

- **Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"**
- **Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-
Adolph-Straße" (im Parallelverfahren)**

**Stellungnahmen
aus der Öffentlichen Auslegung und
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Zeitraum:
19.07.2021 bis 24.09.2021**

Anmerkung:

**Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen hinsichtlich
Namen und privaten Kontaktangaben anonymisiert.**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Bedenken und Anregungen

Stellungnahmen zur Neuaufstellung des B-Planes und zur
1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Anmerkung:

Es wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich inhaltlich auf die Neuaufstellung des B-Planes und die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes beziehen. Diese Stellungnahmen finden sich nachfolgend.

11 Isartal
Verwaltung
Ding. 24. Sep. 2021
Abteilung 5

Verein Schutz des Isartals / Bürgerinitiative Pullach

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach

Verein Schutz des Isartals
Bürgerinitiative Pullach
Höllriegelskreuther Weg 22
82065 Baierbrunn - Buchenhain
Telefon
Mobil

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Fernruf-Durchwahl	Datum
		cb, kv, wva	Tel.: 089 - [REDACTED]	24.09.2021

Widerspruch und Einspruch gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr-Gustav-Adolph-Straße" der Gemeinde Pullach

- per email an die Gemeinde Pullach am 24.09.2021
- persönlich eingereicht im Rathaus Pullach am 24.09.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufstellung erhalten Sie hiermit unsere Bedenken und Einwendungen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sowie der FN-Teiländerung.

Dieser Widerspruch erfolgt im Namen des Bürgerbegehrens "Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach" sowie des Vereins "Schutz des Isartals e.V."

Grundsätzlich wollen wir zuerst festhalten, dass ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Fehler in dieser Abwägung können zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.

Die **Abwägung vom 28.06.2021** in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Pullach wurde formal überkorrekt und inhaltlich bei vielen Punkten fehlerhaft durchgeführt.

Es fehlt uns hier an Raum und Zeit, um alle Unwahrheiten und Verstöße gegen die erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aufzuführen.

Es wurden viele - der sehr berechtigten Einwendungen inhaltlich und faktisch weder gewürdigt, noch inhaltlich behandelt und keinesfalls gerecht abgewägt.

Wir können hier nur beispielhaft einige dieser Punkte herausgreifen und als erneuten Widerspruch vortragen. In einem möglichen Verwaltungsgerichts-Verfahren wäre dagegen eine gesamtheitliche Befassung der gesamten Bearbeitung durchaus vorstellbar.

Einen skurilen Spitzenplatz nimmt beispielsweise ein versehentlich in der Sitzung gezeigtes Arbeitsblatt* der Verwaltung ein, nach dem ein Bürger-Einwand zu Luftverschmutzungen und Geruchsbelästigungen dieser dem Regenwasserkanal (!) der Nachbar-Firma in die Schuhe geschoben werden sollte (und dann auch wurde!).

(*Konnte von uns per Foto festgehalten werden und ist nur noch unter blankem Zynismus einzuordnen).

Unseres Erachtens ist mit der Qualität solcher "Abwägungen" die rechtliche Gültigkeit des beabsichtigten Bebauungsplan-Verfahrens bereits jetzt insgesamt nicht mehr vorhanden.

1. Anforderungen an ein gültiges BBPlan-Verfahren:

Laut Baugesetzbuch müssen folgende Gesichtspunkte enthalten sein und sind bei der Planung zu beachten (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

- Eine nachhaltige Entwicklung.
- Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen.
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.
- Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung.
- Menschenwürdige Umwelt.
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Klimaschutz und Klimaanpassung.
- Städtebauliche Gestalt.
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

In einem Katalog von dreizehn Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung besondere zu berücksichtigen sind, finden sich unter anderem

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

Die hohen Anforderungen, die der Gesetzgeber hier an eine Bebauungsplanung stellt, werden unserer Einschätzung gemäß bei diesem Genehmigungsverfahren völlig verfehlt!

2. Entwicklung einer Wirtschafts-Firma und die Verwaltung Pullach:

Massive Lobby-Öffentlichkeitsarbeit mit einer sehr bedenklichen Symbiose zwischen einer **Gemeindeverwaltung, die ausschließlich öffentliche Interessen zu vertreten hat** - und einer privatwirtschaftlich geführten Firma wird hier in einer von uns bisher nie erfahrenen Art und Weise vorgeführt.

Sich ständig ändernde Aussagen von Firmenvertreter zur Basis einer massiven und langfristig wirkenden Bebauungsplan-Erweiterung zu nehmen, ist in keinem Fall gegenüber den betroffenen Pullacher Bürgern verantwortbar.

Die wirtschaftliche Entwicklung einer derartigen Holding-Firmenkonstruktion mit 19 Tochterfirmen weltweit ist selbst für die Firmenbetreiber völlig unabsehbar.

Wir zitieren aus dem Prognosebericht der Wirtschaftsprüfungs-Gesellschaft Ernst & Young GmbH von 2019* (*neue Aussagen sind noch nicht veröffentlicht)

"Der Schwerpunkt der Investitionen konzentriert sich im Jahr 2020 weiterhin auf den Bau von Produktionsanlagen bzw. die Erweiterung bestehender Produktionskapazitäten".

Aussagen dazu im **INFO-Blatt-Nr.5 der BI "Das Märchen von der Gewerbesteuer"**)

Wir halten hier zum wiederholten Male fest, dass die Chemiefirma Peroxid / UI unter Auflagen der SevesoIII-Richtlinie zu arbeiten hat. Dabei ist festzuhalten, dass in Europa bei ähnlichen Seveso-Firmen ständig heftige und wiederholte Unfälle an der Tagesordnung sind.

Der bauliche Abstand von Chemie-Produktions- und Chemikalien-Lagerhallen zu vielen Bürger-Wohnungen beträgt dabei in Pullach nur wenige hundert Meter!
Soweit zu den oben genannten - und nicht eingehaltenen - Anforderungen des Baugesetzbuches!

3. Baurechte

3.1 Bestands-Baurechte

Die Bestands-Firma steht auf etwa 50.800m² Einzelbauflächen*.
(= *zu bebauende Grundflächen aller Gewerbe- und Industrie-Bauflächen nach BBPlan 1995).
Dabei sind lediglich ca. 32.000m² durch bestehende Anlagen und Gebäude genutzt.
Dazu kommen noch nach BBPlan 1995 ausgewiesene und bisher ungenutzte 6 Einzelbauflächen mit ca. 9.200m² Grundflächen.

Hier existieren aber in Wirklichkeit weder Firmenanlagen, noch Baugenehmigungen, auch keine "Gehölze" sondern **bestehende Waldflächen***, sowie 8 Mehrfamilienhäuser mit Gärten.
Speziell diese Flächen-Bereiche sind weiterhin unverändert (seit 2002!) entschädigungsfrei per Aufhebungsbeschluss oder einfach durch die Aufstellung eines neuen BBPlan zurückzunehmen.
Diese *Waldflächen werden seit einiger Zeit sukzessive zerstört, indem Laubbäume (Eichen, Ahorn u. Buchen / Abschnitte u. Stammholz bleiben liegen) beseitigt und nur noch weniger schützenswerte Fichten u.ä. übrig bleiben.

Alle Aussagen dazu wie "Enteignung", "Entschädigung", "Eigentumseingriff" oder ähnliche Floskeln sind entweder falsch oder entstammen einem sehr einseitigen Demokratieverständnis.
Begriffe wie "Baurechte" und "Planungsrechte" werden dabei vermischt und in falschen Zusammenhängen verwendet. Auch damit werden die tatsächlichen Beweggründe der massiven geplanten Produktions-Ausweitung vernebelt.

Weitere Aussagen dazu im **INFO-Blatt-Nr.2 der BI "Firmen-Expansion: Ja oder Nein"**

Dabei sind gemeindliche Abwägungs-Aussagen wie *"eine Rücknahme des Baurechtes ist nicht mit den kommunalen Zielen vereinbar"* besonders aufschlussreich:

Welche kommunalen Ziele sind es denn, die hier "geschützt" werden müssen?

- geplante heftige Vermehrung des bereits jetzt unglaublichen Ausstoßes von klimaschädlichen Gasen? (THG-Bericht Landkreis München)
- geplante heftige Erhöhung der bereits jetzt unglaublichen Energiebilanz?
- Handel mit Baurechten gegen eine zukünftig noch höhere Gesundheitsbelastung der Bürger?

Oder ist die Gemeinde Pullach tatsächlich so "verarmt", dass sich diese für das "Geschenk" eines Grundstückteils* dem Willen einer Privatfirma unterwerfen muss?

Weitere Aussagen dazu im **Info-Blatt-Nr.7 der BI "Umwelt und Gesundheit"** sowie im **Info-Blatt-Nr.6 "Klimawandel und die Gemeinde Pullach"**

**Dürfen wir daran erinnern, dass Gemeinden Träger der Planungshoheit sind und jederzeit ein beliebiges, geeignetes Grundstück per BBPlan zu einem z.B. "Wertstoffhof" umwandeln können?*

Wir fordern sie hiermit auf, endlich den betroffenen Bürgern wahrheitsgemäße Aussagen über Umfang und Art des Bestands-Betriebs sowie die Hintergründe der Geschäftsbeziehungen von Gemeinde mit U1 mitzuteilen!

3.2 Baurechts-Nutzungen:

Bei der Umwandlung von nicht genutzten Flächen in Industrieauflähen (z.B. GI 1.3) wird angegeben, dass hier die Nutzung auf "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs-, Labor- sowie Ausbildungs- und Schulungsgebäude...Parkhäuser...." beschränkt werden soll. Diese Angaben sind direkte Täuschungen. Denn alle diese Nutzungen sind selbstverständlich in einem Gewerbegebiet (GE) rechtlich vorgesehen und möglich. Die folgende Textergänzung bringt die Wahrheit dann ans Licht:
Nutzungen sind hier also "Produktionsanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze".

Die Aussage "das Nutzungsmaß durch den BBPlan Nr.23 und 23a wird durch die Neuaufstellung Nr.23b konzentriert, aber nicht erhöht" ist und bleibt eine klare Falschaussage!

Weitere Aussagen dazu im INFO-Blatt-Nr.2 der BI "Firmen-Expansion: Ja oder Nein"

Wir fordern hiermit auf, endlich den betroffenen Bürgern wahrheitsgemäße Aussagen über Umfang und Art der bei einer Expansion zu erwartenden Nutzungsarten sowie Nutzungsmehrungen mitzuteilen!

3.3 Baurechts-Mehrausweisungen:

Im Bebauungsplan-Entwurf 2020/2021 wird nun aus dem Firmengelände ein Eckgrundstück abgetrennt, (Grundstücksgröße ca. 2.700m² / mit Büro-Bestandsgebäude) sowie ein weiteres Grundstück mit ca.4.300m² als "neuer Wertstoffhof" an die Gemeinde übertragen (GR ca. 3.400m² Baurechte).

Im verbleibenden Firmen-Grundstück werden nun drei Industrie-Bauflächen (GI 1, GI2, GI 3, Bauhöhen von 8 bis 20m) ausgewiesen.

Dies ergibt eine **gesamte Industrieauflähe von ca. 96.000m² bebaubare Grund-Flähe**. Durch die GRZ-Festsetzung von 0,8 ergibt dies eine neue überbaubare Industrie-Baufläche von ca. 77.000m². Dies ist eine äußerst umfangreiche Baurechtsausweisung, gegen die wir hiermit energischen Widerspruch einlegen!

Ständige Aussagen, es liegen keine Baurechtsmehrungen vor, basieren auf einem einfachen Trick. Baurechte einer fiktionalen und nie erfolgten "Ansiedlung" von Biotech-Firmen, die dann mehrgeschossige Büros und Labors gebaut hätten, werden nun als "reduziertes" Baurecht für die künftig tatsächlich zu bauenden Chemie-Industrieanlagen gegengerechnet. Nicht vorhandene, mehrgeschossige Büro-Geschossflächen werden also in großzügige Industrieauflähen (GI) umgewandelt - Baurecht also für erdgeschossige und bis 20m hohe(!) Produktionsanlagen. Das ergibt dann im Endeffekt ja sogar eine "Baurechts-Minderung"! Dies ist eine lupenreine Öffentlichkeits-Manipulation!

Aussagen einer Wirtschaftsfirma, die ja "keine Produktionsmehrung" wolle, aber bereits über fachtechnische Genehmigungen für eine 2,3fache Produktion verfügt, sind völlig wertlos und als Basis für eine langjährig geltende Bebauungsplan-Vermehrung gänzlich ungeeignet. Auch deshalb in Gänze unglaubhaft, da ja bereits im Oktober 2019 vier Bauanträge dem Gemeinderat vorgelegt wurden und auch hier schon erkennen konnte, dass schon diese Projektvorhaben den Rahmen des geltenden BBPlans gesprengt hätten. Ungeachtet davon wurde aber noch im Februar 2020 eine Genehmigung für ein Projekt "Phönix II" erteilt. Welche Bürger wurden hier über welche genehmigten Inhalte informiert?

4. Verkehrsbelastungen:

4.1 Fiktionen statt wahrheitsgemäßer Aussagen:

Ausgehend von der beschriebenen komplett fiktionalen Nutzung - den noch nie existierenden "Biotech-Firmen-Ansiedlungen" im Umfang von angeblich 17.500m² Geschossfläche - wird hier dann eine ebenfalls komplett fiktionale "Verkehrsmehrung" von 1.830 KFZ / pro 24 Stunden angenommen - um dann, bei der geplanten massiven Chemie-Produktions-Erweiterung eine "Verkehrsminderung" von x Fahrzeugen zu "berechnen".

Auch dies ist eine lupenreine Öffentlichkeits-Manipulation!

4.2 Tatsächliche Verkehrsbelastungen

Allen Vernebelungsaussagen zum Trotz gelten unverändert folgende Aussagen:

Bei einer aktuellen Produktionskapazität von 60.000 to und der dafür notwendigen Menge der angelieferten Materialien von 85.000 to (siehe TÜV-Umwelt-Berichte) ist dies eine Ladungskapazität von ca. 6.000 Schwerlast-LKWs / pro Jahr.

Ein Großteil dieser Transporte sind Gefahrstoff-Transporte! Jede entsprechende Produktionsausweitung (mögliche 2,3fache Produktion!) wird die Zahl und Menge dieser Transporte entsprechend erhöhen. (Beispiel: 6.000 x 2,3 = 13.800 Schwerlast-LKWs)

Die komplett fiktionalen 1.830 PKWs/Tag der "Martinsrieder Biotech-Firmen" werden auch zukünftig weiterhin in Martinsried verkehren.

Die DB-Cargo ist übrigens wenig an Aufträgen für Gefahrstoff-Transporte interessiert.

Wir fordern sie hiermit auf, endlich wahrheitsgemäße Verkehrs-Aussagen über Umfang und Art der bei einer Produktions-Expansion zu erwartenden Verkehrsmehrung an die betroffenen Bürger zu treffen!

5. Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag:

Nach einem Urteil von 2017 durch das Bundesverwaltungsgericht Leipzig ist in Bebauungsplänen sehr wohl die Begrenzung von z.B. Stickoxiden, Feinstaub und anderen Schadstoffen zu regeln. Einzig eine Begrenzung von CO² ist rechtlich nicht möglich, da hier das Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz greift.

Zum "Städtebaulichen Vertrag" könnte man gegenüber dem Bürger zugeben, dass keine Vereinbarungen bezüglich einer zu erbringenden (Firmen-)Leistung vereinbart werden können, wenn diese Rechte (z.B. durch einen Satzungsbeschluss des Gemeinderats) in einem dann rechtsgültigen BBPlan bereits bestehen.

Aussagen dazu im INFO-Blatt-Nr. 4 der BI "Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag"

6. Klimawandel, Gemeinde Pullach und Produktionserweiterung bei UI:

Im Süden des Landkreises München nimmt die Gemeinde Pullach einen traurigen Negativ-Spitzenplatz beim Ausstoss klimaschädlicher Gase ein.

Nicht wegen der Bürger, sondern im Wesentlichen wegen des letzten örtlichen Produktionswerks stößt "Pullach" 130.000 Tonnen klimaschädliche Gase jährlich aus!

Treibhausgas-Emissionen Pullach pro "Einwohner" / pro Jahr 14,4 Tonnen!

Treibhausgas-Werte bei Nachbargemeinden wie Strasslach 4,5 Tonnen, Unterhaching 4,0 Tonnen, Schäftlarn 4,7 Tonnen, Oberhaching 5,4 Tonnen.

Dabei wurden dem Landkreis bereits 2016 falsche Daten gemeldet, was ein durchaus merkwürdiges Licht auf möglicherweise bereits damals vorhandene Interessenskonflikte wirft:
So wurde ans LRA gemeldet, dass die Weltfirma LINDE-Industriegase Verursacher der hohen Werte sei.
Eine klare Falschmeldung, da am reinen Büro-Standort dieser Firma nicht mal eine einzige Maschine steht.

Nun also werden die Pullacher "Klimaziele" (z.B. in der Agenda 2030) immer deutlicher:
Abwägungs-Zitat: *"Die Gemeinde Pullach hält weiterhin an ihren Klimazielen bzw. an den Klimazielen des Landkreises fest"*

Ist hier Fiktion noch von der Realität zu unterscheiden?

Die Realität kann man einfach in den jährlichen **Umweltberichten der TÜV Süd GmbH** nachlesen. Auch eine Lektüre der **Landkreis-Initiative "29++"** ist hier sehr hilfreich!
Und auch die Lektüre des **INFO-Blattes-Nr. 2 der BI "Klimawandel und die Gemeinde Pullach"** können wir dazu empfehlen.

7. Umwelt und Gesundheit in der Gemeinde Pullach:

Durch das Peroxid-Chemiewerk entstehen heftige Umweltbelastungen für seine Umgebung. Diese wirken sich auf alle Bürger Pullachs und die Bürger der anliegenden Gemeinden aus. Dabei ist der mittelbare Einflussradius sicherlich in einem 5-10km-Radius anzusetzen!

Bekanntlich zählen Organische Peroxide zu den weniger stabilen Verbindungen. Sie sind temperaturempfindlich. Teils können schon geringe Energien wie z. B. schwache Reibung ausreichen, um eine spontane Selbstzersetzung zu initiieren. Eine begonnene Selbstzersetzung ist nur sehr schwer zu kontrollieren und kaum mehr in den Griff zu bekommen.
Die Folge können heftige Explosionen und Brände sein

7.1 Betrieb der Chemiefirma nach Seveso III -Richtlinie:

Die Chemiefirma UI produziert keine Alltagsgegenstände, sondern sowohl bei der Produktion als auch bei der Lagerung **hochgefährliche Produkte**, die nach Seveso III-Richtlinie überwacht werden müssen. (unzählige Quellenangaben, viele Betriebsunfälle)

Also: Gesundheitsgefährdende Produktion und gesundheitsgefährdende Lagerung

Diese hochgefährlichen Produkte werden als **Gefahrstofftransporte** hier in unserer Umgebung hin und her gefahren. (2019: Transportvolumen 6.000 Schwerlast-LKWs)

7.2 Chemie-Firmen-Abluft / Umweltbelastungen:

2019 wurden in die unmittelbare Pullacher Umgebung "entlassen":

CO² 24.000 Tonnen / NO² 4 Tonnen / CO 1,25 Tonnen / organische Stäube* 4,5 Tonnen usw.
(*beispielhafte Steigerung hier von: 2009 = 2,2 Tonnen auf 2019 = 4,5 Tonnen!)

Dazu, wie jeder Anwohner bestätigt, geruchsintensive Chemikalien, die sofort mittels einer öffentlichen (= neutralen und glaubhaften!) Luftüberwachungsstation einer dauerhaften Kontrolle unterzogen werden müssen - die es aber bisher unverständlicherweise nicht gibt!

7.3 Beispiel Stickstoff-Dioxid:

NO² ist ein Reizgas mit stechend-stickigem Geruch und wirkt als sehr reaktives Oxidationsmittel. Die relativ geringe Wasserlöslichkeit des NO² führt dazu, dass der Schadstoff nicht in den oberen Atemwegen gebunden wird, sondern in tiefere Bereiche des Atemtrakts (Bronchiolen, Alveolen) eindringt. Dort kann NO² bei Kontakt mit Alveolengewebe Zellschäden auslösen und entzündliche Prozesse verursachen sowie zu einer Hyperreagibilität der Bronchien führen.

Bereits Kurzzeit-Studien bei einer Erhöhung der NO²-Belastung zeigen Folgendes:
(Langzeitstudien gehen noch weit darüber hinaus!)

- eine Zunahme der Gesamtmortalität und insbesondere der Mortalität aufgrund von Atemwegs- u. Herz-Kreislaufkrankungen
- einen Anstieg der Krankenhausaufnahmen aufgrund von Atemwegserkrankungen (Asthma aber auch Herzinfarkte)
- vermehrt kardiopulmonale Notfälle
- Menschen mit bereits bestehenden Atemwegserkrankungen - Personen mit Asthma, Bronchitis, ältere Menschen und Kinder sind besonders betroffen.

Stickstoffdioxid - Berechnung und Folgen für die Gemeinde Pullach / Stand 2019:

4.000 kg/350 Tage = ca. 11.500 Gramm / Tag (1 Gramm = 1.000.000 Mikrogramm)

11.500 Gramm x 1.000.000 = ca. 11.500.000.000 Mikrogramm / Tag

Verschmutzungs-Grenzwert für Stickstoffdioxid = 40 Mikrogramm/m³ Luft / Tag

Das Ergebnis bedeutet: ca. 290 Millionen Kubikmeter Pullacher Luft werden täglich bis an die Grenzwerte allein mit Stickstoff-Dioxid verschmutzt! (Stand 2019 ohne Expansion!).

2002 Peroxid-Großunfall in Pullach

Mit Personenschäden und Rückbauforderung der Grünen-Landtagsabgeordneten Tausendfreund.

2021 Chemiewerk-Explosion in Leverkusen: Warnung vor Giftwolke

Hefziger Unfall mit Toten und Verletzten!

Alle Leverkusener Anwohner mussten Fenster und Türen geschlossen halten. Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten durften nicht mehr verzehrt werden. Noch immer ist unklar, wie viele gesundheitsschädliche Stoffe freigesetzt wurden. Unter dem Radar der Öffentlichkeit passieren häufig Unfälle in ganz Europa bei Firmen, die unter der Seveso III-Richtlinie arbeiten.

Aber in Pullach sichert ja eine Bürgermeisterin einen unfallfreien Betrieb zu!

7.4 Betriebsabwässer und Bodenbelastungen

Werden zur Sonderbehandlung nach M.Grosslappen(?) geleitet = ca. 380.000m³/pro Jahr.
Gibts hier einen Sonderkanal oder sind es die ganz gewöhnlichen Entwässerungsanlagen aller Bürger?

Diese Betriebsabwässer enthalten - nach der betriebseigenen Reinigung - **Schwermetalle** wie Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Silber, Zink, Zinn, Fluoride und Kohlenstoffe.

Es werden - nach TÜV-Bericht - bestehende (industriefreundliche) Grenzwerte eingehalten.

Zur vorhandenen **Bodenbelastung** - nach über 100jähriger Betriebszeit - könnten nur konkrete Bodenproben Aufschluss geben. Die Standortlage am Isarhochufer ist geologisch besonders kritisch und für einen derartigen Industriebetrieb völlig ungeeignet.

Nicht zufällig müssen alle der - sehr umfangreichen nichtüberdachten - Betriebsbereiche komplett wasserdicht versiegelt werden. Was passiert, wenn sich zukünftig die Regenwassermengen stark vermehren - und da diese nicht versickert werden dürfen - ab in den Isarkanal?

8. Isar-Auen und Waldflächen:

Die noch die Firma umgebenden Waldflächen östlich, südlich und westlich von Pullach sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen und nach §26 BNatSchG geschützt. Dieses "Landschafts-Schutzgebiet" - gegenüber einem "Naturschutzgebiet" mit wesentlich niedrigerem Schutzniveau ausgerüstet - liegt zwar nicht innerhalb der Firmenbebauung, aber klar innerhalb des Planungsgebietes, das genau bis an die südliche Gemeindegrenze Pullach und Baierbrunn führt. (siehe Planungsunterlagen Gem. Pullach)

Merkwürdigerweise ist der gesamte Isarbereich ab München bis Schäftarn unverändert **kein Naturschutzgebiet**, ab dann isaraufwärts aber sehr wohl!
Im April 2013 fasste der Kreistag auf Antrag der GRÜNEN den Beschluss, bei der Regierung von Oberbayern die Ausweisung eines Naturschutzgebietes "Südliches Isartal und Hangwälder" zu beantragen. Noch im selben Jahr gewann dieses Ansinnen neue Nahrung durch eine Fällaktion des damaligen Kraftwerksbesitzers Eon bei Höllriegelskreuth, nach der die damalige Landtagsabgeordnete und heutige Pullacher Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund (Grüne) von einer "unverantwortlichen Rodungsaktion" mitten im Landschaftsschutzgebiet sprach, die ein weiteres Argument dafür sei, das Isartal endlich zum Naturschutzgebiet zu erklären. Seither ist viel Wasser die Isar hinuntergeflossen.

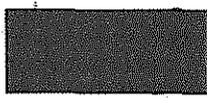
Der Umwandlungsantrag liegt seit nunmehr 8 Jahren bei der Reg.v. Oberbayern und wird aus unbekanntem Gründen nicht bearbeitet.
Auch persönliche Prioritäten scheinen sich in diesen 8 Jahren stark verändert zu haben.

Schlusskommentar:

Wir wollen wirklich nicht ausschließen, dass beim gesamten Vorgang der neuen Bebauungsplanung für die Chemiefirma UI etliche der Beteiligten ehrenwerte Ziele angestrebt haben.

Angesichts der umfassend fehlerhaften und manipulativen Öffentlichkeitsbearbeitung und angesichts des "Ergebnisses" dieser Bemühungen können wir letztendlich nur ein krachendes Scheitern dieser Bemühungen feststellen.

Wenn ausreichend Pullacher Bürger ihre Bürgerpflicht erfüllen und den in Bälde sicher stattfindenden **Bürgerentscheid** aufsuchen, wird das Ergebnis mit hoher Wahrscheinlichkeit kein gutes Licht auf die politische und verwaltungstechnische Arbeit der Gemeinde Pullach werfen.



Verantwortliche Vertreter des BürgerBegehrens:
"Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"
Mitglieder der BürgerInitiative Pullach
Mitglieder des Vereins "Schutz des Isartals e.V."

Infoblatt-Nr. 2 Firmen-Expansion: Ja oder Nein

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

Da in der Gemeinderats-Sitzung vom 27.07.2021 nun zum wiederholten Male in Zweifel gezogen wurde, ob und in welchem Umfang eine Expansion der Peroxid-Chemiefirma UI überhaupt geplant sei, werden wir dazu einige Fakten aufzählen.

Erteilte Genehmigung für UI vom 30.05.2017: 23 Seiten Genehmigung / vieles geschwärzt

"Wesentliche Änderung der Anlage OP VI incl. Tanklager 5000 u. OP-Umfüllraum (Projekt Puma)"

Ein kleiner Textauszug daraus: "Antragsgemäß kann an den Beatmungshauben der Lagertanks.....schwarz.....auftretendes Atmungsgas ins Freie abgeleitet werden".

Erteilte Genehmigung für UI vom 12.02.2020: 18 Seiten Genehmigung / vieles geschwärzt

"Wesentliche Änderung ...schwarz... (Projekt Phönix II) mit baulicher Errichtung der neuen Produktions-...schwarz...Herstellung...schwarz...mit einer max. Kapazität von...schwarz..."

Werbefroschüre UI "Im Dialog" vom Juli 2021: 12 Seiten Bilder mit Text / sehr bunt / Hochglanz

"Nach aktueller Genehmigungslage hätte UI derzeit die rechnerische Kapazität für rund 136.000 Tonnen pro Jahr am Standort Pullach.....Doch die tatsächlichen Produktionsmengen sind wesentlich geringer: insgesamt sind es ca. 60.000 Tonnen pro Jahr".

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young: Wirtschaftsprüfung UI 2019 / Firmenbilanz

"Im Geschäftsjahr 2020 werden Investitionen in Sachanlagen von ca. 31,0 Mio Euro erwartet. Der Schwerpunkt der Investitionen konzentriert sich im Jahre 2020 weiterhin auf den Bau von Produktionsanlagen bzw. der Erweiterung bestehender Produktionskapazitäten."

"Im Geschäftsjahr 2019 wurden entgegen der Planung (45,0 Mio Euro) nur 32,3 Mio Euro in Sachanlagen investiert, da geplante Projekte sich verzögert haben bzw. aufgeschoben wurden".

Kommentar: Diese Aufzählung könnten wir noch einige Zeit fortführen!

Eines sollte aber auch dem Wirtschafts- und Bauordnungs-Laien klar sein:

Die auf dem Tisch der Pullacher Bauamtes (und des Landratsamtes) liegenden, etwa vier weiteren UI-Bauanträge, sind auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans 1995 nicht mehr genehmigungsfähig! **Genau deshalb wird ein wesentlich erweiterter Bebauungsplan für UI notwendig.** Wir fordern die Gemeindeverwaltung Pullach auf, ihren Bürgern endlich klar und inhaltlich zu informieren. Dazu haben die Bürger alle Rechte und die Verwaltung alle Pflichten!

Dann können die Pullacher Bürger im **anstehenden Bürgerentscheid** eine ehrliche Wahl treffen!

(Die rein taktisch bedingte Nichtanerkennung des Bürgerbegehrens durch den Gemeinderat wird nur zu einer kurzen Zeitverzögerung bezüglich des Bürgerentscheids führen!)

