

Beschlussvorlage

Abt. 5/876/2021

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	22.02.2022	öffentlich

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);
Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB (hier: Stellungnahme der Agenda21 Pullach vom 08.09.2021)

Anlagen:

Anlage 1 - BP23b und Änderung FNP - Stellungnahmen aus öffentlicher Auslegung - Antrag Agenda21 Pullach vom 08-09-2021

Beschlussvorschlag:**I. Beschlussvorschlag (I):**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Agenda21 Pullach - in Form des Antrages vom 08.09.2021 - aus dem Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 19.07. bis 24.09.2021 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend aufgeführten Antragspunkten der Agenda21 Pullach. Die nachfolgenden Beschlusslagen werden im Bebauungsplanverfahren 23b und im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren entsprechend berücksichtigt.

1 „Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen“**Begründung Agenda21 Pullach:**

Wir sprechen uns mit Rücksicht auf die Sicherheitsinteressen der Pullacher Bürger gegen eine Mehrung der industriell nutzbaren Fläche, die sich tatsächlich durch die Umwandlung von bisherigem Gewerbegebiet in Industriegebiet ergeben würde, aus. Das betrifft eine Fläche von insgesamt 25.800 m², wobei auf der größeren Teilfläche von 19.000 m² nach dem Entwurf des neuen FNP/BBP 23b auch Produktions- und Lagerstätten zugelassen sein sollen.

Abwägung:

Der Begründung der Agenda21 Pullach kann aus Sicht der Verwaltung teilweise gefolgt werden.

Areal GI 1.2: Im GI 1.2 befindet sich bereits im Bestand die Abwasserreinigungsanlage des Werkes. Diese wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren als planungsrechtlich zulässig in einem Gewerbegebiet bewertet. Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Bewertung sind zukünftige

Erweiterungen dieser Anlage voraussichtlich nur in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) zulässig. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das GI 1.2 bereits folgende Nutzungsbeschränkung vor: „Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig“. Damit ist eine Erweiterung von Produktions- und Lagerstätten des Industriebetriebes in diesem Baugebiet hinreichend ausgeschlossen, so dass eine Umwidmung dieses Teilbaugebietes in ein Gewerbegebiet (GE) nicht erforderlich ist.

Areal GI 1.3: Das bisher im Bebauungsplan-Entwurf als GI 1.3 festgesetzte Baugebiet wird nicht mehr als Industriegebiet (GI), sondern als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 23a.

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-1):

Die bisherigen Gewerbeflächen GE 1 bis und GE 5 (FNP/BBP 23) werden nicht in die Industrieflächen GI 1.2 und GI 1.3 umgewidmet.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-1):

- a) Die im Bebauungsplanentwurf nach „A – Art der baulichen Nutzung“ als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche GI 1.2 mit der Zweckbestimmung nach „D - Festsetzungen durch Text „ausschließlich für Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung)“ bleibt weiter als Industriegebiet (GI) festgesetzt, da hier ausschließlich Anlagen der Abwasserreinigung zulässig sind.
- b) Die im Bebauungsplanentwurf nach „A – Art der baulichen Nutzung“ als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche GI 1.3 wird nicht länger als Industrieauflagefläche (GI), sondern als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird analog geändert

2 „Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten“

Begründung Agenda21 Pullach:

Wir meinen, dass eine mögliche Erweiterung der elektrochemischen Produktion organischer Peroxide und der Lagerung dieser als Gefahrstoffe klassifizierten Produkte auch mit einer Erhöhung der Störfallwahrscheinlichkeit verbunden ist. Dass trotz aller Sicherheitsmaßnahmen ein Störfall jederzeit möglich, hat sich vor Kurzem in Leverkusen gezeigt.

Eine Begrenzung dieser Kapazitäten ist sinnvoll, da es dem Unternehmen auch ohne die geplante Änderungen des FNP/BBP 23b allein auf dem Industriegebiet GI 1.1 möglich wäre, ein Potential von ca. 40% für eine Betriebserweiterung zu nutzen.

Mit einer Betriebserweiterung kommt eine entsprechende Steigerung des CO₂-, Stickoxid- und Feinstaubausstoßes, sowie mehr Geruchsbelästigung und Industrielärm hinzu.

Ebenso würde auch das Verkehrsaufkommen und speziell der Schwerlastverkehr auf der Straße entsprechend zunehmen. Das geht auch aus dem Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer eindeutig hervor.

Abwägung:

Ein Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen. Im Fall des Werksgeländes von United Initiators unterliegen bauliche Aktivitäten neben bauordnungsrechtlichen Vorgaben nach der Bayerischen Bauordnung auch Vorgaben die durch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt sind. Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b war ein im Jahr 2019 eingeleitetes Genehmigungsverfahren nach den BImSchG (das derzeit ruht), um im südlichen Werksbereich (Bereiche GI 13/17) u.a. eine Lagerhalle

(Neubau OP-Lager, Gebäude 398) mit einer Kapazität von netto (tatsächlich nutzbaren) 1.600 t zu errichten. Die Gemeinde verweigerte das Einvernehmen hierzu, beantragte die Zurückstellung und leitete im Zuge der kommunalen Planungshoheit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b mit Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Die mit den Bauleitplanungen verfolgten städtebaulichen Gründe sind bekannt.

