durch das festgesetzte Baurecht sein müssen und im Übrigen die eingegangenen Leistungen angemessen sein müssen. Auch dabei ist insbesondere zu beachten, dass die zu bebauenden Flächen bereits im Umgriff von Bebauungsplänen liegen, die dort im wesentlichen Baurecht festsetzen. Dies ist sowohl im Hinblick auf die Kausalität wie auch die Angemessenheit städtebaulicher Vereinbarungen problematisch. So führt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes nicht kausal zu einem erhöhten Energieverbrauch; der Energieverbrauch existiert bereits heute und steht deshalb nicht in Verbindung mit der avisierten Bebauungsplanänderung.

- Soweit es das Gefährdungspotenzial des Betriebes (sowohl Produktion, als auch Lagerung und Verladung) betrifft, ist im Bebauungsplanverfahren, und auch im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, durch entsprechende sachverständige Aussagen durch den Betreiber nachzuweisen, dass die maßgeblichen Vorgaben der Störfallverordnung eingehalten werden. Dies bedeutet nicht den vollständigen Ausschluss jedes Risikos, kennzeichnet aber den Rahmen, innerhalb dessen ein Anspruch auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung seitens des Betreibers besteht.

- Soweit es die Ausführungen zur „entschädigungsfreien Rücknahme“ des festgesetzten Baurechtes nach § 39 ff BauGB betrifft, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Entzug des Baurechtes gleichwohl abwägungserheblich wäre. Ob der Entzug des Baurechtes abwägungsgerecht möglich ist, ist zu bezweifeln.

<u>Abteilung Bauverwaltung - zu den Handlungsvorschlägen der Agenda21Pullach:</u>

Ausstehende Stellungnahme der Gemeinde gemäß BImSchG

Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 23 hätte die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen mit Befreiungen erteilen können. Die Stellungnahme über das gemeindliche Einvernehmen wurde aber solange zurückgestellt, bis über eine Bauleitplanung (hier: B-Planverfahren 23b und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes) Planungssicherheit ohne erforderliche Befreiungstatbestände vorliegt. Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 übernommen.
Dies ist Beschlusslage des Gemeinderates.

Prüfung der Erforderlichkeit der Rodungsmaßnahme des südlichen Waldstücks

Bereits im seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 besteht für dieses Areal Baurecht in Form der Festsetzung von Industriebauflächen (GI13 und GI17). Dieser Bebauungsplan regelt in den textlichen Festsetzungen u.a. die Kompensationsmaßnahmen, die erforderlich werden, wenn die Areale GI13 und GI17 in Anspruch genommen werden sollen. Das Unternehmen United Initiators hat dargelegt, dass die Inanspruchnahme dieses Areals im Zuge des Werksumbaus erforderlich ist. Mit der Neuaufstellung nimmt die Gemeinde diese Sachverhalte auf. Weiteres Baurecht für das Unternehmen wird nicht geschaffen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 23b.
Dies entspricht der Beschlusslage des Gemeinderates.

Nachhaltiger Erhalt der natürlichen Wasser-Ressourcen

Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens. Zudem geht das Unternehmen United Initiators in der Umwelterklärung 2018 (Seite 13 ff.) u.a. auf den Bezug und die Verwendung von Wasser ein.
Herr Gemeinderat Dr. Betz hat in seiner Anfrage vom 22.03.2021 hierzu eine Anfrage an die Verwaltung gestellt, die von der Abteilung Bautechnik mit Stellungnahme vom 23.03.2021 beantwortet wurde (siehe ***Anlage 03***).

Unklare Angaben der Antragsteller zum zu erwartenden LKW-Aufkommen

Im Zuge des Verfahrensschrittes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurden u.a. von der Agenda21Pullach und der Gemeinde Grünwald Angaben zu den Lieferverkehren gefordert.
Es wird hierzu auf das Verkehrsgutachten verwiesen, dass dem Gemeinderat im Zuge der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus o.g. Verfahrensschritt vorgelegt wird und Gegenstand des künftigen Verfahrens der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange sein wird (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).