Infoblatt-Nr. 3 Baurechtsmehrung: Ja oder Nein

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach
"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

Da durch die Gemeindeverwaltung nunmehr seit einem Jahr behauptet wird, dass durch den neuen Bebauungsplan 2020 keine Erhöhung der vorhandenen Baurechte auf dem UI-Standort erfolgt, hat die Bürgerinitiative Pullach dies nun endgültig überprüft:

Nach exakter, jederzeit nachvollziehbarer und bestens belegbarer Architekten-Berechnung liegt nun folgendes Ergebnis vor:

Der Bestands-Bebauungsplan 1995:

Alle bestehenden Betriebsgebäude (Produktions- und Lagergebäude) der Bestands-Firma UI stehen auf insgesamt 17 Einzelbauflächen (Gewerbe-Bauflächen und Industrie-Bauflächen) mit insgesamt **50.800m²** Gesamtfläche. (siehe Einzelaufstellung)

Im Süden und Südwesten des Betriebsgeländes sind auf weiteren 6 Einzelbauflächen weitere **ca. 9.200m²** Baurechtsausweisungen vorhanden. Hier sind weder Produktions- noch Lagergebäude der Firma vorhanden, noch erteilte Baugenehmigungen. (siehe Einzelaufstellung) Hier stehen in Wirklichkeit Waldflächen sowie 8 Mehrfamilienhäuser mit Gärten. Diese 9.200m² bebaubaren Grundflächen wurden 1995 als mögliche Ansiedlungsflächen für Biotech-Firmen vorgesehen, die jedoch bisher keinesfalls Nachbarn eines Uralt-Chemiewerks werden wollten. Speziell diese Flächen können deshalb - da bisher ungenutzt und ohne Baugenehmigungen bereits seit 2002 (also nach 7 Jahren!) von der Gemeinde Pullach entschädigungsfrei per Aufhebungs-Beschluss zurückgenommen werden!

Der neue Expansions-Bebauungsplan-Entwurf 2020:

Aus dem bisherigen Gesamt-Betriebsgrundstück wird ein Eckgrundstück abgetrennt. (Darauf steht ein Bestandsgebäude, Grundstücksgröße ca. 2.700m²) Dann wird noch ein weiteres Grundstück abgetrennt mit ca. 4.300m² Grundstücksfläche (umgewandelt in Gemeinbedarfsfläche = neuer Wertstoffhof) mit einer neuen bebaubaren Grundfläche (GR) von **ca. 3.400m²** (bei GRZ 0,8).

Im verbleibenden Firmen-Grundstück (bisher teils Gewerbeflächen, teils Industrieflächen, teils Waldflächen) werden nun **drei Industrie-Bauflächen** (GI 1, GI 2, GI 3, Bauhöhen 8 bis 20m.) ausgewiesen. Dabei werden auch bisher ungenutzte Flächen Süd und Südwest (Wald und Wohnhäuser) miteinbezogen und in Industrie-Bauflächen umgewandelt. Diese ergeben eine gesamte Industrie-Gesamtbaufläche von **ca. 96.000m²**. Durch eine GRZ* von 0,8 (*GRZ Grundflächenzahl = direkt bebaubare Grundfläche von 80% der Gesamtbaufläche) ergibt sich daraus eine neue überbaubare **Industrie-Baufläche von 76.865m²**. (Maß/Planungenaugigkeit < 1%)

Eine derart **umfangreiche Baurechts-Ausweisung** weiterhin zu leugnen, ist schlicht und einfach grob wahrheitswidrig!

Die Bürgerinitiative "Bürgerbegehren und Bürgerbescheid" würde in einem solchen Fall auch rechtliche Massnahmen in Betracht ziehen.

Sowohl die Flächen-Aufstellung des Bestands-Bebauungsplans wie auch die Flächenberechnung des neuen Bebauungsplans können selbstverständlich bei der Bürgerinitiative eingesehen und problemlos überprüft werden.

Dazu passt die jüngste Aussage der Firma UI, nach der sie angeblich bereits über Produktions-Genehmigungen **über 136.000 Tonnen Peroxide** jährlich verfügt!

Zur Zeit produziert sie "nur" 60.000 Tonnen jährlich.

Es handelt sich also um eine **drohende 2,3fache Produktions-Expansion**.

Pläne und Investitionskapital scheinen vorhanden, nun wartet sie nur noch auf den Baurechts-Startschuss durch die Pullacher Bebauungsplan-Ausweitung.

Verein "Schutz des Isartals" e.V. (i.Gr.) Spenden-Konto: RB / BLZ 70169543 / IBAN DE94 7016 9543 0000 1327 99

Bebauungsplan 1995 : Baurechte, bestehende Nutzung und Erweiterungs-Nutzung

Baugebiet GE= Gewerbegebiet GI =Industriegebiet	Grundflächen-Ausweisung = max. bebaubare Fläche	maximale Wandhöhen	BM=max. mögliches Bauvolumen	tatsächlich genutzte, bebaute Grundflächen von vorhandenen Gebäude und Betriebsanlagen (ca. GR-Bestand)	vorhandene Erweiterungs- kapazitäten: bebaubare Grundflächen
GE 5	GR 3.000m ²	6m		ca. 1.600m ²	ca. 1.400m ²
GE 6	GR 1.700m ²	8,5m		0 m ²	1.700m ²
GE 7	GR 400m ²			ca. 400m ²	0 m ²
GE 8	GR 1.350m	13m		0 m ²	1.350m ²
GI 8	GR 1.350m ²	13m		0 m ²	1350m ²
GI 9	GR 1.150m ²	13m		0 m ²	1.150m ²
GI 10	GR 1.200m ²	12m		ca. 580 m ²	ca. 600m ²
GI 11	GR 700m ²	9m		ca. 200m ²	ca. 500m ²
GI 12	GR 2.600m ²	14m		0 m ²	2.600m ²
GI 14	GR 13.000m ²	16m		ca. 9.000m ²	ca. 4.000m ²
GI 15	GR 400m ²	15m		ca. 50m ²	ca. 350m ²
GI 16	GR 5.700m ²	14m		ca. 5.500m ²	0m ²
GI 18	GR 8.500m ²	16m		ca. 6.500m ²	ca. 2.000m ²
GI 19	GR 3.500m ²	16m		ca. 2.200m ²	ca. 1.300m ²
GI 20	GR 600m ²	5m		ca. 500m ²	0m ²
GI 21	GR 4.400m ²	16m		ca. 3.900m ²	ca. 500m ²
GI 22	GR 1.250m ²	16m		ca. 750m ²	ca. 500m ²
Gesamt ca.	50.800m²			ca. 32.000m²	ca. 18.800m²

Baurechte, bestehende Nutzung und Erweiterungs-Nutzung:

Diese genutzten Flächen entspricht in etwa dem Bestands-Betrieb. Es sind erkennbar große Erweiterungs-Potential vorhanden.

Aufgestellt: 13.07.2021, Walter-Viktor Adolf, Dipl. Ing. Architekt

Bebauungsplan 1995 : fiktive Bauflächen und Baurechte, bisher ohne Nutzung					
Baugebiet GE= Gewerbegebiet GI =Industriegebiet	Grundflächen-Ausweisung = max. bebaubare Flächen	maximale Wandhöhen	BM= max. mögliches Bauvolumen	tatsächlich genutzte, bebaute Grundflächen von vorhandenen Gebäude und Betriebsanlagen (GR-Bestand)	vorhandene Erweiterungs- kapazitäten: bebaubare Grundflächen
GE 1	GR 1.500m ²	3 Geschosse		0 m ²	1.500m ²
GE 2	GR 1.800m ²	14m		0 m ²	1.800m ²
GE 3	GR 900m ²	12m		0 m ²	900 m ²
GE 4	GR 900m	12m		0 m ²	900m ²
GI 13	GR 1.400m ²	8m		0 m ²	1.400m ²
GI 17	GR 2.700m ²	8m		0 m ²	2.700m ²
Gesamt	9.200m²			0m²	9.200m²

Fiktive Bauflächen und Baurechte:

Diese Flächen können von der Gemeinde Pullach seit 2002 ohne Entschädigung wieder aus dem Bebauungsplan zurückgenommen werden.

Diese Flächen bestehen in Wirklichkeit aus Waldflächen, aus Wohnbauflächen mit 8 Mehrfamilienhäusern und Gärten und wurden 1995 als mögliche Bauflächen zur Ansiedlung von Biotech-Firmen ausgewiesen, die bekanntlich keinesfalls Nachbarn eines Uralt-Chemiewerks werden wollten.

Aufgestellt: 13.07.2021, Walter-Viktor Adolf, Dipl.Ing. Architekt

Bebauungsplan-Entwurf 2020: Bauflächen und Baurechte

Baugebiet GI = Industriegebiet

Baugebiet Gemeinbedarf

Fläche GI 1.1 / GRZ 0,8 / Wandhöhen 8m, 12m, 16m 20m

Flächenberechnung

$$\begin{aligned} 70,6\text{m} \times 0,5(28,6\text{m}+39\text{m}) &= 70,6\text{m} \times 33,80\text{m} = 2.386\text{m}^2 \\ 104,8\text{m} \times 0,5(90\text{m} + 105\text{m}) &= 104,8\text{m} \times 97,5\text{m} = 10.218\text{m}^2 \\ 65,8\text{m} \times 0,5(116\text{m} + 109\text{m}) &= 65,8\text{m} \times 112,5\text{m} = 7.402\text{m}^2 \\ 287,4\text{m} \times 0,5(119\text{m} + 153\text{m}) &= 287,4\text{m} \times 136,0\text{m} = 39.086\text{m}^2 \\ 0,5(130\text{m} + 143,3\text{m}) \times 0,5(146\text{m} + 162\text{m}) &= 136,6\text{m} \times 154,0\text{m} = 21.036\text{m}^2 = \underline{80.128\text{m}^2} \end{aligned}$$

Fläche GI 1.2 / GRZ 0,8 / Wandhöhen 12m

Flächenberechnung

$$\begin{aligned} 48,0\text{m} \times 105,0\text{m} &= 5.040\text{m}^2 \\ 0,5(15\text{m} \times 48\text{m}) &= 720\text{m}^2 = \underline{5.760\text{m}^2} \end{aligned}$$

Fläche GI 1.3 / GRZ 0,8 / Wandhöhen 12m

Flächenberechnung

$$\begin{aligned} 0,5(95,4\text{m} + 94\text{m}) \times 0,5(60,4\text{m} + 70\text{m}) &= 47,3\text{m} \times 65,2\text{m} = 3.084\text{m}^2 \\ 137,8\text{m} \times 51,6\text{m} &= 7.110\text{m}^2 = \underline{10.194\text{m}^2} \end{aligned}$$

gesamt = 96.082m²

96.082m² x 0,8 ergibt eine überbaubare Fläche von 76.865m²

Dazu müssen wir noch die im Altbebauungsplan auch bereits vorhandenen Flächen rechnen:

1. Das Eckgrundstück Alte Wolfratshäuser Str./Grundstück Fa. LINDE / Bestandsgebäude:

$$\text{etwa } 0,5(58\text{m} + 85\text{m}) \times 0,5(70\text{m} + 80\text{m}) = \text{ca. } 2.680\text{m}^2$$

2. dann das Baurecht auf dem (neuen) Grundstück Gemeinbedarfsfläche
(soll ja zum Wertstoffhof werden) GRZ 0,8 / Wandhöhe 12m

$$\begin{aligned} \text{etwa } 0,5(27\text{m} + 29,2\text{m}) \times 0,5(48\text{m} + 55\text{m}) &= 390\text{m}^2 \\ + 41,0\text{m} \times 95\text{m} &= 3.895\text{m}^2 = \underline{4.285\text{m}^2} \end{aligned}$$

4.285 m² x 0,8 ergibt eine überbaubare Fläche von 3.428m²

Aufgestellt: 13.07.2021

Walter-Viktor Adolf

Dipl.Ing. Architekt

Infoblatt-Nr. 4 Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

Um etwas Klarheit in viele von der Gemeindeverwaltung inflationär genutzte Begriffe zu bringen, will die BürgerInitiative einige wichtige Grundlagen zum umstrittenen UI-Bebauungsplan-Verfahren erläutern:

Sinn und Zweck der Bebauungsplanung

Aufgrund des verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden liegt die Planungshoheit in den Händen der Gemeinden. Diese haben daher das Recht, zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung rechtsverbindliche Satzungen (Bebauungspläne) zu erlassen.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Begriff „städtebaulich“ hinzuweisen: allein städtebauliche Ziele, wie sie in Baugesetzbuch und Landesbauordnung definiert sind, können und dürfen mit einem Bebauungsplan verfolgt werden.

Eine Reihe weiterer Gesichtspunkte, die bei der Planung zu beachten sind, gehen nach Baugesetzbuch mit den städtebaulichen Zielen einher (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

- Eine nachhaltige Entwicklung.
- Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen.
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.
- Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung.
- Menschenwürdige Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- Klimaschutz und Klimaanpassung.
- Städtebauliche Gestalt.
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.

Kommentar: Welche Anforderungen werden durch den neuen Bebauungsplan erfüllt? Unserer Ansicht nach nicht mal einer der oben genannten Ziele!

In einem Katalog von dreizehn Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich unter anderem

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

Kommentar: Die hohen Anforderungen, die der Gesetzgeber hier an eine Bebauungsplanung stellt, wurden unserer Einschätzung gemäß völlig verfehlt!

Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Fehler in dieser Abwägung können zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.

Kommentar: Welche "gerechte" Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen hier getroffen wurde, entzieht sich völlig unserer Kenntnis!

Mögliche Festsetzungen in Bebauungsplänen

In Bebauungsplänen dürfen keine Kohlendioxid-Grenzen gesetzt werden, dies gilt für Kraftwerke und andere größere Betriebe, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen. Dies entschied das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig am 14. September 2017. Begründet wurde

das Urteil dadurch, dass der Ausstoß durch das TEHG geregelt wird und eine feste Obergrenze mit dem Gesetz nicht vereinbar ist.

Nach dieser Begründung gilt das Leipziger Urteil **ausdrücklich nicht** für andere Schadstoffe, etwa Stickoxide oder Feinstaub.

***Kommentar:** Verwaltungs-Behauptungen, dass gesundheitliche und klimarelevante Schadstoff-Beschränkungen in Bebauungsplänen nicht geregelt werden können, sind schlicht und einfach falsch!*

Umweltprüfung

Ein zunehmendes Gewicht bei der Planaufstellung hat die **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes** durch eine „Umweltprüfung“. In jüngerer Zeit fand vor allem europäisches Recht verstärkt Eingang in das Planverfahren und stellt zwischenzeitlich einen wesentlichen Teil des Planungsaufwands dar.

§ 2 Abs. 4 BauGB besagt, dass „die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt ..., beschrieben und bewertet werden“ müssen. Die Gliederungspunkte des zu erstellenden Umweltberichtes werden in der Anlage genau aufgelistet; die wesentlichen Punkte sind: eine umfassende Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Prognose über die Entwicklung dieses Zustandes ohne und mit Durchführung des/der Bauvorhaben, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Maßnahmen zur Überwachung dieser Auswirkungen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen und finden Eingang in die Planung.