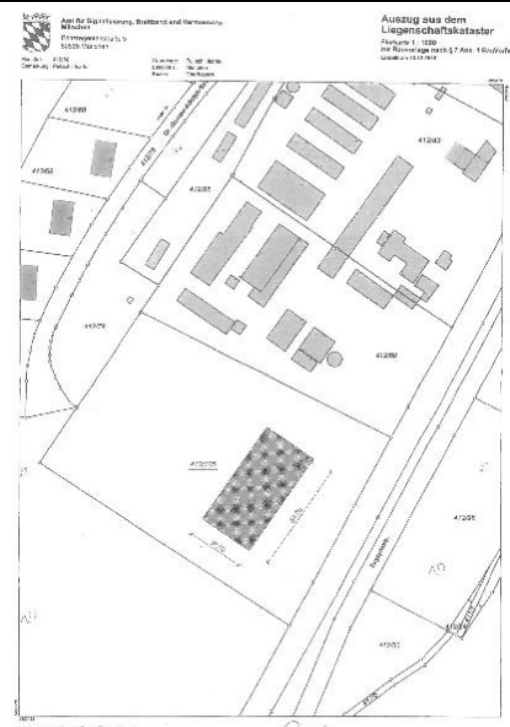
Störfallrisiken und entsprechende Vorschriften werden im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die hierfür zuständige Behörde geprüft, die gewährleisten soll, dass es weitgehend zu keiner Gefährdung der Bevölkerung kommt. Produktionsanlagen und Lagerkapazitäten sind ebenfalls im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei solchen Verfahren wird die Gemeinde im Rahmen ihres Einvernehmens beteiligt. Über dieses Einvernehmen hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, wobei das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden darf (§ 36 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Bauanträge United Initiators aus dem Jahr 2019

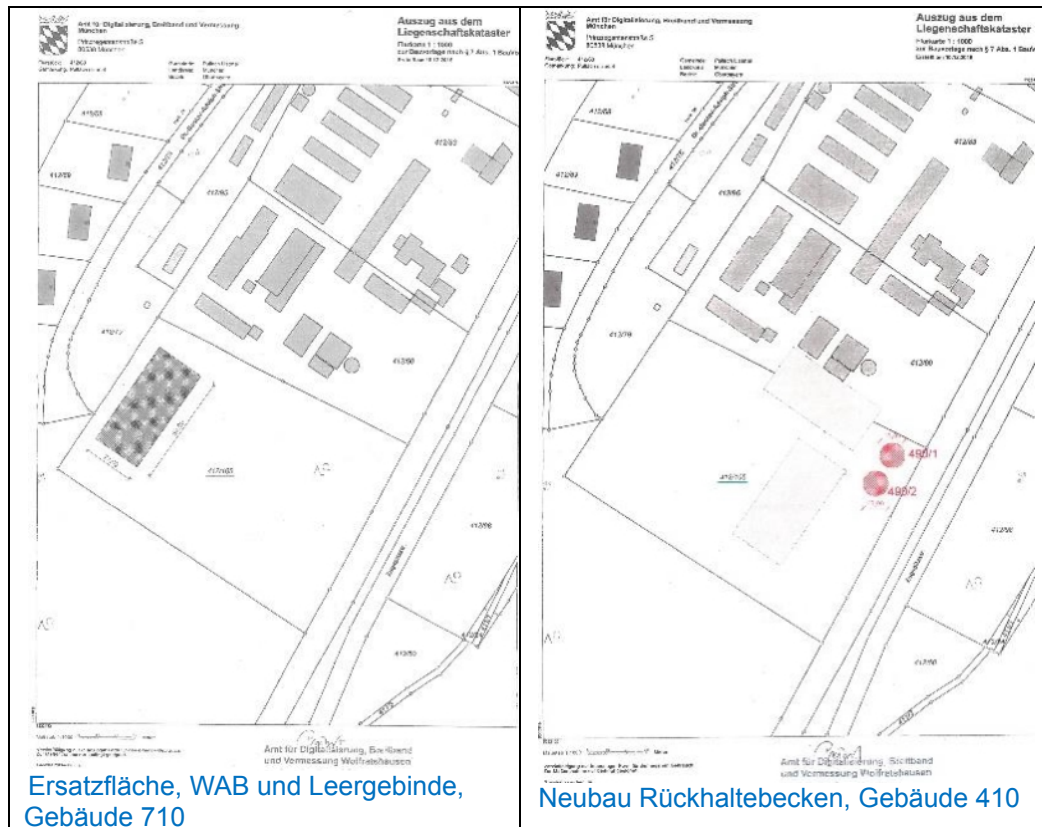
(Ruhende) Immissionsschutzrechtliche Verfahren durch das Landratsamt München



Abb.: Neubau OP-Lager, Gebäude 398



Neubau Versandhalle, Gebäude 810



In einem Bebauungsplan ist die Beschränkung der Lagerkapazität und/oder der Produktionsmengen nach § 9 BauGB nicht möglich. 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 besteht. Die Verwaltung spricht die Empfehlung aus, dass die Lagerkapazität im 2019 nach dem BImSchG beantragten Gebäudes (OP-Lager, Gebäude 398 / ruhendes Verfahren im Landratsamt München) im städtebaulichen Vertrag auf netto 1.600 t vereinbart wird. Die Reglementierung auf das „OP-Lager, Gebäude 398“ entspricht nicht der Forderung der Agenda21 Pullach, was die Verwaltung an dieser Stelle klarstellt. Doch für dieses Gebäude wurde eine Lagerung konkret beantragt.

