

Anlage 12

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021

Hier: TOP 5

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 (...) 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

A - Geänderte/Ergänzte Beschlussvorschläge:

1. Zur Stellungnahme der Agenda21Pullach TOP 5, Beschlussvorlage, A1 - 1.5, Seite 7-8

Die Abwägung wird wie folgt ergänzt (Ergänzung in **blauer Schrift**).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Pullach hält weiterhin an ihren Klimazielen bzw. den Klimazielen des Landkreises fest.

Der Klimaschutz und auch die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien ist nach § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die Gemeinde jedoch an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wurde nach dem jetzigen Planungsstand nicht diskutiert. Es wird z.Z. geprüft, ob hier entsprechende Regelungen in einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können. Denn in dem zu überplanenden Gebiet liegt bereits ein Werk mit bestehender Versorgungsinfrastruktur. Dieses ist nicht sanierungsbedürftig und entspricht den heutigen Standards. Die Festsetzungen eines Anschlusszwanges gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Gebäude lässt sich hieraus im Übrigen nicht ableiten.

Derzeit befindet sich die UNITED INITIATORS noch in Abstimmung mit der IEP GmbH, inwieweit eine gesicherte und wirtschaftlich darstellbare Versorgung des Werkes durch die IEP mit Energie (Wärme und Kälte auf Geothermiebasis) möglich ist. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich eine Teilversorgung des Werkes durch die IEP geleistet werden kann. Die Verhandlungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.

Anlagen der Erzeugung von Wärme/Kälte aus geothermischer Energie stellen einen Beitrag zum Klimaschutz dar und sollen im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich ermöglicht und vorgesehen werden (vgl. Ziffer B.16.1).

Beschlussvorschlag (I-5)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.**

**2. Zur Stellungnahme der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP)
TOP 5, Beschlussvorlage, B.16 – 16.1, Seite 47-48**

Die Abwägung wird wie folgt ergänzt (Ergänzung in [blauer Schrift](#)).

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es laufen derzeit Gespräche zwischen der IEP und der UNITED INITIATORS, um die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen eines Anschlusses des Werksgeländes an die Pullacher Fernwärme abzustimmen. Aufgrund des hohen Energiebedarfes des Unternehmens für ihre Produktion erscheint ein Anschlusszwang derzeit unverhältnismäßig, da das Werksgelände überwiegend bereits besteht und eine entsprechende Energieversorgung bereits vorhanden ist. Der Anschlusszwang kann, wie richtig dargestellt, ausschließlich für Neubauten geregelt werden. [Festsetzungen und Begründung sind für Neubauten entsprechend zu ergänzen.](#)

Beschlussvorschlag (I-91)

[Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert, um zukünftig eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in allen neu zu errichtenden Gebäuden oder zumindest anteilig zu erreichen.](#)

**3. Zur Stellungnahme der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP)
TOP 5, Beschlussvorlage, B.16 – 16.2, Seite 48**

Die Abwägung wird wie folgt ergänzt (Ergänzung in [blauer Schrift](#)).

Abwägung:

Derzeit befindet sich die UNITED INITIATORS in Abstimmung mit der IEP, inwieweit eine gesicherte und wirtschaftlich darstellbare ergänzende Versorgung des Werkes durch die IEP mit Energie möglich ist. Aktuell besteht sowohl hinsichtlich des Standortes als auch der Konditionen sowie der Zeitachse noch Klärungsbedarf.

Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich überwiegend in privatem Eigentum der UNITED INITIATORS, so dass sie sich dem unmittelbaren Zugriff durch die Gemeinde entziehen. Eine planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für die Versorgung ist nur dann zielführend umsetzbar und damit auch rechtlich möglich, wenn ein einvernehmlicher Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde oder die IEP erfolgt. Dies ist in Abhängigkeit zu den genannten Verhandlungen zu sehen.

[Jedoch ist die zukünftige Sicherung einer Energiezentrale der Innovative Energie für Pullach GmbH \(IEP\) aus Gründen des Klimaschutzes und zur Nutzung geothermisch erzeugter Wärme/Kälte im Bereich GI 1.3 zielführend für die Gemeinde Pullach i. Isartal. Daher sind Festsetzungen und Begründung entsprechend zu ergänzen.](#)

~~Der Anregung kann entsprechend zum jetzigen Zeitpunkt nicht gefolgt werden.~~

Beschlussvorschlag (I-92)

[Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert, um zukünftig auch im Bereich des GI 1.3 eine Energiezentrale für Wärme- und Kälteversorgung ermöglichen zu können und konkret vorzusehen. Hierzu werden Anlagen für die Ver- und Entsorgung in den Festsetzungen aufgenommen und in der Begründung, dass es sich hierbei um Ver- und Entsorgungsanlagen](#)

(Wärme- und Kälteanlagen aus Nutzung geothermischer Energie) für die Gesamtgemeinde handelt

BA - Zusätzlicher Beschlussvorschlag:

Einfügen als B.25 als Beschlussvorschlag (I-117):

B.25 Gemeinde Pullach i. Isartal, Bauverwaltung

Stellungnahme:

Durch Aufnahme des Lkw-Parkplatzes in das GI 1.3 hat sich die Größe des GI 1.3 erhöht.

Abwägung:

Da dies die Bezugsgröße für die Festsetzung der Baumassenzahl ist, hat sich dadurch die absolut zulässige Baumasse erhöht. Dies ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes. Entsprechend muss die BMZ für das GI 1.3 von 5,5 auf 4,1 reduziert werden.

Beschlussvorschlag (I-117):

Für den Bereich des GI 1.3 wird die im Planentwurf festgesetzte Baumassenzahl von 5.5 auf 4.1 reduziert. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Bauverwaltung, 25.06.2021
Herr Weiß