***Kommentar:** Unserer Einschätzung gemäß wurden etliche der oben genannten Punkte nicht ausreichend bedacht und gewürdigt.*

Gerichtliche Überprüfung, Normenkontrolle

Überprüfung der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Zwar steht die Abwägung grundsätzlich nur dem Normgeber zu und ist aufgrund der Gewaltenteilung nur bedingt gerichtlich nachprüfbar. Allerdings muss auch das Abwägungsverfahren rechtsstaatlichen Grundsätzen genügen. **Daher kommt eine Überprüfung auf Abwägungsfehler in Betracht**. Durch das BVerwG (z.B. BVerwGE 34, 301 (309)) anerkannte Fehler sind dabei:

- **Der Abwägungsausfall:** Eine sachgerechte Abwägung hinsichtlich öffentlicher und privater Belange fehlt überhaupt.
- **Das Abwägungsdefizit:** Es wurden gerade nicht alle erheblichen Belange in die Abwägung eingestellt.
- **Die Abwägungsfehleinschätzung:** Die Bedeutung eines einzelnen Belangs wurde verkannt.
- **Die Abwägungsdisproportionalität:** Einzelne Belange wurden untereinander falsch gewichtet.

Sollte das Gericht einen beachtlichen Fehler finden, stellt es, anders als bei der Anfechtungsklage, mit Wirkung für und gegen jedermann (inter-omnes-Wirkung) **die Unwirksamkeit fest**. Das betroffene Gebiet ist also von Anfang an unbeplanter Bereich.

***Kommentar:** Unserer Einschätzung gemäß wurden etliche Abwägungsfehlein-schätzungen begangen. Es wurden schlicht keine Einwendungen berücksichtigt.*

Bebauungsplan-Änderungen

Oft entwickeln sich die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit der Zeit weiter oder ein konkretes Projekt, das generell befürwortet wird, kann nach den geltenden Bestimmungen eines festgesetzten Plans nicht genehmigt werden. Dann besteht die Möglichkeit, mit dem gleichen Verfahren, das für die Aufstellung eines Plans durchzuführen ist, einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder ganz aufzuheben (§ 1 Abs. 8 BauGB) [10]. Abweichungen von den Festsetzungen, die über dessen gesetzten Rahmen hinausgehen, sind rechtlich ohne Bebauungsplan-Änderung nicht möglich.

Kommentar: Klare Aussage - Genehmigungsanträge, die über bestehendes Baurecht hinausreichen, sind NICHT genehmigungsfähig. Aus genau diesem Grund sollen die vorliegenden Bauanträge mit einem massiv erweiterten Bebauungsplan nun genehmigungsfähig werden! Ansonsten bleibt UI im Bestand und wäre gezwungen diesen Bestand zu sanieren, was dringend erforderlich ist!

Gewerbegebiet und Industriegebiet

Vom Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne unterscheidet sich ein Industriegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein bestimmtes Maß an Umweltbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Gerüche erzeugen und darum insbesondere von Wohngebieten ferngehalten werden sollen. Es soll von Wohn- und Mischgebieten (gemischte Nutzung) ausreichend abgetrennt sein, für Schwerverkehr und andere Infrastruktur erschlossen (z.B. Gleisanschluss, Energie, Entsorgung) und mit speziellen Zusatzaufträgen belegt werden. Industriegebiete können – örtlich bedingt – noch weiteren Einschränkungen oder Erlaubnissen unterliegen.

Kommentar: Alle genannten Punkte sind der Grund unseres Bürgerbegehrens! Warum werden nun Gewerbegebiete in Industriegebiete umgewandelt? Die von der Gemeinde vorenthaltende Antwort ist: Es wird dort mehr Lärm, mehr Luftschadstoffe, mehr Verkehr und weniger Auflagen zur Produktion geben!

Baugesetzbuch (BauGB) § 11 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

Kommentar:

1. Grundsätzlich sollte klar sein, dass es VOR Abschluss einer gemeindlichen Rechts-Verpflichtung - also vor Beendigung eines Bebauungsverfahrens durch einen Satzungsbeschluss eines endverhandelten und unterzeichneten "Städtebaulichen Vertrags" bedarf!
2. Durch einen Vertrag, gleich welchen Inhalts, kann eine massive Produktions-Expansion und deren umweltrelevanten Folgen nicht eingeschränkt werden. Das scheint ja auch keinesfalls beabsichtigt zu werden. Einzig einige unbedeutende Randaspekte können hier noch beeinflusst werden. Der angekündigte "Städtebauliche Vertrag" scheint mehr ein politisches "Betäubungsmittel" zu sein, als eine tatsächliche Mitwirkung an der UI-Expansion!

Infoblatt-Nr. 5 Das Märchen von der Gewerbesteuer

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

Dass vielen Pullacher Bürgern vermittelt wird, dass der kommunale Wohlstand der Gemeinde vor allem durch Gewerbesteuer-Zahlungen der vielen örtlichen Firmen finanziert wird, ist einerseits richtig, jedoch nicht was den Gewerbesteuer-Zahler United Initiators betrifft!

Deshalb hat die Bürgerinitiative Pullach nun nachgesehen:

Wir zitieren aus dem Konzern-Lagebericht 2019 der United Initiators Holding GmbH:

Der Mutterkonzern (Holding) umfasst 19 Tochterfirmen weltweit.

Diese lieferten 2019 ein Gesamt-Konzernergebnis (Konzernjahresfehlbetrag) von - 22,6 Mio Euro.

Die Umsatzerlöse in Deutschland betragen dabei ganze 31 Mio Euro.

Die von uns grob eingeschätzte Pullacher Gewerbesteuer der United Initiators Holding GmbH 2019 beträgt in etwa eine halbe Mio Euro.

Die gesamten Einkünfte der Gemeinde Pullach aus Gewerbesteuer betragen 2019 ca. 52 Mio Euro. (davon United Initiators geschätzt 1%)

Dazu noch ein Detail aus dem Prognosebericht der Wirtschaftsprüfungs-Gesellschaft Ernst & Young GmbH von 2019:

"Aufgrund der zusätzlichen Produktionskapazitäten werden für die United Initiators Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 höhere Umsatzerlöse geplant (2020: ca. 322,0 Mio. €; 2019: 282,3 Mio. €). Durch die Corona-Pandemie könnten sich die für das Geschäftsjahr 2020 erwarteten Umsatzerlöse um ca. 5 bis 10% reduzieren. Im Geschäftsjahr 2020 werden Investitionen in Sachanlagen von ca. 31,0 Mio. € erwartet. Der Schwerpunkt der Investitionen konzentriert sich im Jahr 2020 weiterhin auf den Bau von Produktionsanlagen bzw. der Erweiterung bestehender Produktionskapazitäten."

Die Investitionen können voraussichtlich größtenteils aus dem erwarteten Net Operating Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden. Infolge der Corona-Pandemie erwägt die Unternehmensleitung je nach Verlauf und Dauer der Pandemie eine Reduzierung der Investitionen um bis zu ca. 50%. Im Geschäftsjahr 2019 wurden entgegen der Planung (45,0 Mio. €) nur 32,3 Mio. € in Sachanlagen investiert, da geplante Projekte sich verzögert haben bzw. aufgeschoben wurden."

Kommentar: Die bereits von UI bestätigte geplante 2,3fache Produktions-Expansion (statt 60.000 Tonnen Produktion nun geplant 136.000 Tonnen Produktion) wird hier nochmals verdeutlicht. Gegenteilige Aussagen zielen wohl eher auf das Ruhigstellen der Bürger. Die "Verzögerung der geplanten Projekte" haben doch vermutlich mit den nicht ausreichenden Baurechten des Bebauungsplans 1995 zu tun.

Infoblatt-Nr. 6 Klimawandel und die Gemeinde Pullach

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

Am 21. Juli 2021 forderten SPD und GRÜNE im bayerischen Landtag "als Lehre aus den Erkenntnissen eine dauerhafte und konsequente Klimaschutzpolitik. Ob das Thema gerade in den Schlagzeilen sei oder nicht - dieser "Weckruf" müsse endlich zu einer Politik führen, "die Klimaanpassung und Klimaschutz als Daueraufgabe unserer Generation begreift"
GRÜNEN-Fraktionschef Ludwig Hartmann

Bei einer Podiumsdiskussion aller Bundestagskandidaten des Landkreises am 16. Juli 2021 forderten sämtliche Bewerber "Alle Daumen hoch für mehr Klimaschutz"!

*Deshalb untersucht die Bürgerinitiative nun den **Klimaschutz in der Gemeinde Pullach**:*

Im **Treibhausgas-Bericht* 2020 des Landkreises München** zum Klimaschutz nimmt im Süden des Landkreises der Ort Pullach einen **traurigen Negativ-Spitzenplatz** ein.

Nicht wegen der Bürger, sondern wegen des **letzten örtlichen Produktionswerks** hat dieser Ort einen Treibhausgas-Ausstoß/pro Einwohner/pro Jahr von **14,4 Tonnen**, was einen Gesamtausstoß von **130.000 Tonnen Treibhausgas-Ausstoß pro Jahr** ergibt! (Stand 2018)

(Im *Landkreis-THG-Bericht sind auch Fehler enthalten. In den 2016er-Daten wird ausgeführt, "dass die THG-Emissionen im Sektor Wirtschaft - bedingt u.a. durch den Produktionsstandort eines energieintensiven Weltmarktunternehmens im Bereich Industriegase - die höchsten pro Beschäftigten im Landkreis sind."

Diese Aussage ist falsch, da die angesprochene Firma LINDE-Gase über **keinerlei Produktionsanlagen** in Pullach verfügt. War's eine bewusste Falschmeldung an die LRA-Statistiker, um eine andere Firma zu schützen?

Im Vergleich dazu: Nachbargemeinden wie Strasslach haben einen Ausstoß von 4,5 Tonnen, Unterhaching 4,0 Tonnen, Schäftlam 4,7 Tonnen, Oberhaching 5,4 Tonnen pro Einw./pro Jahr.

Bei der bestehenden, geradezu **unglaublichen UI-Umweltbilanz** möchte man die dann erzielten "Umweltwerte" bei der nun **geplanten 2,3fachen Produktions-Expansion** eigentlich schon nicht mehr wissen!

Dem Bürger wird vorgegaukelt, dass mit Kleinstmassnahmen wie einem "Klimaschutz-Management" oder einem bisher fiktiven "Städtebaulichen Vertrag" irgendeine Ergebnisverbesserung erzielt wird. Die einfachen Fakten sprechen dabei leider für sich. **Hohle Worthülsen, die uns an politischen Selbstbetrug denken lassen, sind KEINE Beiträge zur überlebenswichtigen Klimawende!**

Haben wir das richtig verstanden, dass eine "nachhaltige UI-Produktion" etwa 2045 (?) realisiert werden soll? Das soll dann die Alternative zu unserem Bürgerbegehren "Expansions-Stopp" sein?

Dürfen wir auch nochmals an die Pullacher Gemeindeverpflichtungen zur Agenda 2030 (wie nachhaltige Gemeinde, nachhaltiger Konsum und Produktion, Maßnahmen zum Klimaschutz) erinnern, die angesichts der realen Lokalpolitik zu reiner "Makulatur" verkommt?

Noch mal kurz aufgelistet:

Jährlicher Energieverbrauch: (2019) 172 Millionen kWh (bei 60.000 Tonnen Produktion)

Bei einer 2,3fachen Produktion ergäbe dies 400 Millionen kWh. (etwa 90 Groß-Windkraftanlagen)

Verkehr: Bei 60.000 Tonnen Bestands-Produktion (mit Anlieferung 85.000 Tonnen) benötigt das Werk eine Transportkapazität von 6.000 Schwerlast-LKWs. Bei einer geplanten Produktion von 136.000 Tonnen entsprechende 13.800 Schwerlast-LkWs. (dabei häufig Gefahrstoff-Transporte!)

Wasserverbrauch: Quellwasserentnahme über 4 Millionen Kubikmeter, Isarwasserentnahme 8 Millionen Kubikmeter! (Isar ist angeblich einer der letzten Wildflüsse Europas?)
(Ganz Pullach verbraucht ansonsten ca. 1 Million Kubikmeter Wasser)

Massive Luftverschmutzung durch gewaltigen CO²- und Stickstoff-Dioxid-Ausstoß!

Verein "Schutz des Isartals" e.V.(i.Gr.) Spenden-Konto: RB / BLZ 70169543 / IBAN DE94 7016 9543 0000 1327 99

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

Durch das Peroxid-Chemiewerk entstehen heftige Umweltbelastungen auf seine Umgebung. Diese wirken sich auf alle Bürger Pullachs und die Bürger der anliegenden Gemeinden aus. Dabei ist der unmittelbare Einflussradius sicherlich in einem 5-10km-Radius anzusetzen!

Deshalb untersucht die Bürgerinitiative nun Umwelt und Gesundheit in Pullach:

Merkblatt M 001 „Organische Peroxide“ :

Organische Peroxide zählen zu den weniger stabilen Verbindungen. Sie sind temperaturempfindlich. Teils können schon geringe Energien wie z. B. schwache Reibung ausreichen, um eine spontane Selbstzersetzung zu initiieren. Eine begonnene Selbstzersetzung ist nur sehr schwer zu kontrollieren und kaum mehr in den Griff zu bekommen. Die Folge können heftige Explosionen und Brände sein

Betrieb nach Seveso III -Richtlinie:

Die Chemiefirma UI produziert keine Alltagsgegenstände, sondern sowohl bei der Produktion als auch bei der Lagerung **hochgefährliche Produkte**, die nach Seveso III-Richtlinie überwacht werden müssen. (unzählige Quellenangaben, viele Betriebsunfälle)

Also: Gesundheitsgefährdende Produktion und Gesundheitsgefährdende Lagerung

Diese hochgefährlichen Produkte werden als **Gefahrstofftransporte** hier in unserer Umgebung hin und her gefahren. (2019: Transportvolumen 6.000 Schwerlast-LKWs)

Chemie-Firmen-Abluft / Umweltbelastungen

2019 wurden in die unmittelbare Pullacher Umgebung "entlassen":

CO₂ 24.000 Tonnen / NO₂ 4 Tonnen / CO 1,25 Tonnen / organische Stäube* 4,5 Tonnen usw.

(*beispielhafte Steigerung hier von: 2009 = 2,2 Tonnen auf 2019 = 4,5 Tonnen!)

Dazu, wie jeder Anwohner bestätigen wird, geruchsintensive Chemikalien, die sofort mittels einer öffentlichen (= neutralen und glaubhaften!) Luftüberwachungsstation einer dauerhaften Kontrolle unterzogen werden müssten - die es aber bisher unverständlicherweise nicht gibt!

(Detail aus Genehmigungsaufgaben 2020: Betrieb darf selbst messen, bei Nichtüberschreitung der industriefreundlichen Grenzwerte wird danach auf Meldungen komplett verzichtet!!)

Stickstoff-Dioxid:

NO₂ ist ein Reizgas mit stechend-stickigem Geruch und wirkt als sehr reaktives Oxidationsmittel.