Die zu lagernden Gefahrstoffe werden in jeweils vollständig von einander entkoppelten Lagergebäuden gelagert. Diese sind so ausgelegt, dass keine Auswirkungen auf die Bevölkerung zu befürchten sind. Ferner unterliegen die Anlagen der Genehmigungs- und Kontrollpflicht der u.a. für den Immissionsschutz zuständigen Behörden. Gleiches gilt für die Produktionsmenge. Auch hier wird jede Anlage einzeln und getrennt von den anderen Produktionsanlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.

Eine Begrenzung der Produktionsmenge sollte jedoch nicht geregelt werden. Eine Begrenzung der Produktionsmengen im städtebaulichen Vertrag ist im Hinblick auf eine aktive kommunale Einflussnahme auf betriebliche und wirtschaftliche Unternehmensbelange nicht gerechtfertigt, da das Werk strikten Auflagen und Kontrollen seitens der zuständigen übergeordneten Fachbehörden unterliegt und darüber hinaus die Gemeinde bei entsprechenden Genehmigungsverfahren beteiligt wird. Im Zuge künftig seitens des Werkes anstehender Bauanträge, die dem BImSchG unterliegen und bei denen die

Gemeinde von der zuständigen Behörde im Landratsamt München beteiligt wird, wird sich die Gemeinde mit den Anträgen (inkl. Lagerkapazitäten und Produktionsmengen) befassen und im Rahmen der Würdigung der Belange entsprechende fachliche Stellungnahmen abgeben.

Die von der Agenda21 Pullach geforderte generelle Bindung des Gemeinderates für die Zukunft (Grundsatzbeschluss) ist abzulehnen.

Wie die Agenda21 Pullach richtig festgestellt hat, ist das festgesetzte Baurecht in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 23/23a nicht vollständig ausgeschöpft. Da mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 23b das bestehende Baurecht neu geordnet, aber nicht erhöht wird, kann das Baurecht entsprechend ausgeschöpft werden und es ist entsprechend mit einer Zunahme der Verkehre zu rechnen.

Das Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer Infrastruktur vom 18.05.2021 umfasst Aussagen zu den Verkehrsmengen differenziert nach Pkw und Lkw. Grundsätzlich ist festzustellen, dass für das Planungsgebiet bereits die Bebauungspläne Nr. 23 und 23a bestehen. Entsprechend hat das Verkehrsgutachten einerseits die Verkehrsmehrung bei Vollausbau des Planungsgebietes gegenüber der heutigen Bestandssituation und andererseits gegenüber der planungsrechtlich möglichen Bebauung gemäß der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a untersucht. Eine Ausschöpfung des Planungsrechts gem. der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a würde zu einer Verkehrsmehrung gegenüber dem heutigen Bestand von insgesamt rd. 1.830 Kfz-Fahrten/24h führen. Dem gegenüber ergibt sich bei Ausschöpfung des Planungsrechts gem. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23b eine Verkehrszunahme von rd. 1.750 Kfz-Fahrten/24h. Die geringfügige Verkehrsreduzierung ergibt sich aus der Veränderung der zulässigen Nutzungen. Gem. Bebauungsplan Nr. 23a war ein Biotech-Campus mit überwiegender Büro- und Laborflächen geplant, welcher eine höhere Arbeitsplatzdichte zulässt und damit auch ein höheres Verkehrsaufkommen verursacht. Der Bebauungsplan Nr. 23b hingegen erhöht das Baurecht gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a durch die Fläche des Wertstoffhofes. Diese führt zu einem Verkehrsaufkommen von rd. 200 Kfz-Fahrten/Tag. Die Anzahl der Schwerverkehrsfahrten steigt gem. Verkehrsgutachten bei einem Vollausbau gem. zulässigem Planungsrecht sowohl bei der Betrachtung des Bebauungsplanes Nr. 23b als auch der aktuell rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a rechnerisch um rd. 90 zusätzlichen Fahrten gegenüber dem Bestand.

Gemäß Verkehrszählungen weist die (alte) Wolfratshauser Straße im Bestand einen Verkehr von 2.450 Kfz im südlichen Teil und 3.850 Kfz im nördlichen Teil pro Tag auf. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich gem. Prognose für das Jahr 2035 durch die allgemeine Verkehrszunahme, die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Einkaufszentrums (Bebauungsplan Nr. 29 - 3. und 4. Änderung) und den Bebauungsplan Nr. 23b auf rd. 4.200 bis 7.500 Kfz/Tag erhöhen. Da die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a zu keiner Verkehrsmehrung führt, sind keine verkehrlich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-2):

- a) **Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden, wie folgt, begrenzt:
Die Lagerkapazität soll max. 1.600 t betragen, die Produktionsmenge an Gefahrstoffen soll 60.000 t jährlich nicht überschreiten.**
- b) **Die Gemeinde nimmt dazu als eine am immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligte Behörde im Rahmen der noch ausstehenden Stellungnahme gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landratsamts entsprechend Stellung:**

Eine Erhöhung der Lagerkapazität - wie von United Initiators beim Landratsamt München beantragt - auf 3.340 t organischer Peroxide wird seitens der Gemeinde Pullach über die bereits genehmigte Menge hinaus abgelehnt. Eine damit mögliche Erhöhung der Produktionskapazitäten über die bisher genehmigte Menge wird seitens der Gemeinde ebenfalls abgelehnt.