Die relativ geringe Wasserlöslichkeit des NO₂ führt dazu, dass der Schadstoff nicht in die oberen Atemwege gebunden wird, sondern in tiefere Bereiche des Atemtrakts (Bronchiolen, Alveolen) eindringt. Dort kann NO₂ bei Kontakt mit Alveolengewebe Zellschäden auslösen und entzündliche Prozesse verursachen sowie zu einer Hyperreagibilität der Bronchien führen.

Bereits Kurzzeit-Studien bei einer Erhöhung der NO₂-Belastung zeigen:

(Langzeitstudien gehen noch weit darüber hinaus!)

- eine Zunahme der Gesamtmortalität und insbesondere der Mortalität aufgrund von Atemwegs- u. Herz-Kreislaufkrankungen
- einen Anstieg der Krankenhausaufnahmen aufgrund von Atemwegserkrankungen (Asthma aber auch Herzinfarkte)
- vermehrt kardiopulmonale Notfälle
- Menschen mit bereits bestehenden Atemwegserkrankungen - Personen mit Asthma, Bronchitis, ältere Menschen und Kinder sind besonders betroffen.

Stickstoffdioxid - Berechnung und Folgen für die Gemeinde Pullach / Stand 2019:

4.000 kg/350 Tage = ca.11.500 Gramm / Tag (1 Gramm = 1.000.000 Mikrogramm)

11.500 Gramm x 1.000.000 = ca.11.500.000.000 Mikrogramm / Tag

Verunreinigungs-Grenzwert für Stickstoffdioxid = 40 Mikrogramm/m³ Luft / Tag

Das Ergebnis bedeutet: ca. 290 Millionen Kubikmeter Pullacher Luft werden täglich bis an die Grenzwerte mit Stickstoff-Dioxid verschmutzt! (Stand 2019 ohne Expansion!)

2002 Peroxid-Großunfall in Pullach

mit Personenschäden und der Rückbauforderung der Landtagsabgeordneten Tausendfreund.

28.07.2021 Nach Chemiewerk-Explosion in Leverkusen: Warnung vor Giftwolke

Anwohner sollen Fenster und Türen geschlossen halten. Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten darf vorerst nicht verzehrt werden. Noch immer ist unklar, ob und wie viele gesundheitsschädliche Stoffe freigesetzt wurden.

Betriebsabwässer / zur Sonderbehandlung nach M.Grosslappen geleitet ca. 380.000m³.

Diese Betriebsabwässer enthalten - nach Reinigung - **Schwermetalle** wie Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Silber, Zink, Zinn, Fluoride und Kohlenstoffe.

Es werden - nach TÜV-Bericht - bestehende Grenzwerte eingehalten.

Zur vorhandenen **Bodenbelastung** - nach über 100jähriger Betriebszeit - könnten nur konkrete Bodenproben Aufschluss geben. Die Standortlage am Isarhochufer ist geologisch besonders kritisch und für einen derartigen Industriebetrieb völlig ungeeignet.

Isar-Auen und Waldflächen:

Die umgebenden Waldflächen östlich, südlich und westlich von Pullach sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen und nach §26 BNatSchG. geschützt. Ein Teil des erstgenannten LSG liegt innerhalb des Planungsgebietes.
(Planungsunterlagen Gem. Pullach v.15.09.2020)

Agenda 21 Pullach

c/o Gemeinde Pullach i. Isartal, Postfach 240, 82049 Pullach i. Isartal



ANTRAG AN DEN GEMEINDERAT

An die
1. Bürgermeisterin
Frau Susanna Tausendfreund
Herr Heinrich Klein
Abteilungen 4, 5 und 6
82049 Pullach i. Isartal

Änderungsantrag der Agenda21 Pullach im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans 23b

Sehr geehrte Frau Tausendfreund,
sehr geehrte Abteilungsleiter,
wir bitten Sie, dem Gemeinderat folgenden aktualisierten Antrag (erstmalig vom 05.05.2021)
zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat möge folgende Änderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des
geplanten Bebauungsplans/Flächennutzungsplans 23b beschließen:

1. Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen:

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.

Antragspunkt 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.

2. Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten:

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.

Antragspunkt 2:

- **Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden, wie folgt, begrenzt:**
Die Lagerkapazität soll max. 1600 t betragen, die Produktionsmenge an Gefahrstoffen soll 60 000 t jährlich nicht überschreiten.
- 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 3340 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.

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

3. Waldrodungen im Süden der Teilflächen GI 13 und GI 17 des gültigen BBP 23)

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.

Antragspunkt 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.

4. Erreichen der Pullacher Klimaziele:

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.

Antragspunkt 4:

In einem Städtebaulichen Vertrag wird wie folgt verbindlich vereinbart:

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

5. Pullacher Trinkwasserressourcen:

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.

Antragspunkt 5:

Im Städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart:

- Die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen wird auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umgestellt.

- Das sog. Prozess- oder VE-Wasser wird ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal entnommen.

6. Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene:

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

Antragspunkt 6:

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

7. Messungen zur Luftreinhaltung:

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)

Antragspunkt 7:

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

Pullach, 08.09.2021
Für Agenda21 Pullach



Von: 

Gesendet: Freitag, 24. September 2021 09:18

An: buergermeisterin <buergermeisterin@pullach.de>

Betreff: UI-Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b etc., Veröffentlichung im Amtsblatt 08.07.2021;
Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauBG, hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren im Gemeinderat Pullach,

als Pullacher Bürgerin gebe ich folgende Stellungnahme zur Bekanntmachung vom 02.07. bzw. 08.07.2021 ab:

1.

Ich schließe mich der Stellungnahme der Agenda 21 an, die von der Agenda 21 Pullach im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauBG) zur eingeleiteten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Adolph-Straße" sowie zur ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zu o.g. Neuaufstellung des Bebauungsplanes abgegeben wurde.

2.

Ich komme zurück auf mein Schreiben vom 15.02.2021, betreffend der Emission von United Initiators GmbH. Obwohl ich in den letzten Monaten eine Verbesserung der Geruchsbelästigung wahrgenommen habe, stelle ich fest, dass diese in den letzten Wochen wieder zugenommen hat.

Ich möchte nochmals meine Bedenken zum Ausdruck bringen, dass mit dem Vorhaben von United Initiators eine Erhöhung der Produktionsmenge und damit eine Erhöhung der Emission, vor allem der Geruchsbelästigung einhergehen kann. Ebenso befürchte ich dadurch eine mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahmen der Behörden ohne Bedenken und Anregungen bzw. Stellungnahmen mit Hinweisen

**Stellungnahmen zur Neuaufstellung des B-Planes und zur
1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal

Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/3

Blumenstraße 31
80331 München
Telefon (089) 233 [REDACTED]
Telefax (089) 233 [REDACTED]
plan.step@muenchen.de

Zimmer: 147
Sachbearbeitung:
[REDACTED]

Ihr Schreiben vom
09.07.2021

Ihr Zeichen

Datum
30.07.2021

I.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)**

1. Gemeinde Pullach
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan Erste Teiländerung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ für das Werksgelände United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 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 für das Gebiet <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 24.09.2021 (§ 4 BauGB)
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

U-Bahn: Linie 1,2
Haltestelle Fraunhoferstraße
Linie 1, 2, 3, 6
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn: Linie 17, 18, 27
Haltestelle Müllerstraße

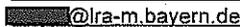
Bus: Linie 52, 56
Haltestelle Blumenstraße

Internet:
<http://www.muenchen.de>

2. Träger öffentlicher Belange

	Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/3 Blumenstraße 31, 80331 München, Tel. 089/233-22977
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Äußerung Ohne Einwand
	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	München, 30.07.2021 Ort, Datum
	gez. 

II. Abdruck von I. (per E-Mail)

an das Landratsamt München, Marienhilfplatz 17a, 81541 München, Frau 
@lra-m.bayern.de

z.K.

Weiß, Jürgen

Von: [REDACTED]@muenchen.ihk.de
Gesendet: Mittwoch, 15. September 2021 12:38
An: Gemeinde Pullach Bauleitplanung; [REDACTED]@muenchen.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Nr. 23b im Bebauungsplan - Dr.-Gustav-Adolph-Straße
und zur FNP-Änderung



Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind weiterhin keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und die Änderung des FNP sprächen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-[REDACTED]

Weiß, Jürgen

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. September 2021 13:24
An: Gemeinde Pullach Bauleitplanung
Betreff: Gemeinde Pullach i. Isartal, ML; 1. FNP-Änderung "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" sowie Aufstellung des BP Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße"; § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. [REDACTED]
Assistenz Geschäftsführung

RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon +49 89 539-802-23
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an datenschutz@pv-muenchen.de Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.

**Stellungnahmen der Behörden mit Bedenken und Anregungen bzw.
Stellungnahmen mit Hinweisen**

Stellungnahmen zur Neuaufstellung des B-Planes



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Gemeinde Pullach im Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

Ihr Zeichen: 50-ws
Ihr Schreiben vom: 09.07.2021
Unser Zeichen: 4.1-0047/2020/BL
Pullach i. Isartal
München, 28.09.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@[ira-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-

Zimmer-Nr.:

F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal

Bebauungsplan Nr. 23b

für das Gebiet Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3

in der Fassung vom 08.06.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 24.09.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@ira-m.bayern.de

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 1150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1658 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.4	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ziff. A 3.1 und 3.2: Für das gesamte GI 1.1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 4,9 festgesetzt; für das GI 1.3 eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 4,1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bau-räume für GI 1.1 und GI 1.3 erstrecken sich jeweils über mehrere (Buch-)Grundstü-cke. Da die räumliche Bezugsgröße für GRZ und BMZ allein das Baugrundstück und nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist, müsste auf jedem einzelnen Buchgrundstück im GI 1.1 und GI 1.3 die jeweils zulässige GRZ bzw. BMZ eingehalten werden: Um Überprüfung wird gebeten. Im vorliegen- den Fall könnten auch GI 1.1 und GI 1.3 jeweils als eigenes Baugrundstück durch eigenes Planzeichen festgesetzt werden (§ 19 Abs. 3 BauGB). Außerdem ist noch festzusetzen, wo und in welchem Umfang Grenzanbau zulässig ist, da nach der Beschlussfassung der Gemeinde die Grundstücksgrenzen in GI 1.1 und GI 1.3 nicht als aufzuheben gekennzeichnet werden sollen.2. Ziff. A 3.4: Gegenüber der zuletzt vorgelegten Planfassung wurden im GI 1.1 die Maße für die Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen ergänzt, allerdings fehlen überwiegend die Maßlinien zur eindeutigen Zuordnung der Maßzahlen.3. Ziff. A 4.1: Die Lage der Baugrenzen ist durch Vermaßung ausgehend von den Grundstücksgrenzen festzusetzen.4. Ziff. A 5.5: Da das Planzeichen „Parkplätze“ üblicherweise für öffentliche Park-plätze verwendet wird (vgl. Anlage PlanZV Nr. 6.3), empfehlen wir nach Anlage PlanZV Nr. 15.3 den Planeinschrieb „St“ für die Zweckbestimmung der Fläche für Stellplätze zu verwenden.5. Ziff. B 3: Wir empfehlen, das Planzeichen „Baudenkmal“ unter „C Hinweise durch Planzeichen“ zu erläutern, da sich das Baudenkmal außerhalb des Geltungsberei-ches des Bebauungsplanes befindet.6. Ziff. C 11: Beim Planzeichen „Anbauverbotszone“ handelt es sich um eine nach-richtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB; es sollte deshalb unter „B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen“ erläutert werden.7. Ziff. D 2.2: Nach der Beschlussfassung vom 28.06.2021 möchte die Gemeinde bei der Ausnahmeregelung ausdrücklich keine Höhenbeschränkung festsetzen, da sich

die Höhe der geplanten Produktionsanlage aus den technischen Erfordernissen des Immissionsschutzes ergibt und sich künftig ändern könnte. Die Begründung ist diesbezüglich ergänzt worden. Wir weisen die Gemeinde darauf hin, dass der Umfang einer im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahme hinreichend bestimmt oder bestimmbar festgesetzt sein muss. Darlegungen in der Begründung reichen hierfür nicht aus. Bei der Festsetzung von Ausnahmen vom höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung (hier Wandhöhe) muss die Festsetzung mindestens eine Größenbegrenzung beinhalten. (vgl. EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021, BauGB § 31 Rn. 24). Zur eindeutigen Bestimmung des Umfanges der Ausnahme ist deshalb noch das Maximalmaß der Wandhöhenüberschreitung zu ergänzen.

8. Ziff. D 7: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB können in Bebauungsplänen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden Gebiete, 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 Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Damit sind Festsetzungen möglich, die zu Maßnahmen verpflichten, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Unter Ziff. D 7 müssten konkrete bauliche bzw. technische Maßnahmen formuliert werden. Eine Forderung zur Nutzung von z. B. erneuerbaren Energien kann im Bebauungsplan allerdings nicht geregelt werden. Die Nutzung der Anlagen könnte in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden; hier können auch Bestandsgebäude einbezogen werden, die von der Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nicht erfasst werden (vgl. EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021 Rn. 197a, BauGB § 9 Rn. 197a ff.).

- 2.5 Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.
Aus Sicht der Grünordnung erfolgt keine Äußerung.
Die Stellungnahme zum Naturschutz muss leider nachgereicht werden.

gez.

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereiches 4.4.1 – Immissionsschutz vom 26.08.2021



Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,
staatliches Abfallrecht und
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0047/2020/BL
Ihr Schreiben vom: 13.07.2021

Unser Zeichen: 4.4.1-0047/2020/BL
München, 28.09.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail: [@lra-m.bayern.de](mailto: @lra-m.bayern.de)

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221-

Zimmer-Nr.:
F 2.44

1. **Gemeinde Pullach i. Isartal**

<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 23b i.d.F. vom 08.06.2021 (vorhabenbezogen) für den Bereich „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3“		
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme: 17.09.2021 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. **Träger öffentlicher Belange**
Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zu 1. Entwurf; Unterlage Nr. 6: Beglaubigter Auszug aus Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021 (TOP 5) über die Abwägung der Stellungnahmen aus Verfahren der frühzeitigen Unterrichtung nach §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.11. bis 18.12.2020 (auszugsweise / Stellungnahmen Landratsamt München)

B.5 LRA München FB Immissionsschutz; Stellungnahme vom 09.11.2020:
Es wurden der Hinweis gegeben, dass Teile des Bebauungsplangebiets innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators liegen und die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen durch das Bauamt zu prüfen sind.

Diese Aussage wurde abgewogen und es wurde der Beschluss gefasst, dass in den Bebauungsplan folgender Text als *Hinweis* aufzunehmen sei: *„Die festgesetzten Industriegebiete sowie Teile des Wertstoffhofs befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1“*

Dieser Hinweis ist noch in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Anlagen:

Isartalverein e.V.

Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten des Isartales (gegr. 1902)

Isartalverein e.V. · Arnulfstraße 60 · 80335 München



Gemeinde Pullach
Frau Bürgermeisterin Tausendfreund
Johann-Bader-Str. 21

82049 Pullach

Gemeinde Pullach i. Isartal

17. Sep. 2021

eingegangen

München 15.09.2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Str.“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, mit den Flurnrn. 379/2, 379/7, 412/2, 412/28, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/ 99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4.Abs.2BauGB

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Tausendfreund,
Sehr geehrter Herr Weiß,

Der Isartalverein dankt der Gemeinde Pullach im Isartal für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Die protokollierte Abwägung unserer Stellungnahme durch den Gemeinderat liegt uns vor.

Der Isartalverein hat Bedenken hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung des Gebiets als Industriegebiet.

Die Absichten des Chemiewerks, seine Logistik baulich zu optimieren, sind wohl als Auslöser dieser Planung zu verstehen. Der Isartalverein sieht darin keinen seiner Belange berührt, ebenso erscheint uns die nutzungsgerechte Umstrukturierung des Baugebiets oder der Umfang des geplanten Baurechts nicht problematisch. Auch wissen wir um die Regelungen des Immissionsschutzrechts und die behördlichen Auflagen für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Chemiewerks, welche nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans sind.

Der Standort liegt aber nicht nur am Ortsrand der Gemeinde Pullach, nahe der Hangkante zur Isar sondern auch in Randlage zu wertvollen und geschützten Landschaftsbereichen, wie wir Ihnen bereits im ersten Verfahrensschritt dieses Bauleitplanverfahrens dargelegt haben.

Telefon: (0 89) 53 64 65
Telefax: (0 89) 59 99 74 17
E-Mail: info@isartalverein.de
www.isartalverein.de

Railfeisenbank Isar Loisachtal eG
IBAN: DE 65 7016 9543 0000 0647 42
BIC: CENODE33HAN

Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
IBAN: DE 30 7025 0150 0000 0012 55
BIC: BYLADEM3330

Unsere Bedenken richten sich dagegen, dass hier weiterhin eine Nutzung festgeschrieben und sogar erweitert wird, welche einen übermäßigen Verbrauch natürlicher Ressourcen an Wasser aus der Isar und einer Hangquelle zu Kühlzwecken (Einleitung in den Fluss mit Kühllast) und infolge des Tag und Nacht laufenden Produktionsprozesses mit großem Energieaufwand (mit klimaschädlichem Abgas CO₂) abgegebene Abluft aufweist.

Eine Kompensation für diese Umweltbelastung ist nicht vorgesehen.

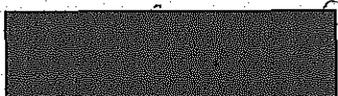
Dem Isartalverein erscheint dieser Entwurf des Bebauungsplans in diesem grundsätzlichen Aspekt gegen eine klima- und umweltfreundliche Entwicklung im Bereich des Isartals gerichtet.

Sogar eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation kann hier wegen der Herabstufungen der Flächenwidmungen nicht ausgeschlossen werden.

Ohne uns damit in die Ortsentwicklung und Bauleitplanung der Gemeinde Pullach im Isartal einzumischen, empfehlen wir der Gemeinde, planerisch einen Weg zu suchen, die geplante bauliche Verbesserung der betrieblichen Einrichtungen nicht mit einer Verschlechterung der Art der Nutzung zu verbinden. Und wir empfehlen der Gemeinde, Vereinbarungen mit dem Chemiewerk zu finden, die Nutzung natürlicher Ressourcen zu vermindern und eine Kompensation für die Belastung der Umwelt zu vereinbaren.

Abdruck dieser Stellungnahme geht an das Landratsamt München.

Mit freundlichen Grüßen



1. Vorsitzender Isartalverein

Isartalverein e.V.

Arnulfstr. 60

80335 München

Tel.: 089 / 

Stellungnahmen der Behörden mit Bedenken und Anregungen bzw. Stellungnahmen mit Hinweisen

**Stellungnahmen zur Neuaufstellung des B-Planes und zur
1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach i. Isartal

per E-Mail: bauleitplanung@pullach.de;

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[REDACTED]	+49 89 2176-[REDACTED]	4415	[REDACTED]@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
50-ws	09.07.2021	8314.24_01_M-20-2 & 8314.24_01_M-20-3	23.09.2021

Gemeinde Pullach i. Isartal, Landkreis München;
1. Änderung des Flächennutzungsplans „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“;
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu den o.g. Bauleitplanungen mit den beiden Schreiben vom 15.12.2020 bereits Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnis der letzten Stellungnahmen

Darin hatten wir sowohl der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23b aus landesplanerischer Sicht eine grundsätzliche Raumverträglichkeit attestiert. Darüber hinaus baten wir um eine fachbehördliche Abstimmung des Vorhabens hinsichtlich betroffener naturschutzfachlicher, immissionsschutzfachlicher und forstwirtschaftlicher Belange.

Aktuelle Planunterlagen und Ergebnis

Mit Blick auf die aktuell vorliegenden Planfassungen vom 08.06.2021 ist festzustellen, dass die Entwürfe der 1. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 23b den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Desweiteren kann den Auszügen aus der Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 28.06.2021 entnommen werden, dass fachbehördliche Abstimmungen zu den o.g. Belangen erfolgen.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanungen sind landesplanerisch weiterhin als raumverträglich zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.


Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)



Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

20. Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Pullach Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators; Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat am 15.09.2020 o.g. Bauleitplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Träger (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Der Gemeinderat Baierbrunn hat am 01.12.2020 hierzu Stellung genommen (Siehe Beschlussbuchauszug).

Am 28.06.2021 hat der Gemeinderat Pullach i. Isartal die eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatsitzung behandelt und die Abwägung beschlossen (siehe Niederschrift über die Abwägung).

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wurden unter anderem ein Verkehrsgutachten sowie ein Naturgutachten in Auftrag gegeben.

Alle wesentlichen Gutachten sowie Stellungnahmen können weiterhin auf folgenden Links heruntergeladen werden:

- **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (...)**
<https://www.pullach.de/neuaufstellung-bebauungsplan-nr-23b-industriegebiet-dr-gustav-adolph-strasse/>
 - siehe Ziffer 3 - Bekanntmachung
 - siehe Ziffer 3.1 bis 3.10 – Unterlagen (div.)

- **Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (...)**
<https://www.pullach.de/erste-teilaenderung-des-flaechennutzungsplanes-fnp-im-parallelverfahren-zur-neuaufstellung-des-bebauungsplanes-nr-23b-industriegebiet-dr-gustav-adolph-strasse-fuer-das-werksgelaende-des-untern/>
 - siehe Ziffer 3 - Bekanntmachung
 - siehe Ziffer 3.1 bis 3.10 – Unterlagen (div.)

Auf die Stellungnahme der Gemeinde Baierbrunn wurde wie folgt eingegangen:

Stellungnahme der Gemeinde Baierbrunn vom 01.12.2020

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-19 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.

Abwägung des Gemeinderates Pullach i. Isartal:

Zum Immissionsschutz und Störfallbetrieb vgl. A.1 - 1.3 (siehe Anlage Gemeinderat Pullach Abwägung vom 28.06.2021)

Zum Verkehrsgutachten vgl. A.3 - 3.2 (siehe Anlage Gemeinderat Pullach Abwägung vom 28.06.2021)

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.

Beschluss (I-51):

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

Beschlussempfehlung aus der Bau- Ortsplanungsausschuss-Sitzung vom 19.10.2021:

Die Gemeinde Baierbrunn schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme des Trägers „Isartalverein e. V.“ an.

Von dem Unternehmen United Initiators wird erwartet, dass dieses im Unterverhältnis mit den beauftragten Speditionen Vereinbarungen abschließt, die eine An- und Abfahrt von Gefahrgut über Baierbrunner Flur ausschließen.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Gemeinde Baierbrunn schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme des Trägers „Isartalverein e. V.“ an.

Von dem Unternehmen United Initiators wird erwartet, dass dieses im Unterverhältnis mit den beauftragten Speditionen Vereinbarungen abschließt, die eine An- und Abfahrt von Gefahrgut über Baierbrunner Flur ausschließen.

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 16

Abstimmungsvermerke:

GRM König bei Abstimmung nicht anwesend.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Baierbrunn, 11.11.2021


Sekretariat

Gemeinde Grünwald

BESCHLUSSAUSZUG



aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Grünwald am 23. November 2021

207. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Pullach zu Umbauplänen Fa. United Initiators Pullach; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet - Gustav-Adolph-Straße" und erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung:

Die Anregungen zum 1. Verfahrenspunkt nach § 4 Abs. 1 BauGB werden zum Verfahrenspunkt der Öffentlichen Auslegung i.S. § 4 Abs. 2 BauGB voll umfänglich aufrecht erhalten (siehe Beschluss der Gemeinde Grünwald vom 17.11.2020).

Der geplanten Umwidmung der bisherigen Gewerbegebiete (GE 1 – 7 / westlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße) in Industriegebiete (GI 1.2 und 1.3 + Wertstoffhof als Gemeinbedarfsfläche) mit künftig deutlich höher zulässigen Emissions- und Immissionswerten (insbesondere hinsichtlich Lärmwerte und weiter zunehmenden Werksverkehr – innerorts wie außerorts und darüber hinaus!) wird nicht zugestimmt.

Die Gemeinde Grünwald bittet über den Fortgang des Bauleitverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

Die Übereinstimmung mit der Niederschrift wird bestätigt:
Grünwald, den 24. November 2021



1. Bürgermeister





BN-OG Pullach, Habenschadenstr. 46, 82049 Pullach

Gemeinde Pullach
Johann-Bader-Str. 21
82049 Pullach im Isartal

Landesverband Bayern des
Bundes für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.

Ortsgruppe Pullach

Habenschadenstr. 46
82049 Pullach im Isartal
Tel. 089- [REDACTED]

Pullach, den 23.09.2021

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgruppe Pullach des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

Der BN bittet hinsichtlich des Bebauungsplanes um die Berücksichtigung der folgenden Punkte:

1. Umweltbaubegleitung

Der BN empfiehlt die Umweltbaubegleitung als verpflichtend im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung zur Umweltbaubegleitung sollte zudem eine Berichtspflicht beinhalten.

2. Dachbegrünung

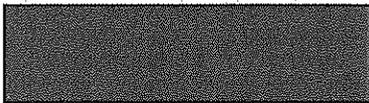
Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine Dachbegrünung kann allerdings nur im begrenzten Maße ein Ausgleich für versiegelte Bodenflächen sein, da der Bodenanschluss fehlt und das Dach nicht von allen Tierarten erreicht werden kann. Ein weiterer Aspekt sind die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des

fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können und das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindert. **Bei der Dachbegrünung ist deshalb darauf zu achten, dass eine Mindestsubstratdicke von 20 cm festgesetzt wird.** Dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern. Bei der Bauweise ist eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte zudem heterogen ausgebracht werden, das heißt niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet (verschiedene Mikrohabitate). Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Des Weiteren empfiehlt der BN die Dachbegrünungsfläche durch Totholzstämmen, Wurzeln und Steine (z. B. Jurakalksteine aus örtlichen Kiesgruben) zu ergänzen. So entstehen, zusammen mit weiteren Habitatstrukturen, ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Weitere sinnvolle Elemente stellen sandige Abschnitte oder Hügel dar, die u.a. von bodenbrütenden Insekten (z. B. Wildbienen) genutzt werden. Als Sand bietet sich ungewaschener Natursand mit einem für Insekten relevanten Feinanteil (0/5) an, der ebenfalls von örtlichen Kiesgruben bezogen werden kann. Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden, deren strukturelle Komplexität sich positiv auf die Anzahl an Insektenarten auswirken wird.

Insgesamt führt die Anwendung all der oben genannten Elemente zu einer erhöhten Artenvielfalt und einer erhöhten ökologischen und klimatischen Funktionalität (Wasserspeicher, Mikrohabitate, Kühlung) der Dachbegrünung, was wiederum anderen Tierarten zu Gute kommt. Beispielsweise jagen Zwergfledermäuse vorzugsweise über artenreichen Dachbegrünungen, im Vergleich zu unbegrüntem oder reinen Sedum-Dächern. Aber auch verschiedene Vogelarten nutzen Dachbegrünungen zur Nahrungssuche.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Ortsvorsitzende Pullach

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Gemeinde Pullach i. Isartal

50-ws

Postfach 240

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

82043 Pullach i. Isartal

AELF-EE-F1-4612-25-2-27

Name

1. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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 Baugesetzbuch (BauGB) und
2. Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine Stellungnahme des Bereichs Forsten ab.

Rund ein Drittel des Planungsgebietes (6,3 ha) ist Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Waldflächen sind mit der Waldfunktion regionaler Klimaschutz belegt. Die Planungen sehen Rodungen von Wald vor (6160 m²), die innerhalb des Planungsgebietes durch Ersatzaufforstungen (6340 m²) ersetzt werden. Damit wird der forstrechtliche Ausgleichsbedarf innerhalb des Planungsgebietes abgedeckt. Die Ersatzaufforstungen sind spätestens drei Jahre nach der Rodung durchzuführen. Damit ist sichergestellt, dass die Waldfläche in Summe erhalten bleibt. Im Bebauungsplan wird der Wald mit entsprechender Signatur dargestellt und damit festgesetzt.

Seite 1 von 2

Wasserburger Straße 2
85560 Ebersberg
Telefon 08092 2699-0
Telefax 08092 2699-1555

Dr.-Ulrich-Weg 4
85435 Erding
Telefon 08122 480-0
Telefax 08122 480-1099

poststelle@aelf-ee.bayern.de
www.aelf-ee.bayern.de

Außerdem forstet die Gemeinde als Kompensation für 300 m² Waldrodung für den Wertstoffhof flächengleich auf der gemeindeeigenen Fläche Flnr. 140/5 Gemeinde Pullach i. Isartal außerhalb des Planungsgebietes auf.

Naturschutzrechtliche Kompensation im Wald (z.B. strukturreiche Waldrandgestaltung, Entwicklung von Laubwaldbeständen) wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf ausreichenden Abstand zwischen Bebauung und Wald ist zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald wie z.B. Wurzelverletzungen andererseits Gefahren durch den Wald wie z.B. Astabbruch oder Baumwurf zu minimieren.

Zum Planungsvorhaben bestehen keine Einwände aus forstrechtlicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

Forstdirektorin

Gemeinde Pullach i. Isartal
29. Juli 2021
eingegangen

Staatliches Bauamt
Freising



Hochbau
Straßenbau
Hochschulbau

Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 • 85319 Freising

Gemeinde Pullach i. Isartal
Postfach 240

82043 Pullach i. Isartal

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
09.07.2021

Unser Zeichen
S2300-4621.0
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.
B112
@stbafs.bayern.de

München, 27.07.2021
☎ 08161 932-
☎ 08161 932-

Gemeinde Pullach i. Isartal
Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB;
und
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns wurde mit oben genanntem Schreiben die erste Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 der Gemeinde Pullach i. Isartal zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann den Bauleitplänen in der vorliegenden Fassung nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG grundsätzlich für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist in den Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Amstssitz
Staatliches Bauamt Freising
Postfach 1942 85319 Freising
Am Staudengarten 2a 85354 Freising
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3301

Servicestelle
München
Winzererstraße 43
80797 München
☎ 08161-932-0
☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de
www.stbafs.bayern.de

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 sind nicht zulässig.

Durch die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen ist ein weiterer Zuwachs des Ziel- und Quellverkehr über das klassifizierte Straßennetz zu erwarten. Die Auswirkungen der Erweiterung auf die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 11 im betroffenen Bereich wurden durch ein Gutachten des Büros Obermeyer vom 18.05.2021 nachgewiesen. Darin wird die Signalisierung des freien Rechtsabbiegers der B11 von Süden, am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße empfohlen. Diese Signalisierung soll eine Überstauung des Bereichs der Dr.-Carl-von-Linde-Straße zwischen B11 und Wolfratshäuser Straße in der Morgenspitzenstunde vermieden und der freie und leistungsfähige Abfluss des Linksabbiegers der B11 von Norden sichergestellt werden. Diese Änderung der bestehenden Signalisierung ist umzusetzen.

Auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Mit freundlichen Grüßen



Techn. Amtsrat



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Postfach 240
82043 Pullach i. Isartal

Ihre Nachricht
09.07.2021
50-WS

Unser Zeichen
2-4622-ML 21-25705/2021

Bearbeitung +49 (89) 21233

Datum
09.08.2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3;
Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b;
jeweils Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den genannten Vorhaben nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Mit der genannten Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Die Hinweise zum genannten Bebauungsplan unserer Stellungnahme vom 14.12.20 wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021 besprochen und teilweise berücksichtigt. Deshalb weisen wir weiterhin darauf hin, dass die folgenden Punkte aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Wasserwirtschaftsamt München

Standort
Heßstraße 128
80797 München

Telefon / Telefax
+49 89 21233-03
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-m.bayern.de
www.wwa-m.bayern.de

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Punkt 5.7 der Begründung wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend dargestellt. Mit dem vorliegenden Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sind wir einverstanden.

Um die Bauwerber zielgerichtet über die notwendigen Anforderungen zu informieren, empfehlen wir weiterhin, die folgenden Punkte als Hinweise in der Satzung aufzunehmen:

„Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).“

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurat

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG / 80287 München.

Gemeinde Pullach
Herr Jürgen Weiss
Johann-Bader-Straße 21

82049 Pullach im Isartal

09. Sept. 2021

Stellungnahme zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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 Baugesetzbuch (BauGB)

und zur

Ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "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 BauGB;

Anlage: Bestandsplanauszug Erdgas

Sehr geehrter Herr Weiß,

vielen Dank für Ihr Schreiben zu dem wir wie folgt Stellung nehmen.

Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im beiliegenden Bestandsplanauszug grün dargestellt, Erdgashochdruckanlagen grün gestrichelt.

In der Wolfratshäuser Straße verläuft unsere Erdgashochdruckleitung E-2.1.2, die innerhalb des Fabriksgeländes zum Hochdruckregler RE 65e F führt.

Unsere Versorgungsanlagen müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

Straßenbauarbeiten dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. +49 89 2361-2139, begonnen werden.

Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Seite 1 von 2

SWM Infrastruktur

Ein Unternehmen
der Stadtwerke München / SWM

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG
80287 München
www.swm-infrastruktur.de

Ansprechpartner:
[REDACTED]
Netzsteuerung

Telefon: +49 89 2361-[REDACTED]
Fax: +49 89 2361-[REDACTED]
[REDACTED]@swm-infrastruktur.de
Auskunftsfall Nr. 239363

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80982 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRA 105 947
USt-IdNr.: DE813865922
Gläubiger-ID: DE5313000000030249

Persönlich haftende Gesellschafterin:
SWM Infrastruktur Verwaltungs GmbH
Sitz: München
Amtsgericht München HRB 227 822
Geschäftsführung:
Stefan Dworschak
Franziska Buchard-Seidl

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDE33XXX
IBAN DE78 7001 0080 0888 0008 08

SWM Infrastruktur

Ein Unternehmen
der Stadtwerke München / **SWM**

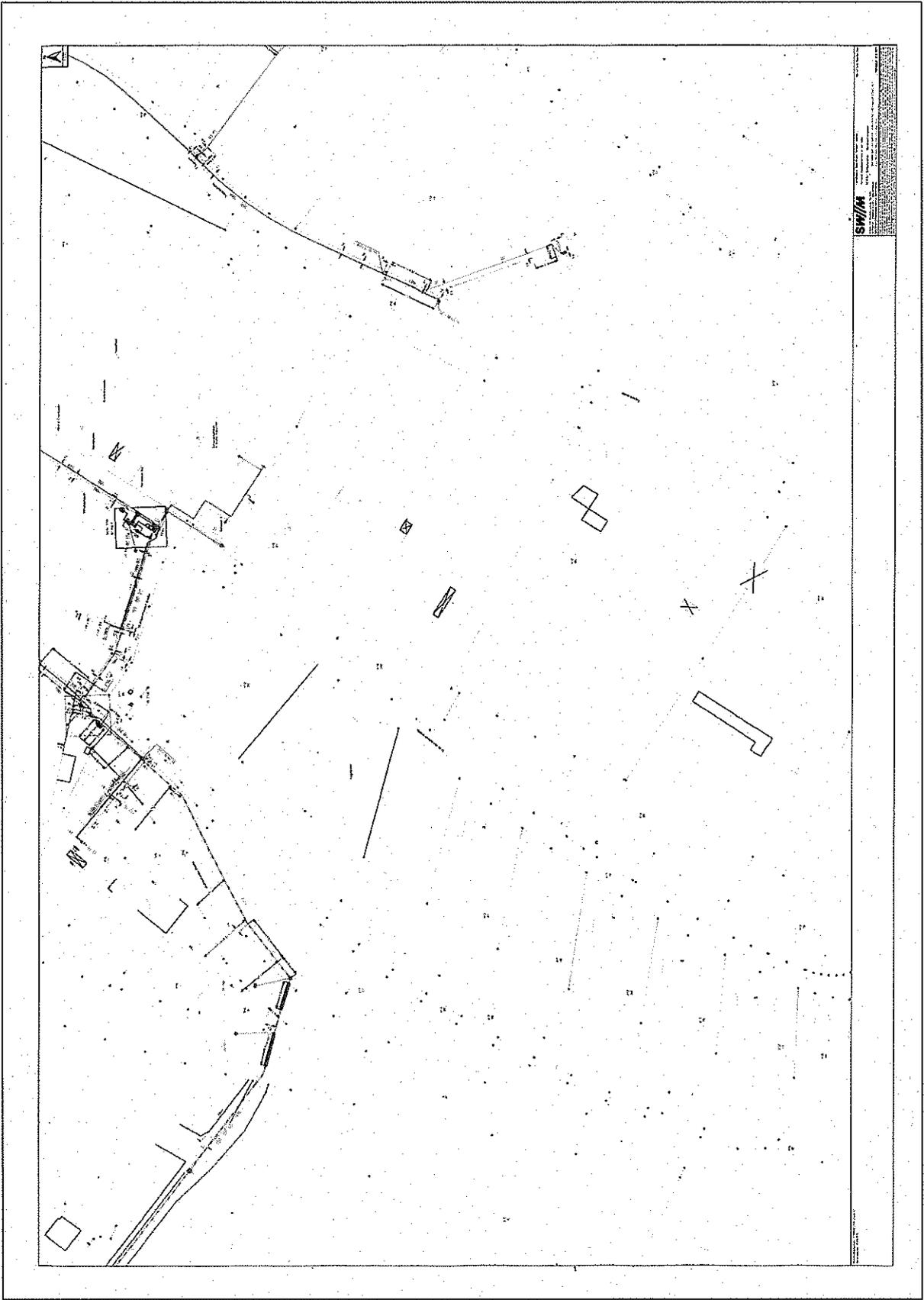
Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch
bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Für eventuell erforderliche Umlegungen der Erdgasleitungen verweisen sie den
Maßnahmeträger bitte an die SWM; dort sind die entsprechenden Anträge unter
www.swm.de erhältlich.

Bei Fragen wenden sie sich jederzeit unter der Tel. Nr. +49 89 2361- an
uns.

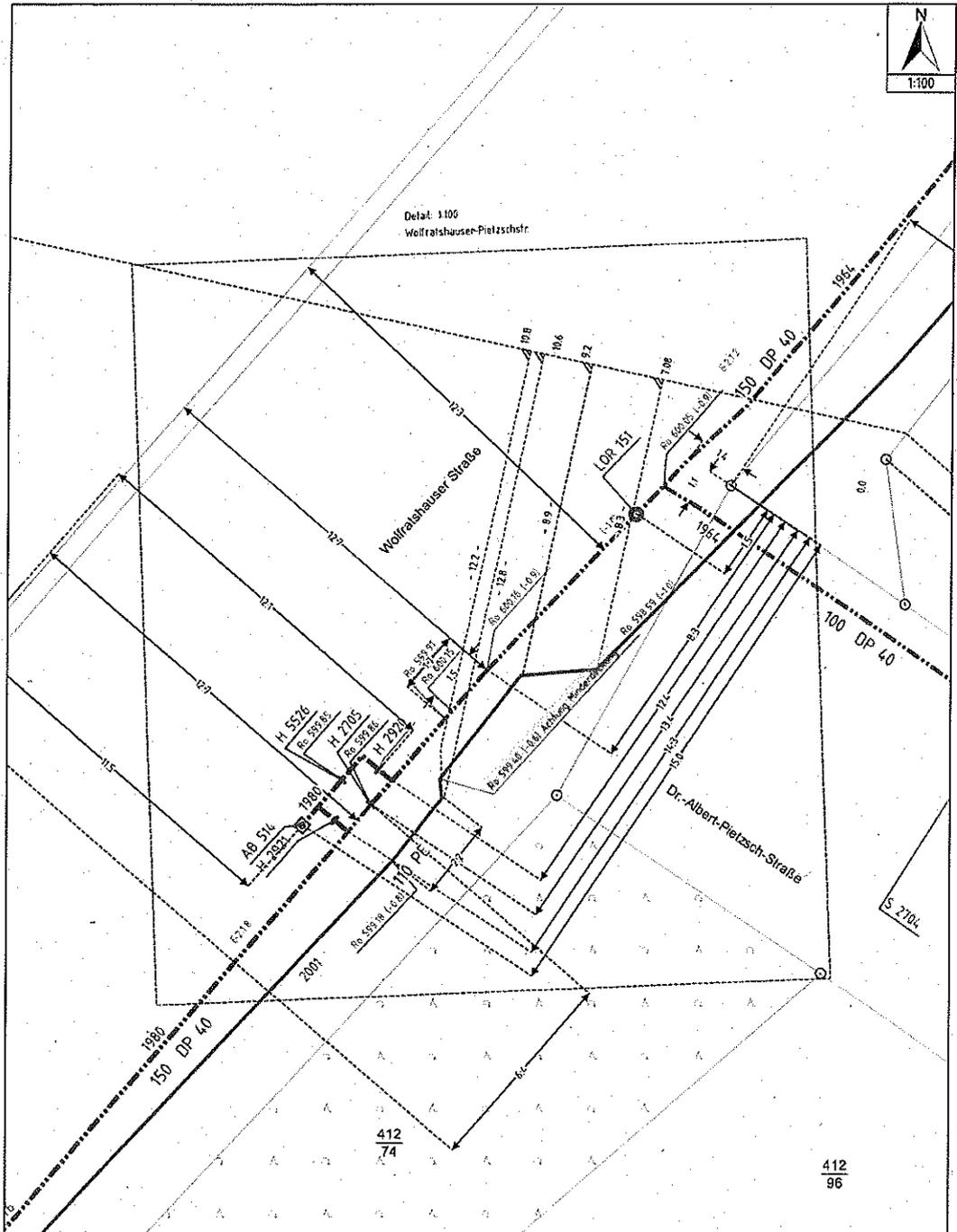
Mit freundlichen Grüßen


NB-NG-OV









Koordinatensystem: ETRS89/UTM, Zone 32
 Höhensystem: DIN112015



Gemeinde: Bärenbrunn, Püschl Hartal
 Achtung! Hauptgasleitung in der Reihe
 Wollratschhausen-Pietzschstr.

Betroffene Sparte: Gas

Gutachten: Netzplan/Anlagenplan der SWM
 LH-Fürcher - Planungsstelle - Gasabnehmer
 Bayerische Vermessungsverwaltung, DTM/SIT/STW/STP
 Maßstab: 1:500
 Datum: 12.07.2021

Planungsunterlagen sind nicht abschließend zu betrachten. Die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind nur für die Ausführung der Vorarbeiten und sind nicht für die Ausführung der Bauarbeiten zu verwenden. Die Ausführung der Bauarbeiten ist nur nach den Angaben in den Plänen zulässig. Die Ausführung der Bauarbeiten ist nur nach den Angaben in den Plänen zulässig. Die Ausführung der Bauarbeiten ist nur nach den Angaben in den Plänen zulässig.

Weiß, Jürgen

Betreff: WG: 2. Rückäußerung Gemeinde Pullach i. Isartal BBPl. 23 b und 1.
TeilÄndrg. FINPl. _Btfg Bhrd. und TöB

Von: [REDACTED]@telekom.de [mailto:[REDACTED]@telekom.de]
Gesendet: Freitag, 24. September 2021 07:13
An: Weiß, Jürgen <[REDACTED]@pullach.de>; Gemeinde Pullach Bauleitplanung <bauleitplanung@pullach.de>
Betreff: 2. Rückäußerung Gemeinde Pullach i. Isartal BBPl. 23 b und 1. TeilÄndrg. FINPl. _Btfg Bhrd. und TöB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Weiß,

vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und für die weitere Beteiligung an dem Verfahren.

Die verbindliche Festsetzung vom 28.06.2021 zu unserer 1. Rückäußerung haben wir zur Kenntnis genommen.
Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.

Zur erneuten Verfahrensbeteiligung beziehen wir uns auf unsere Rückäußerung vom 24.11.2020. Inhaltlich hat sich
an der Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH nichts geändert.
Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt unverändert weiter.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Fiber Factory – Technik Niederlassung Süd

[REDACTED]
Fachreferent Wegerecht
Team Breitband 2, PTI 25
Marsplatz 4, 80335 München
+49 89 [REDACTED] 1 (Tel)
+49 161 [REDACTED] (Mobil)
E-Mail: [REDACTED]@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

**GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL
DRUCKEN.**



Handwerkskammer
für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Herr Weiß
Postfach 240
82043 Pullach i. Isartal

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr. –Gustav-Adolph-Straße“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr. –Gustav-Adolph-Straße 3 mit den Fl.-Nrn. 379/2, 379/7, bis 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);
Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „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 BauGB;
Jeweils Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)

10. September 2021

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:

Telefon 089 5119

Telefax 089 5119

@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

Sehr geehrter Herr Weiß,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben und die zur Kenntnisnahme der vorausgegangenen Stellungnahme.
Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Werklogistikzentrum auf dem Gelände des Unternehmens United Initiators schaffen.

Wir möchten nochmals auf die Einwände aus der vorausgegangenen Stellungnahme vom 15.12.2020 verweisen und weiterhin aufrechterhalten.
Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen nehmen wir zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Referentin

+++ Wir sind gerne für Sie da: Mit einem vorher vereinbartem Termin können wir Besucher sicher und ohne Wartezeit beraten. +++





DBAG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
D-82049 Pullach i. Isartal

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Telefon 089 1308-
Telefax 089 1308-
ktb.muenchen@deutschebahn.com
@deutschebahn.com
Zeichen CR.R 04-S(E1) XP
TOEB-MÜN-21-109267

13.10.2021

Schreiben vom: 19.17.2021 / Bearbeiter: Herr Weiß

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren

Bahnstrecke 5507 München Süd - Wolfratshausen / von ca. km 9,5 bis ca. km 10,3 / rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz - AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt gesondert am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München

Infrastrukturelle Belange

Hinweise der Leit- und Sicherungstechnik der DB Netz AG:

Sofern der aktuelle Zaun die Grundstücksgrenze zwischen DB und Bebauungsplan 23b darstellt, sind nur diese Auflagen einzuhalten: Anpflanzungen dürfen nicht auf DB Gelände wachsen, auch nicht Bäume. Sollte der Bestehende Gleisanschluss nicht mehr benötigt werden, ist er komplett zurückzubauen. Sowohl in der Außen- wie auch in der Innenanlage.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Polalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Sollte der aktuelle Zaun nicht die Grenze darstellen: Legen Sie uns bitte unaufgefordert einen geeigneter Plan vor, aus dem sowohl die DB Anlagen wie auch die Grundstücksgrenzen und Abstände hervorgehen. 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.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

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.

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.

Es dürfen keine Vegetationen auf DB Grund überwachsen, auch keine Bäume. 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 Rückschnitt 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.

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.

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.

Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechts-



nachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

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 entsprechenden Oberleitungsplan liegt diesem Schreiben bei.

Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand $\leq 4m$) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaßenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.



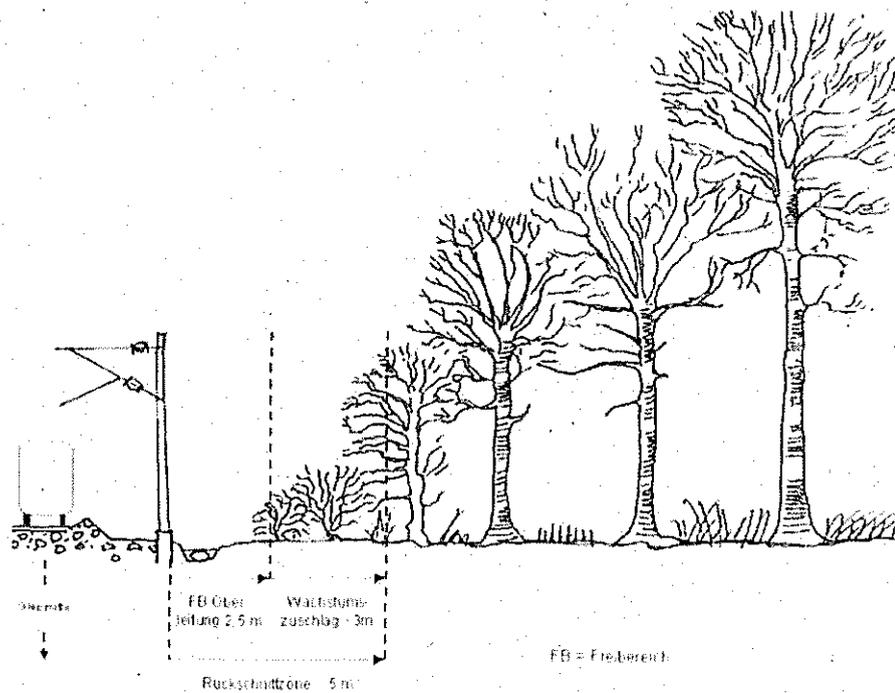
4/7

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50\text{m}$) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Wird ein Kran oder ähnliches eingesetzt, bedarf dies eine schriftliche Kranvereinbarung. Diese ist mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, RicheIstr. 1, 80634 München, Tel.: 015237409612, E-Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Für die Bepflanzung in der Nähe von Bahnanlagen bitte die Skizze „Anpflanzung an Bahnanlagen“ (siehe unten) beachten.



Abstand und Art der Pflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m, diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitte u.ä.) ständig zu gewährleisten.

Bei Rückfragen zu den Oberleitungsanlagen 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 Eisen-



6/7

bahn 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.

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.

Im genannten Abschnitt befindet sich unserer Kenntnis nach nur eine den Bahnkörper kreuzende Fremdleitung (s. Plan im Anhang).

Die Ableitung auf oder über DB-Grund ist, soweit nicht anders vertraglich geregelt, nicht gestattet. Sollten Änderungen an bestehenden Abwasseranlage oder neue Abwasseranlagen vorgesehen sein bitten wir um rechtzeitige Information hierzu.

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

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.



7/7

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, [REDACTED], zu wenden.

***** Datenschutzhinweis:** Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. ***

***** NEU bei DB Immobilien *****

[REDACTED] steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaeftsimmobilien/hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750616>



+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

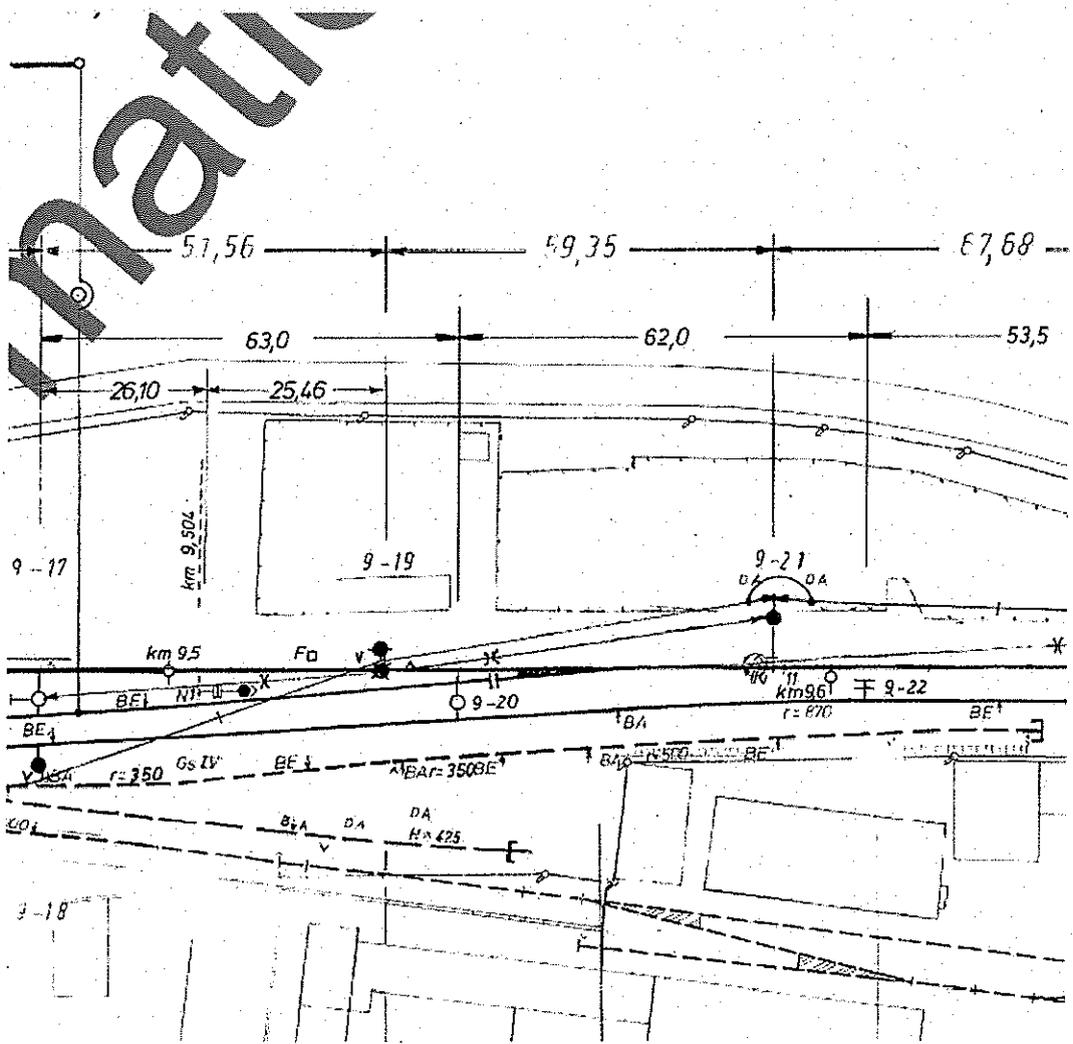
i.V. [REDACTED] Digital
unterscriben
von [REDACTED]
Datum:
2021.10.14
09:23:22 +02'00'

[REDACTED] Digital unterschrieben von [REDACTED]
Datum: 2021.10.14 09:19:40 +02'00'

i.A. Petzi

Anhang:

- Oberleitungsplan
- Plan Kanalmanagement



Bärthstraße 12, 80339 München
 Tel. 089/1308 3170.-intern: 9623170

Der DB-Konzern im Internet >> <http://www.deutschebahn.com>

Pflichtangaben anzeigen

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier:
<http://www.deutschebahn.com/de/konzern/datenschutz>

**Stellungnahmen der Behörden mit Bedenken und Anregungen bzw.
Stellungnahmen mit Hinweisen**

Stellungnahmen zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes



Landratsamt
München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Gemeinde Pullach im Isartal
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

Ihr Zeichen: 50-ws
Ihr Schreiben vom: 09.07.2021
Unser Zeichen: 4.1-0008/20/FNP
Pullach i. Isartal
München, 01.09.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221

Fax: 089 6221

Zimmer-Nr.:

F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal

1. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b, Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße, für das Werkgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3

in der Fassung vom 08.06.2021

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im normalen Verfahren

Schlusstermin für Stellungnahme: 24.09.2021

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Öffnungszeiten

Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

Telefon

089 6221-0
Telefax: 089 6221-2278
Internet: www.landkreises-muenchen.de
E-Mail: poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen

KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE26 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

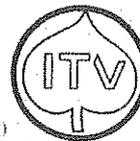
Postbank München

IBAN DE06 7001 0080 0040 1838 01
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none">1. Nach § 3 Abs. 3 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Dieser Hinweis fehlt in der Bekanntmachung vom 02.07.2021. Wir bitten um künftige Beachtung.2. In der Legende wurde nun zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen differenziert. Die Planzeichen „Planungsgebiet“, „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ und „Abwasser“ sind unter den Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB) aufzuführen. Bei der neu in die Planzeichnung aufgenommenen Anbauverbotszone handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB).3. Gegenüber der im letzten Verfahrensschritt vorgelegten Planfassung wurde der Verfahrensvermerk über die Genehmigung komplett gestrichen (ehem. Ziff. 8). Wir hatten in unserer Stellungnahme vom 07.01.2021 angeregt, lediglich das Unterschriftsfeld für das Landratsamt zu streichen. Wir bitten insofern um Wiederaufnahme des Genehmigungsvermerkes ohne Unterschriftsfeld.
2.5	Aus Sicht des Immissionsschutzes, des Wasserrechtes und des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.
	gez. _____
	
	Anlagen:

Isartalverein e.V.

Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten des Isartales (gegr. 1902)



Isartalverein e.V. Arnulfstraße 60 · 80335 München

Gemeinde Pullach
Frau Bürgermeisterin Tausendfreund
Johann-Bader-Str. 21

82049 Pullach

Gemeinde Pullach i. Isartal

17. Sep. 2021

eingegangen

München 15.09.2021

**Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes /FNP) im Parallelverfahren zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-
Str.“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-
Str.3, nach § 2 Abs.1 i.V.m. §8 Abs.3 BauBG
Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Tausendfreund,
Sehr geehrter Herr Weiß,

der Isartalverein dankt der Gemeinde Pullach für die Beteiligung am
Bauleitplanverfahren.

Das Protokoll der Abwägung des Gemeinderats zu unserer Stellungnahme im ersten
Verfahrensschritt liegt uns vor.

Der Isartalverein sieht sich gemäß seiner satzungsgemäßen Aufgaben nicht im
Stande, dieser Planung des Gemeinde Pullach im Isartal seine Zustimmung zu geben.
Wir halten das in der protokollierten Abwägung explizit formulierte städtebauliche Ziel
der Gemeinde, an dieser Stelle ein Industriegebiet zu sichern, für eine langfristig
klimaschädliche und wenig nachhaltige Entwicklung. Wir gehen bei unserer
Argumentation dabei durchaus von einem ordnungsgemäßen und störungsfreien Betrieb
des bestehenden Chemiewerks aus. Aber der Verbrauch an natürlichen Ressourcen;
also von jährlich mehreren Millionen cbm Wasser aus der Isar zu Kühlzwecken und
der angesichts der energieintensiven Produktion anfallenden Abfluss von jährlich
mindestens 20.000 cbm CO₂ (Werte 2018) erscheinen uns bedenklich.

**Aus diesem Grund lehnen wir sowohl im südlichen Teil eine Darstellung als
Industriegebiet ohne Einschränkungen (anstelle der bisherigen Ausweisung als
Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung) wie auch die Ausweisung des
westlichen Teils als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung (anstelle der
bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung) an
dieser Stelle ab.**

Telefon: (0 89) 53 64 65
Telefax: (0 89) 59 99 74 17
E-Mail: info@isartalverein.de
www.isartalverein.de

Raiffeisenbank Isar-Loisachtal eG
IBAN: DE 65 7016 9543 0000 0647 42
BIC: GENODE33HAN

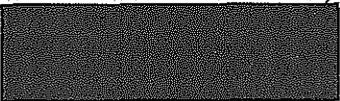
Kreissparkasse München-Starnberg-Ebersberg
IBAN: DE 30 7025 0150 0000 0012 55
BIC: BYLADE33HAN

Dazu sollte bedacht werden, dass eine Flächennutzungsplandarstellung nicht auf einen konkreten Nutzer abzielt. Eine Darstellung als Industriegebiet ohne Einschränkungen lädt auf dem Weltmarkt der industriellen Immobilien-Anbieter auch andere Nutzer auf diesen Standort ein.

Ohne uns damit in die Bauleitplanung der Gemeinde einzumischen, empfehlen wir der Gemeinde Pullach im Isartal, die bisherige Art der Nutzung von der Intensität eher zurück zu fahren. Wir halten es für möglich, dass dies auch unter Wahrung des bisherigen Nutzungsrechts des Chemiewerks und der geplanten Verbesserung seiner Logistik möglich ist.

Abdruck der Stellungnahme erfolgt an das Landratsamt München.

Mit freundlichen Grüßen



1. Vorsitzender

Isartalverein e. V.

Arnulfstr. 60
80335 München
Tel.: 089 / 