- c) Darüber hinaus werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags mit dem Unternehmen entsprechende Höchstmengen verbindlich vereinbart.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-2a):

- a) Die Produktionsmengen werden im städtebaulichen Vertrag nicht begrenzt.
- b) Im städtebaulichen Vertrag soll die Lagerkapazität im Bereich des neu geplanten Lagergebäudes im südlichen Liegenschaftsbereich des geplanten GI 1.1 (ruhender Bauantrag für das Gebäude OP-Lager, Gebäude 398, nach dem BImSchG aus dem Jahr 2019) auf 1.600 t begrenzt werden.
- c) Ein in die Zukunft gerichteter, bindender Grundsatzbeschluss für Lager- und Produktionskapazitäten, wie von der Agenda21 Pullach gefordert, wird abgelehnt. Die Gemeinde wird in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die das Werk von United Initiators betreffen, durch das Landratsamt München beteiligt und wird zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeinde Pullach i. Isartal wird dem auch in Zukunft nachkommen und im Einzelfall abwägungsgerecht im zuständigen Gremium oder im Gemeinderat entscheiden.

3 „Waldrodungen im Süden der Teilflächen GI13 und GI17 des gültigen BBP 23“

Begründung Agenda21 Pullach:

Wir meinen auch, dass die im Rahmen von BigWings vorgesehene Rodung von ca. 16.000 m² Wald im Süden des Werksgeländes unbedingt vermieden werden muss. Diese 1,6 ha Wald haben im Rahmen des dramatisch fortschreitenden Klimawandels durchaus eine klimarelevante Bedeutung und binden jährlich ca. 20 bis 30 t CO₂.

Eine Ersatzpflanzung ist für dieses Waldstück unseres Wissens nicht vorgesehen. Sie würde auch Jahrzehnte brauchen, um einen vergleichbaren Klimaeffekt zu erreichen. Die Versiegelung der gerodeten Fläche im Rahmen der industriellen Nutzung ist darüber hinaus aus ökologischer Sicht ebenfalls abzulehnen.

Eine Rücknahme des Baurechts auf diesem Teilgebiet kann aus unserer Sicht entsprechend § 39 ff. BauGB entschädigungsfrei erfolgen.

Abwägung:

Bei einer baulichen Inanspruchnahme nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23 (GI 13 und GI 17) und den geplanten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23b (Teilbereich von GI 1.1.) ist die Nutzung als Industrieauflagefläche möglich. Die 2019 beantragten immissionsschutzrechtlichen Bauvorhaben sind eingebettet in das Werkskonzept „Big Wings“ und sind nur an dieser Stelle umsetzbar. Auf die Verbesserung der logistischen Betriebsabläufe und die u.a. auch damit verfolgten Ziele einer Gefährdungsreduzierung wird verwiesen. Eine Rücknahme des bestehenden Baurechts (Bebauungspläne Nr. 23/23a) entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b und sollte daher nicht beschlossen werden.

Zudem teilt die Verwaltung, wie bereits in verschiedenen Sitzungen ausgeführt, (weiter) nicht die Sicht der Agenda 21 Pullach zur entschädigungsfreien Rücknahme des Baurechts.

Hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen der Rodung mit zukünftiger baulicher Nutzung der Fläche verweist die Verwaltung auf die mit der Neuaufstellung verfolgten städtebaulichen Zielstellungen. Hinsichtlich der Klimaschutzrechtlichen Auswirkungen muss auf mögliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags verwiesen werden.

Die Rodung der Flächen in den Baugebieten GI 13 und GI 17 sind bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich zulässig. Dieser sieht entsprechende Aufforstungen innerhalb seines Planungsgebietes vor. Die Aufforstungen sind bisher noch nicht umgesetzt, da der Eingriff noch nicht erfolgt ist. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 zur südlichen Betriebserweiterung erlauben die Rodung des ursprünglich rd. 1,65 ha großen Waldbestandes. In diesem genehmigungsrechtlichen Zusammenhang gilt auch die unter Ziffer 7. eingetragene Auflage, dass die aufzuforstende Ersatzfläche für die neu ausgewiesenen Flächen des GI 13 und GI 17 in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabepplans zu bepflanzen sind. Die zur Ersatzaufforstung ausgewiesenen Flächen erstrecken sich auch auf zwei Werksohnhäuser, die somit indirekt der Pflicht zur Schleifung unterliegen.

Im Rahmen der derzeitigen Bauleitplanung wurden sowohl bei der Ermittlung des waldrechtlichen Ausgleichsbedarfes als auch bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes die Wiederaufforstungsflächen mit bilanziert und sind entsprechend in die Ausgleichsbedarfsermittlungen eingeflossen. Diese Ausgleichsermittlungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Beide Behörden sind mit den Ausgleichsermittlungen einverstanden und haben den Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 23b hat u.a. vorrangig das Ziel, das gemäß Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a bestehende Planungsrecht neu zu ordnen, um damit den Anforderungen an die Werkslogistik - auch im Hinblick auf die Reduzierung von Gefährdungen - gerecht werden zu können. Gleichzeitig sollen zusammenhängende Waldflächen entwickelt werden. Dabei sollen die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst umweltschonend erfolgen und erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bestmöglich vermieden bzw. kompensiert werden. So ist es beispielsweise vorgesehen, den gesamten Ausgleichsbedarf für die Industriegebiete im Planungsgebiet selbst unterzubringen. Die nicht im Gebiet zu realisierenden naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Wertstoffhof werden in ca. 3,2 km Entfernung nördlich des Planungsgebietes im Ortsteil Großhesselohe vorgesehen. An die Lage und Gestaltung der Ausgleichsflächen sind weiterhin hohe Anforderungen gestellt, sodass der Naturhaushalt im Gemeindegebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird. Eine Rücknahme von bestehendem Baurecht entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-3):

Im geplanten BBP/FNP 23b werden die im derzeit gültigen FNP/BBP 23 als Industrieflächen GI 13 und GI 17 ausgewiesenen Teilflächen wieder auf die Nutzungsart Wald beschränkt.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-3a):

Der Forderung der Agenda21 Pullach, das bestehende Baurecht im südlichen Bereich des GI 1.1 (GI 13 und GI 17 nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23) vollständig zurückzunehmen und auf die Nutzungsart „Wald“ zu beschränken, wird nicht entsprochen. Ohne die

Inanspruchnahme dieses bereits heute mit Baurecht versehenen Areals kann das Konzept Big-Wings (Neubau OP-Lager, Gebäude 398 / Neubau Versandhalle, Gebäude 810 / Ersatzfläche WAB und Leergebinde, Gebäude 710 / Neubau Rückhaltebecken, Gebäude 410 / Herstellung Erschließungsanlagen) nicht betriebssicher umgesetzt werden. Die damit einhergehende Rodung und die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgesehenen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensierungsmaßnahmen sind erforderlich und weiter unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung der Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 23b/Änderung Flächennutzungsplan) abwägungsgerecht.

4 „Erreichen der Pullacher Klimaziele“

Begründung Agenda21 Pullach:

Um die Pullacher Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen ist eine umgehende und vollständige Umstellung der Energieversorgung des Werks auf erneuerbare Energieträger bis spätestens 2025 zu erreichen. United Initiators ist immerhin der größte Energieverbraucher und CO₂-Produzent am Ort.

Abwägung:

Die Gemeinde Pullach hält weiterhin an ihren Klimazielen bzw. den Klimazielen des Landkreises fest. Die gemeindlichen Klimaziele können nur erreicht werden, wenn United Initiators im städtebaulichen Vertrag eine Selbstverpflichtung zur Energienutzung aus regenerativen und nachhaltigen Quellen eingeht. Die von der Gemeinde geforderten Inhalte des städtebaulichen Vertrages verfolgen strikt dieses Ziel, können aber zum derzeitigen Verhandlungsstand nicht veröffentlicht werden.

United Initiators hat bzgl. der Energieversorgung wie folgt Stellung genommen:
„35% unserer Energie kommt aktuell aus externen Quellen, 65% erzeugen wir selbst in unserem eigenen Gasturbinen-Kraftwerk.

In Bezug auf die extern bezogene Energie, planen wir sukzessive auf regenerative Quellen umzustellen: So werden wir bereits im Jahr 2022 den externen Strombedarf für unseren Standort Pullach zu 100% aus erneuerbaren Quellen beziehen.

Für die Eigen-Energie Erzeugung arbeitet unser Gasturbinen-Kraftwerk nach dem sogenannten Kraftwärmekopplungs-Prinzip. Das bedeutet, dass die eingesetzte Primärenergie in einer Gasturbine zur Erzeugung elektrischer Energie genutzt wird; die dabei entstehende Abhitze wird in einem hocheffizienten Abhitzekessel vollständig erneuert. Diese Anlage erfüllt die Kriterien der Hoch-Effizienz und hält die vorgegebenen Grenzwerte der TA-Luft ein.

Zudem sind wir in Gesprächen mit der Innovative Energie für Pullach (IEP), um mittelfristig die Nutzung geothermischer Energie zu prüfen. Grundsätzlich streben wir ein nachhaltiges Energiekonzept unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit an.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-4):

In einem Städtebaulichen Vertrag wird wie folgt verbindlich vereinbart:

- a) Der Fremdstrombezug des Werks wird bis 2022 auf 100% Ökostrom umgestellt.**
- b) Das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk wird bis spätestens 2025 durch 100% Öko-Fremdstrombezug ersetzt.**
- c) Die Versorgung mit Prozesskälte wird auf regenerative Energiequellen, z.B. aus der Geothermie umgestellt.**

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-4a):

Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag

- a) den Fremdstrombezug des Werks bis 2022 auf 100% Ökostrom**

- umzustellen,
- b) das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk bis spätestens 2025 durch 100% Öko-Fremdstrombezug zu ersetzen und
 - c) die Versorgung mit Prozesskälte auf regenerative Energiequellen, z.B. aus der Geothermie umzustellen,
- wird abgelehnt.
- Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diese Punkte treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können.

5 „Pullacher Trinkwasserressourcen“

Begründung Agenda21 Pullach:

Auch der sehr hohe Ressourcenverbrauch von über 4 Mio. m³ an Quellwasser aus dem Isarhang, überwiegend als Kühlwasser bei der Produktion sollen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags begrenzt bzw. beendet werden. Die Hangquellen stellen eine wertvolle Trinkwasserreserve für Pullach und die Region dar. Der Bedarf des Werks an Kühlwasser von fast 12 Mio. m³ könnte vollständig mit Wasser aus dem Isarkanal gedeckt werden.

Die benötigten ca. 0,3 Mio. m³ (VE-Wasser) für die Produktion können nach entsprechender Aufbereitung ebenfalls aus dem Isarkanal entnommen werden.

Abwägung:

Das Quellwasser das United Initiators als Industrielwasser (Prozess- und Kühlwasser) zur Verfügung gestellt wird, stammt aus Hangquellen deren Wasser früher für die Wasserversorgung der Gemeinde Pullach i. Isartal genutzt wurde. Im Jahr 1998 wurde die Nutzung dieser Hangquellen als Trinkwassergewinnungsanlage eingestellt. Der Grund hierfür war, dass über dem von Westen kommenden die Quellen speisenden Grundwasserstrom, der Ortsbereich der Gemeinde liegt. Durch die nicht zu verhindernde Versickerung in diesem Bereich, besteht ein erhebliches Gefährdungspotential des Grundwassers (z.B. Heizanlagen mit Öl, Straßenverkehr mit Tropfölerlusten, Gefährdung durch Unfälle, undichte Schmutzwasserkanäle). Die Bewilligung eines für den Betrieb einer Trinkwassergewinnung zwingend erforderlichen Wasserschutzgebietes entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, ist somit für die Hangquellen nicht möglich. Die Quellen können auch in Zukunft auf keinen Fall für eine Trinkwassergewinnung genutzt werden. Ohne Nutzung durch United Initiators würde das Quellwasser in den Isarwerkanal fließen. Die Gemeinde stellt United Initiators kein Trinkwasser für die Produktion zur Verfügung.

Die Versorgung der Gemeinde mit Trinkwasser erfolgt über zwei, im Forstenrieder Park liegende Tiefbrunnen. Im Grundsatz erfolgt die Entnahme des Trinkwassers aus dem von Westen kommenden Grundwasserstrom, der auch die Hangquellen an der Isar speist. Jedoch liegt das für den Betrieb einer Wassergewinnung erforderliche Wasserschutzgebiet im Bereich des Forstenrieder Parks. Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes muss die ordnungsgemäße Funktion des Wasserschutzgebietes im Abstand von 25 Jahren überprüft und genehmigt werden. Die derzeitige Genehmigung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2033. Erfolgt für die Nutzung des Forstenrieder Parks keine Änderung kann die Existenz des Schutzgebiets langfristig als sicher eingestuft werden.

Neben dem Quellwasser hat United Initiators die Genehmigung zu Kühlzwecken Wasser aus dem Isarwerkanal zu entnehmen und dort wieder einzuleiten.

United Initiators hat bzgl. der Kühl- und Prozesswasserversorgung wie folgt Stellung genommen:

„United Initiators bezieht aktuell jährlich ca. 4 Mio. m³ Quellwasser und rund 7,5

Mio. m³ Wasser aus dem Isarwerkkkanal. Hinzu kommt ein Trinkwasserverbrauch aus der Netzversorgung von 17.500 m³ pro Jahr. Von den insgesamt bezogenen ca. 11,5 Mio. m³/a werden ca. 11 Mio. m³/a – das sind mehr als 95% – ausschließlich zu Kühlzwecken in geschlossenen Systemen verwendet und zusammen mit sauberem, zuvor analysiertem Niederschlagswasser in den Isarwerkkkanal zurückgeleitet. Dabei erwärmt die Temperatur des Wassers bei der Wiedereinleitung die Isar je nach Abflussmenge maximal um rund 0,17 Kelvin (bei mittlerem Abfluss, MQ) und bis maximal 0,43 Kelvin (bei mittlerem Niedrigwasserabfluss, MNQ), also nur minimal. Natur und Umwelt werden dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Das heißt, durch die Kühlung wird kein einziger Liter Wasser verbraucht, da dieselbe Menge Wasser wie entnommen wieder in die Isar eingeleitet wird.

Das von United Initiators am Standort Pullach zu Kühlzwecken eingesetzte Wasser durchläuft also innerhalb eines geschlossenen Kreislaufs Wärmetauscher und gibt dabei seine Kühlenergie ab. Die bei United Initiators angewendete Direktkühlung ist deutlich ressourcenschonender als die herkömmlichen Kühlturm-Systeme, wie sie in der chemischen Industrie noch oft verwendet werden. Die Verwendung eines Kühlturms erfordert den Einsatz von zusätzlichen Chemikalien, z.B. Bioziden, die teilweise über die Verdampfung des Wassers mit ausgetragen werden. Energetisch und ökologisch ist der Einsatz eines Kühlturms zu vermeiden.

Für die Entnahme des Kühlwassers aus dem Isarwerkkkanal und aus Isarhangquellen gilt die wasserrechtliche Erlaubnis vom 10. Mai 2019, gültig bis 30. April 2039, ausgestellt vom Landratsamt München / Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft, zusammen mit Wasserwirtschaftsamt und Bayerischem Landesamt für Umwelt LfU.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-5):

Im Städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart:

- a) Die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen wird auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umgestellt.
- b) Das sog. Prozess- oder VE-Wasser wird ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal entnommen.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-5a):

Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag a) die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umzustellen und b) das sog. Prozess- oder VE-Wasser ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal zu entnehmen, wird angelehnt.

Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diese Punkte treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können oder es wird hierzu ein gesonderter Vertrag geschlossen.

6 „Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene“

Begründung Agenda21 Pullach:

Aus ökologischen und Sicherheitsgründen sollte mit dem Unternehmen auch eine Vereinbarung über die Verlagerung des Auslieferverkehrs vom LKW auf die Schiene verhandelt werden.

Abwägung:

Die (teilweise) Verlagerung des Transportes auf die Schiene sowie weitere Mobilitätskonzepte sind fester Bestandteil der gemeindlichen Forderungen im städtebaulichen Vertrag, können aber zum derzeitigen Verhandlungsstand noch nicht veröffentlicht werden.

Für Gewerbekunden sind Lieferverkehre elementar. Lagerkapazitäten auf

eigenem Grund und zeitgerechte An- und Ablieferverkehre sind für die Werksabläufe wichtig. Bereits heute findet eine Anlieferung z.T. über die Schiene statt. Das Unternehmen hat gegenüber der Verwaltung glaubhaft dargelegt, dass die Anlieferung über die Schiene oftmals mit nicht vom Werk verursachten oder beeinflussbaren Problemen (Liefertermine) behaftet ist. Grundsätzlich würde das Werk mehr Gefahrgüter über die Schiene anliefern lassen, doch kann der für die Schiene zuständige Betreiber diese nicht zuverlässig garantieren. Die Verwaltung schlägt aber vor, dass sich das Unternehmen United Initiators selbstverpflichtet, dass mehr Transporte über die Schiene abgewickelt werden.

United Initiators hat bzgl. der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr wie folgt Stellung genommen:

„Wir streben an, den Anteil der per Schiene angelieferten Rohstoffe auszuweiten, allerdings benötigen wir dafür die Zusammenarbeit mit der DB Cargo, mit der wir schon in laufenden Gesprächen sind. Grundsätzlich ist die Schieneninfrastruktur vorhanden, müsste bei einer erhöhten Anlieferung per Schiene aber erheblich erweitert und mit der DB Cargo geprüft werden. Zudem würden sich die Schließzeiten an den Schranken im Gemeindegebiet ggf. deutlich erhöhen mit möglichen und noch zu prüfenden Beeinträchtigungen für die Bürger Pullachs. Wir bitten daher um Verständnis, heute noch keine konkreten Aussagen zu Zeitpunkt/en und Umfang der erweiterten Schienenanlieferung machen zu können, da wir von diversen externen Faktoren abhängig sind.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-6):

In einem Städtebaulichen Vertrag wird nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich vereinbart.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-6a):

Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich zu vereinbaren, wird abgelehnt.

Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diesen Punkt treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können.

7 „Messungen zur Luftreinhaltung“

Begründung Agenda21 Pullach:

Im Interesse der Anwohner sollten die Auswirkungen der Emissionen (Stickoxide, Feinstaub etc.) auf die Luft in der Umgebung des Chemiebetriebs messtechnisch erfasst werden. (Einhaltung der EU-Luftreinhaltungsrichtlinien)

Abwägung:

In Abstimmung mit dem Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten können wir folgende Stellungnahme anführen:

1. Rechtliche Grundlagen

- a. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union mit der Richtlinie 2008/50/EG vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Europäische Luftqualitätsrichtlinie) für verschiedene Luftschadstoffe verbindliche Grenzwerte sowie Leit- und Zielwerte festgelegt, die eine unbedenkliche lufthygienische Situation für die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt gewährleisten sollen.
- b. In Deutschland ist die Richtlinie u.a. durch die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) umgesetzt

worden. In der 39. BImSchV sind alle Grenz- und Zielwerte für Luftschadstoffe aufgeführt, die von den Ländern und Kommunen eingehalten werden müssen. Zudem enthält sie Vorgaben zur Ermittlung der Schadstoffbelastung. Nach Art. 4 der Europäischen Luftqualitätsrichtlinie und § 11 der 39. BImSchV sind für die Fläche eines Landes sog. „Gebiete und Ballungsräume“ festzulegen. Hier wird die Luftqualität beurteilt.

- c. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte haben die Regierungen (hier: Regierung von Oberbayern) Luftreinhaltepläne nach § 47 BImSchG aufzustellen (s. Art. 2 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BayImSchG). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayImSchG zuständige Behörde für die Feststellungen und Untersuchungen zur Überwachung der Luftqualität nach § 44 Abs. 1 BImSchG. Ein Luftreinhalteplan liegt für das Gebiet des Landkreises München nicht vor.
 - d. Im Landkreis München wurde an 57 ausgewählten Punkten eine rechnerische Ermittlung der Belastung der Anlieger mit den Luftschadstoffen NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} auf Basis von Verkehrszahlen durchgeführt. Neben den straßenverkehrsbedingten Immissionen wurde dabei die an repräsentativen Messstellen des lufthygienischen Überwachungssystems Bayern (LÜB) ermittelte Hintergrundbelastung (vorstädtisch bzw. ländlich-regional) berücksichtigt (siehe Link: [Landkreis München: Luftqualität im Landkreis \(landkreis-muenchen.de\)](http://landkreis-muenchen.de)).
2. Freiwillige Emissionsmessungen
- a. Es bleibt Kommunen unbenommen, eigenständige Messungen durch anerkannte Messinstitute (s. § 29b BImSchG) zu veranlassen. Dabei ist zu beachten, dass durch immissionsseitige bodennahe Messungen z.B. Belastungen aus Straßenverkehr erfasst werden, i.d.R. aber nicht Industrieabgase, die durch geregelte Ableitbedingungen in großer Höhe verdünnt werden. Damit ist durch mögliche Industrieabgase kein relevanter Beitrag bodennah zu erwarten.
 - b. Aufwand: Messungen bzw. Immissionsgrenzwerte für die in der Beschlussempfehlung der Agenda21 Pullach genannten Schadstoffe Stickoxide und Feinstaub sind gemäß § 3 Abs. 4 und § 5 Abs. 2 der 39. BImSchV über jeweils ein Kalenderjahr zu mitteln.
3. Im vorliegenden Fall - und bezogen auf den Betrieb der Firma United Initiators - besteht derzeit kein Bedarf für zusätzliche Messungen zur Luftreinhaltung, da emissionsseitige Werte durch regelmäßige Emissionsmessungen ausreichend nachgewiesen werden. Damit werden vom Betreiber die Vorsorgeanforderungen des Teils 5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) erfüllt. Werden emissionsseitig (Aussender; z.B. Betrieb) die Werte nachgewiesenermaßen eingehalten, ist immissionsseitig (Empfänger; z.B. Nachbar) mit schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen. Weitere Forderungen sind durch das Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten insoweit nicht veranlasst.
- Aufgrund der bereits geltenden Überwachungsmechanismen wird kein Bedarf für zusätzliche messtechnische Maßnahmen gesehen.

United Initiators hat bzgl. der Einhaltung der Luftreinhaltungsrichtlinien wie folgt Stellung genommen:

„Die Emissionen unserer BImSchG-Anlagen werden gemäß dem jeweiligen Genehmigungsbescheid überwacht und gemessen. Dies erfolgt durch extra dafür zugelassene unabhängige Messinstitute an den jeweiligen Emissionsstellen (d.h. am „Abluftkamin“). Aufgrund dieser langjährigen etablierten Überwachung, gemäß den umweltrechtlichen Vorgaben, sehen wir keinen Bedarf für zusätzliche messtechnische Maßnahmen.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-7):

Die Einhaltung der Luftreinhalteungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks wird an mehreren dafür geeigneten Stellen überprüft.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-7a):

Die Forderung der Agenda21, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die Einhaltung der Luftreinhalteungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks an mehreren dafür geeigneten Stellen freiwillig und über den Umfang seitens der zuständigen Stellen überprüft, wird abgelehnt, da nach Sicht der zuständigen Behörde derzeit kein Bedarf über das Maß der hier bereits veranlassten Messungen besteht und darüber hinausgehende freiwillige Messungen durch die Gemeinde nicht zielführend und bedarfsgerecht sind.

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage (hier Stellungnahme der Agenda21 Pullach vom 08.09.2021). Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahme ist mitzuteilen.

Begründung:

Die **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange** nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021 statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, über die der Gemeinderat die Abwägung vornehmen kann.

Vorgehen zum Antrag der Agenda21 Pullach:

Die **Agenda21 Pullach** hat den **Antrag vom 08.09.2021** vorgelegt (siehe **Anlage 1**).

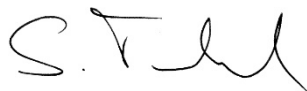
Der Antrag wird in Absprache mit der Agenda21 Pullach als Stellungnahme im Zuge des o.g. Verfahrensschrittes behandelt, wird jedoch in einer gesonderten Beschlussvorlage (TOP) im Gemeinderat – zeitlich vor dem TOP über die Abwägung sonstiger Stellungnahmen - behandelt.

Zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach, deren Begründungen mit eigenen Beschlussvorschlägen, hat die Verwaltung Abwägungsvorschläge vorbereitet und alternative Beschlussvorschläge formuliert. Dies wird vollumfänglich (nachrichtlich) in die zeitlich nachgelagerten Beschlussvorläge zur Abwägung über den Bebauungsplan 23b (hier: Abt. 5/877/2021) und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (hier: Abt. 5/878/2021) und deren Niederschriften übernommen.

Hinweis zur besseren Lesbarkeit:

Aufgrund des Umfangs der Stellungnahmen mit Begründung, den Abwägungsvorschlägen und Beschlussvorschlägen (z.T. der Agenda21 Pullach und alternativ der Verwaltung) wurde zur besseren Lesbarkeit (Zuordnung) mit unterschiedlichen Schriftfarben gearbeitet.

- Schwarze Schrift = Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Blaue Schrift = Stellungnahme der Verwaltung



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin