Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum:	Dienstag, 22.02.2022
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	23:10 Uhr
Ort:	im großen Saal des Bürgerhauses

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Peter Bekk	
Dr. Alexander Betz	geht um 22:42 Uhr zu TOP 7 öffentlich
Christine Eisenmann	
Uwe Eisenmann	
Dr. Florian Gering	
Renate Grasse	
Verena Hanny	
Angelika Metz	
Dr. Andreas Most	
Fabian Müller-Klug	
Holger Ptacek	
Dr. Michael Reich	
Michael Schönlein	
Johannes Schuster	
Marianne Stöhr	
Reinhard Vennekold	
Sebastian Westenthanner	
Cornelia Zechmeister	

Schriftführer/in

Stefanie Nagl

Verwaltung

Heinrich Klein
Peter Kotzur
Bernhard Rückerl
André Schneider

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Susanna Tausendfreund	entschuldigt

Mitglieder des Gemeinderates

Caroline Voit	entschuldigt
Jürgen Westenthanner	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.01.2022

4 Bürgerfragestunde

5 Antrag von GR Dr. Alexander Betz zur Lage in unseren ukrainischen Partnergemeinden

6 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);
Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB (hier: Stellungnahme der Agenda21 Pullach vom 08.09.2021)

7 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);
1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Billigung der Entwurfsfassungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes
3) Einleitung des Verfahrens der Erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

8 Erste Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);
1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Billigung der Entwurfsfassungen der Flächennutzungsplanänderung
3) Einleitung des Verfahrens der Erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

9 Grundschule Pullach: Sanierung des Bestandsgebäudes
Sachstand der Planung
Beauftragung der Planung einer raumlufttechnischen Anlage

10 Sportheim; Vorstellung von Sanierungsmöglichkeiten

11 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED Technik;
Beauftragung der Planungsleistungen

12 Rathaus Pullach
Klimatisierung des Rathauses;
Beauftragung der Kälteerzeugungsanlage

13 Partnerschaften; hier: Fahrtkostenzuschuss Partnerschaftsreise nach Pauillac

14 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

15 Allgemeine Bekanntgaben

16 Gemeinderatsfragestunde

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO

Der zweite Bürgermeister Dr. Andreas Most begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Vertagungsantrag von GR Dr. Betz:

Die TOPs 5-7 sollen vertagt werden. Solange ein Rechtsstreit mit dem „Verein Schutz des Isartals / Bürgerinitiative Pullach“, der beim Verwaltungsgerichtshof liege, nicht entschieden sei, solle man keine Fakten schaffen.

GRin Grasse entgegnet, dass die Beschlüsse des heutigen Tages lediglich Zwischenschritte im laufenden Verfahren seien. Es werden damit keine Fakten geschaffen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 15 (abgelehnt)

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.01.2022

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.01.2022.

TOP 4 Bürgerfragestunde

Frau Hedwig Schiessl erinnert daran, dass sie sich bereits 2019/2020 bei der Gemeindeverwaltung wegen unangenehm riechender Emissionen aus dem Abwasserkanal gemeldet habe. Heute werde über den Bebauungsplan über das Gelände des Unternehmens beraten, das sie damit in Zusammenhang bringt. Es sei damals wohl zu einer Überlastung des Systems gekommen. Nach einer Reinigung und dem Einbau neuer Filter sei es jetzt besser. Sie möchte aber nun wissen, ob die Kapazität des Pullacher Abwassersystems für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens gerüstet sei.

Dr. Most bestätigt, dass es Emissionen gegeben habe, sie hätten aber keinem der dort ansässigen Unternehmen eindeutig zugeordnet werden können. Nach einer Abdichtung des Kanalisationssystems seien keine Mängel mehr gemeldet worden.
Herr Kotzur ergänzt, der Grund für den unangenehmen Geruch sei damals Abwasser gewesen, das aus einer Kläranlage in die Pullacher Kanalisation eingeleitet worden sei. Mit neuen Filtern in der Kläranlage sei dies behoben. Der Pullacher Kanal könne nicht überlastet werden, da die Einleitung kontingentiert sei.

TOP 5 Antrag von GR Dr. Alexander Betz zur Lage in unseren ukrainischen Partnergemeinden

GR Dr. Betz bezieht sich auf seinen Eilantrag vom 22.02.2022 in seiner Eigenschaft als Partnerschaftsreferent. Er plädiert dafür, als Gemeinderat Solidarität zu unseren ukrainischen Partnern zu zeigen, denn auch wenn man akut nicht direkt helfen könne, so sei es doch für Menschen in einer schwierigen Situation wichtig zu wissen, dass die Partner bei ihnen sind.

Dr. Most erwidert, es seien alle tief betroffen, was bei unseren ukrainischen Partnern passiert.
Er bittet Herrn Otto Horak und Frau Barbara Kammerer-Fischer vom Partnerschaftenverein aus der Partnergemeinde zu berichten, da sie in ständigem Kontakt mit den Menschen vor Ort stehen.

Herr Horak berichtet, dass die ukrainischen Freunde sehr dankbar für jede Unterstützung seien. Baryschiwka liege etwa 300 km von den beiden besetzten Gebieten entfernt, dennoch spüre man die Auswirkungen der brisanten politischen Lage seit Jahren, weil man aus den besetzten Gebieten viele Flüchtlinge aufgenommen habe.
Die ukrainischen Partner hätten berichtet, dass alle Staatsbediensteten zu 3 Jahren Militärdienst verpflichtet sind. Im Kriegsfall würden auch Bedienstete der Polizei umgehend zum Militär berufen. Die gesamte Bevölkerung sei aufgefordert worden, eine Notfalltasche mit den wichtigsten persönlichen Dingen bereitzuhalten. Ärzte und medizinisches Personal sei in Alarmbereitschaft, es könne jederzeit zum Einsatz in den östlichen Gebieten berufen werden. Es finden Hamsterkäufe im ganzen Land statt, besonders Treibstoff sei begehrt. Wer Familie im Westen habe, versuche oft auszureisen. Baryschiwka habe ein territoriales Verteidigungsbatallion aufgestellt, etwa 45 Personen arbeiten dort dauerhaft. Die Bevölkerung im Alter von 18 - 57 Jahren könne auf freiwilliger Basis einen Reservistenvertrag abschließen, der eine militärische Ausbildung sowie eine jährliche Schulung beinhalte. Im Kriegsfall könne die Ukraine 400.000 Reservisten mobilisieren. Die Klinik von Baryschiwka sei als Militärkrankenhaus im Gespräch. Dort halte man die größtmögliche Anzahl an Betten für den Verteidigungsfall frei. Schulen werden nicht mehr geheizt, um Energie einzusparen. Es sei im Moment schwierig, Unterricht unter normalen Bedingungen abzuhalten. Die Bevölkerung vor Ort könne nur ohnmächtig warten, was demnächst geschehen wird.
Frau Kammerer-Fischer vermutet, dass die Poliklinik in Baryschiwka zu einem Militärkrankenhaus umgenutzt werden könnte, bzw. dass im Gebiet der Partnergemeinde wieder vermehrt Flüchtlinge zu erwarten sind, so dass eine gute technische Ausstattung der Klinik hilfreich sei.

Herr Horak bietet an, dafür zu sorgen, dass Hilfspakete, die Pullacher Bürger in die Ukraine schicken möchten, auf den Weg gebracht werden. Der Versand koste 2 Euro pro Kilo.
Dr. Most vermutet, dass demnächst die logistischen Probleme eher zunehmen werden, wenn sich die Lage weiter zuspitzt.

Dr. Most dankt für die aktuelle Information und fügt hinzu, dass er den Antrag von GR Dr. Betz inhaltlich unterstütze, aber nicht nur Worte, sondern auch Taten für die ukrainischen Partner gut fände. Er regt an, dem Antrag eine Ermächtigung für die Erste Bürgermeisterin hinzuzufügen.

Der Antrag lautet nun:
Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach i. Isartal steht in dieser schwierigen Zeit in der Ukraine zu der Bevölkerung unserer Partnergemeinden Baryschiwka und Beresan. Wir wünschen unseren Partnern Frieden und Freiheit. Wir werden unsere Zusammenarbeit unter allen Umständen fortsetzen und helfen, wo wir können. Dies wird unterstrichen mit einer Ermächtigung für die Bürgermeisterin o.d.V.i.A. den Partnern in der Ukraine finanziell zu helfen.
Die Bürgermeisterin wird gebeten, diese Resolution unseren Partnergemeinden in einer förmlichen Mitteilung bekannt zu machen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB (hier: Stellungnahme der Agenda21 Pullach vom 08.09.2021)**

GRin C. Eisenmann beantragt, den Beschlussvorschlag um folgenden Wortlaut zu ergänzen.

„Der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages wird in einem Zwischenschritt nach der folgenden, erneuten Auslegung separat in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen behandelt. Bestenfalls wird dieser in einer Fraktionssprechersitzung vorbesprochen."

Sie begründet den Antrag damit, dass in den dem Gemeinderat vorliegenden Unterlagen mehrfach Bezug auf einen noch zu definierenden städtebaulichen Vertrag genommen wird, der Inhalt den Gemeinderäten aber nicht bekannt sei. Sie wünscht sich eine bessere Nachvollziehbarkeit und Transparenz als Grundlage ihrer Entscheidung.

Außerdem sieht sie in dem Vertragswerk die Chance, Pullacher Klimaziele voranzubringen, da Pullach laut Bericht der Klimainitiative 29++ des Landratsamtes ist Pullach aktuell Schlusslicht beim Ausstoß von Treibhausgasen im Landkreis.

GRin Zechmeister macht den Vorschlag, diesen Zusatz als Ziffer V zu TOP 7 einzufügen, Eisenmann erklärt sich damit einverstanden

Dr. Most gibt zu bedenken, dass die Verabschiedung des städtebaulichen Vertrages Bedingung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sei. Es bleibe also genug Zeit, um das Vertragswerk in einer Gemeinderatssitzung zu diskutieren und zu verabschieden. Er hält es aktuell nicht für notwendig, darüber abzustimmen, da der Gemeinderat selbstverständlich über den Inhalt des Vertrages informiert werde.

Beschluss:

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

1 „Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen"

Begründung Agenda21 Pullach:
Wir sprechen uns mit Rücksicht auf die Sicherheitsinteressen der Pullacher Bürger

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

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

Areal GI 1.2: Im GI 1.2 befindet sich bereits im Bestand die Abwasserreinigungsanlage des Werkes. Diese wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren als planungsrechtlich zulässig in einem Gewerbegebiet bewertet. Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Bewertung sind zukünftige Erweiterungen dieser Anlage voraussichtlich nur in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) zulässig. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das GI 1.2 bereits folgende Nutzungsbeschränkung vor: „Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig“. Damit ist eine Erweiterung von Produktions- und Lagerstätten des Industriebetriebes in diesem Baugebiet hinreichend ausgeschlossen, so dass eine Umwidmung dieses Teilbaugebietes in ein Gewerbegebiet (GE) nicht erforderlich ist.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-1):
Die bisherigen Gewerbeflächen GE 1 bis und GE 5 (FNP/BBP 23) werden nicht in die Industrieflächen GI 1.2 und GI 1.3 umgewidmet.

Abstimmung: Ja-Stimmen 7 Nein-Stimmen 11 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-1):

a) Die im Bebauungsplanentwurf nach „A – Art der baulichen Nutzung“ als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche GI 1.2 mit der Zweckbestimmung nach „D - Festsetzungen durch Text „ausschließlich für Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung)“ bleibt weiter als Industriegebiet (GI) festgesetzt, da hier ausschließlich Anlagen der Abwasserreinigung zulässig sind.

b) Die im Bebauungsplanentwurf nach „A – Art der baulichen Nutzung“ als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche GI 1.3 wird nicht länger als Industriebaufläche (GI), sondern als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird analog geändert

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7 (angenommen)

2 „Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten“

Begründung Agenda21 Pullach:
Wir meinen, dass eine mögliche Erweiterung der elektrochemischen Produktion organischer Peroxide und der Lagerung dieser als Gefahrstoffe klassifizierten

Produkte auch mit einer Erhöhung der Störfallwahrscheinlichkeit verbunden ist. Dass trotz aller Sicherheitsmaßnahmen ein Störfall jederzeit möglich, hat sich vor kurzem in Leverkusen gezeigt.
Eine Begrenzung dieser Kapazitäten ist sinnvoll, da es dem Unternehmen auch ohne die geplanten Änderungen des FNP/BBP 23b allein auf dem Industriegebiet GI 1.1 möglich wäre, ein Potential von ca. 40% für eine Betriebserweiterung zu nutzen.

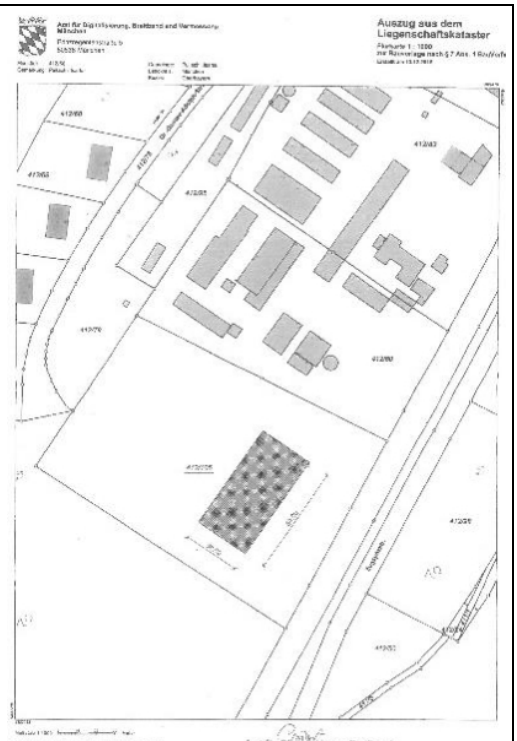
Mit einer Betriebserweiterung kommt eine entsprechende Steigerung des CO2-, Stickoxid- und Feinstaubausstoßes, sowie mehr Geruchsbelästigung und Industrielärm hinzu.
Ebenso würde auch das Verkehrsaufkommen und speziell der Schwerlastverkehr auf der Straße entsprechend zunehmen. Das geht auch aus dem Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer eindeutig hervor.

Abwägung:
Ein Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen. Im Fall des Werksgeländes von United Initiators unterliegen bauliche Aktivitäten neben bauordnungsrechtlichen Vorgaben nach der Bayerischen Bauordnung auch Vorgaben die durch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt sind. Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b war ein im Jahr 2019 eingeleitetes Genehmigungsverfahren nach den BImSchG (das derzeit ruht), um im südlichen Werksbereich (Bereiche GI 13/17) u.a. eine Lagerhalle (Neubau OP-Lager, Gebäude 398) mit einer Kapazität von netto (tatsächlich nutzbaren) 1.600 t zu errichten. Die Gemeinde verweigerte das Einvernehmen hierzu, beantragte die Zurückstellung und leitete im Zuge der kommunalen Planungshoheit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b mit Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Die mit den Bauleitplanungen verfolgten städtebaulichen Gründe sind bekannt.

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

Bauanträge United Initiators aus dem Jahr 2019
(Ruhende) Immissionsschutzrechtliche Verfahren durch das Landratsamt München

Abb.: Neubau OP-Lager, Gebäude 398



Neubau Versandhalle, Gebäude 810

Ersatzfläche, WAB und Leergebinde, Gebäude 710

Neubau Rückhaltebecken, Gebäude 410

In einem Bebauungsplan ist die Beschränkung der Lagerkapazität und/oder der Produktionsmengen nach § 9 BauGB nicht möglich. Soweit es das Gefährdungspotenzial des Betriebes (sowohl Produktion als auch Lagerung und Verladung) betrifft, ist im Bebauungsplanverfahren, und auch im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, durch entsprechende

sachverständige Aussagen durch den Betreiber nachzuweisen, dass die maßgeblichen Vorgaben der Störfallverordnung eingehalten werden. Dies bedeutet nicht den vollständigen Ausschluss jedes Risikos, kennzeichnet aber den Rahmen, innerhalb dessen ein Anspruch auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung besteht. Die Verwaltung spricht die Empfehlung aus, dass die Lagerkapazität im 2019 nach dem BImSchG beantragten Gebäudes (OP-Lager, Gebäude 398 / ruhendes Verfahren im Landratsamt München) im städtebaulichen Vertrag auf netto 1.600 t vereinbart wird. Die Reglementierung auf das „OP-Lager, Gebäude 398“ entspricht nicht der Forderung der Agenda21 Pullach, was die Verwaltung an dieser Stelle klarstellt. Doch für dieses Gebäude wurde eine Lagerung konkret beantragt.

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

Eine Begrenzung der Produktionsmenge sollte jedoch nicht geregelt werden. Eine Begrenzung der Produktionsmengen im städtebaulichen Vertrag ist im Hinblick auf eine aktive kommunale Einflussnahme auf betriebliche und wirtschaftliche Unternehmensbelange nicht gerechtfertigt, da das Werk strikten Auflagen und Kontrollen seitens der zuständigen übergeordneten Fachbehörden unterliegt und darüber hinaus die Gemeinde bei entsprechenden Genehmigungsverfahren beteiligt wird. Im Zuge künftig seitens des Werkes anstehender Bauanträge, die dem BImSchG unterliegen und bei denen die Gemeinde von der zuständigen Behörde im Landratsamt München beteiligt wird, wird sich die Gemeinde mit den Anträgen (inkl. Lagerkapazitäten und Produktionsmengen) befassen und im Rahmen der Würdigung der Belange entsprechende fachliche Stellungnahmen abgeben.

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

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

Das Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer Infrastruktur vom 18.05.2021 umfasst Aussagen zu den Verkehrsmengen differenziert nach Pkw und Lkw. Grundsätzlich ist festzustellen, dass für das Planungsgebiet bereits die Bebauungspläne Nr. 23 und 23a bestehen. Entsprechend hat das Verkehrsgutachten einerseits die Verkehrsmehrung bei Vollausbau des Planungsgebietes gegenüber der heutigen Bestandssituation und andererseits gegenüber der planungsrechtlich möglichen Bebauung gemäß der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a untersucht. Eine Ausschöpfung des Planungsrechts gem. der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a würde zu einer Verkehrsmehrung gegenüber dem heutigen Bestand von insgesamt rd. 1.830 Kfz-Fahrten/24h führen. Dem gegenüber ergibt sich bei Ausschöpfung des Planungsrechts gem. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23b eine Verkehrszunahme von rd. 1.750 Kfz- Fahrten/24h. Die geringfügige

Verkehrsreduzierung ergibt sich aus der Veränderung der zulässigen Nutzungen. Gem. Bebauungsplan Nr. 23a war ein Biotech-Campus mit überwiegenden Büro- und Laborflächen geplant, welcher eine höhere Arbeitsplatzdichte zulässt und damit auch ein höheres Verkehrsaufkommen verursacht. Der Bebauungsplan Nr. 23b hingegen erhöht das Baurecht gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a durch die Fläche des Wertstoffhofes. Diese führt zu einem Verkehrsaufkommen von rd. 200 Kfz-Fahrten/Tag. Die Anzahl der Schwerverkehrsfahrten steigt gem. Verkehrsgutachten bei einem Vollausbau gem. zulässigem Planungsrecht sowohl bei der Betrachtung des Bebauungsplanes Nr. 23b als auch der aktuell rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a rechnerisch um rd. 90 zusätzlichen Fahrten gegenüber dem Bestand.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-2):

a) Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden, wie folgt, begrenzt:
Die Lagerkapazität soll max. 1.600 t betragen, die Produktionsmenge an Gefahrstoffen soll 60.000 t jährlich nicht überschreiten.

b) Die Gemeinde nimmt dazu als eine am immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligte Behörde im Rahmen der noch ausstehenden Stellungnahme gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landratsamts entsprechend Stellung:
Eine Erhöhung der Lagerkapazität - wie von United Initiators beim Landratsamt München beantragt - auf 3.340 t organischer Peroxide wird seitens der Gemeinde Pullach über die bereits genehmigte Menge hinaus abgelehnt. Eine damit mögliche Erhöhung der Produktionskapazitäten über die bisher genehmigte Menge wird seitens der Gemeinde ebenfalls abgelehnt.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 15 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-2a):

a) Die Produktionsmengen werden im städtebaulichen Vertrag nicht begrenzt.

b) Im städtebaulichen Vertrag soll die Lagerkapazität im Bereich des neu geplanten Lagergebäudes im südlichen Liegenschaftsbereich des geplanten GI 1.1 (ruhender Bauantrag für das Gebäude OP-Lager, Gebäude 398, nach dem BImSchG aus dem Jahr 2019) auf 1.600 t begrenzt werden.

c) Ein in die Zukunft gerichteter, bindender Grundsatzbeschluss für Lager- und Produktionskapazitäten, wie von der Agenda21 Pullach gefordert, wird abgelehnt. Die Gemeinde wird in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die das Werk

von United Initiators betreffen, durch das Landratsamt München beteiligt und wird zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeinde Pullach i. Isartal wird dem auch in Zukunft nachkommen und im Einzelfall abwägungsgerecht im zuständigen Gremium oder im Gemeinderat entscheiden.

Abstimmung: Ja-Stimmen 14 Nein-Stimmen 4 (angenommen)

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

Begründung Agenda21 Pullach:
Wir meinen auch, dass die im Rahmen von BigWings vorgesehene Rodung von ca. 16.000 m² Wald im Süden des Werksgeländes unbedingt vermieden werden muss.
Diese 1,6 ha Wald haben im Rahmen des dramatisch fortschreitenden Klimawandels durchaus eine klimarelevante Bedeutung und binden jährlich ca. 20 bis 30 t CO2.
Eine Ersatzpflanzung ist für dieses Waldstück unseres Wissens nicht vorgesehen. Sie würde auch Jahrzehnte brauchen, um einen vergleichbaren Klimaeffekt zu erreichen. Die Versiegelung der gerodeten Fläche im Rahmen der industriellen Nutzung ist darüber hinaus aus ökologischer Sicht ebenfalls abzulehnen.

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

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

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

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

Die Rodung der Flächen in den Baugebieten GI 13 und GI 17 sind bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich zulässig. Dieser sieht entsprechende Aufforstungen innerhalb seines Planungsgebietes vor. Die Aufforstungen sind bisher noch nicht umgesetzt, da der Eingriff noch nicht erfolgt ist. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 zur südlichen Betriebserweiterung erlauben die Rodung des ursprünglich rd. 1,65 ha großen Waldbestandes. In diesem genehmigungsrechtlichen Zusammenhang gilt auch die unter Ziffer 7. eingetragene Auflage, dass die aufzuforstende Ersatzfläche für

die neu ausgewiesenen Flächen des GI 13 und GI 17 in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabeplans zu bepflanzen sind. Die zur Ersatzaufforstung ausgewiesenen Flächen erstrecken sich auch auf zwei Werkswohnhäuser, die somit indirekt der Pflicht zur Schleifung unterliegen.

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

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-3):
Im geplanten BBP/FNP 23b werden die im derzeit gültigen FNP/BBP 23 als Industrieflächen GI 13 und GI 17 ausgewiesenen Teilflächen wieder auf die Nutzungsart Wald beschränkt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 18 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-3a):
Der Forderung der Agenda21 Pullach, das bestehende Baurecht im südlichen Bereich des GI 1.1 (GI 13 und GI 17 nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23) vollständig zurückzunehmen und auf die Nutzungsart „Wald“ zu beschränken, wird nicht entsprochen. Ohne die Inanspruchnahme dieses bereits heute mit Baurecht versehenen Areals kann das Konzept Big-Wings (Neubau OP-Lager, Gebäude 398 / Neubau Versandhalle, Gebäude 810 / Ersatzfläche WAB und Leergebinde, Gebäude 710 / Neubau Rückhaltebecken, Gebäude 410 / Herstellung Erschließungsanlagen) nicht betriebssicher umgesetzt werden. Die damit einhergehende Rodung und die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgesehenen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensierungsmaßnahmen sind erforderlich und weiter unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung der Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 23b/Änderung Flächennutzungsplan) abwägungsgerecht.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0 (angenommen)

4 „Erreichen der Pullacher Klimaziele“

Begründung Agenda21 Pullach:
Um die Pullacher Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen ist eine umgehende und vollständige Umstellung der Energieversorgung des Werks auf erneuerbare Energieträger bis spätestens 2025 zu erreichen. United Initiators ist immerhin der größte Energieverbraucher und CO2-Produzent am Ort.

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

United Initiators hat bzgl. der Energieversorgung wie folgt Stellung genommen:
„35% unserer Energie kommt aktuell aus externen Quellen, 65% erzeugen wir selbst in unserem eigenen Gasturbinen-Kraftwerk.
In Bezug auf die extern bezogene Energie, planen wir sukzessive auf regenerative Quellen umzustellen: So werden wir bereits im Jahr 2022 den externen Strombedarf für unseren Standort Pullach zu 100% aus erneuerbaren Quellen beziehen.
Für die Eigen-Energie Erzeugung arbeitet unser Gasturbinen-Kraftwerk nach dem sogenannten Kraftwärmekopplungs-Prinzip. Das bedeutet, dass die eingesetzte Primärenergie in einer Gasturbine zur Erzeugung elektrischer Energie genutzt wird; die dabei entstehende Abhitze wird in einem hocheffizienten Abhitzekessel vollständig erneuert. Diese Anlage erfüllt die Kriterien der Hoch-Effizienz und hält die vorgegebenen Grenzwerte der TA-Luft ein.
Zudem sind wir in Gesprächen mit der Innovative Energie für Pullach (IEP), um mittelfristig die Nutzung geothermischer Energie zu prüfen. Grundsätzlich streben wir ein nachhaltiges Energiekonzept unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit an.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-4):
In einem Städtebaulichen Vertrag wird wie folgt verbindlich vereinbart:
a) Der Fremdstrombezug des Werks wird bis 2022 auf 100% Ökostrom umgestellt.
b) Das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk wird bis spätestens 2025 durch 100% Öko-Fremdstrombezug ersetzt.
c) Die Versorgung mit Prozesskälte wird auf regenerative Energiequellen, z.B. aus der Geothermie umgestellt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 15 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-4a):
Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag
a) den Fremdstrombezug des Werks bis 2022 auf 100% Ökostrom

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 15 Nein-Stimmen 3 (angenommen)

5 „Pullacher Trinkwasserressourcen“

Begründung Agenda21 Pullach:
Auch der sehr hohe Ressourcenverbrauch von über 4 Mio. m³ an Quellwasser aus dem Isarhang, überwiegend als Kühlwasser bei der Produktion sollen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags begrenzt bzw. beendet werden. Die Hangquellen stellen eine wertvolle Trinkwasserreserve für Pullach und die Region dar.
Der Bedarf des Werks an Kühlwasser von fast 12 Mio. m³ könnte vollständig mit Wasser aus dem Isarkanal gedeckt werden.
Die benötigten ca. 0,3 Mio. m³ (VE-Wasser) für die Produktion können nach entsprechender Aufbereitung ebenfalls aus dem Isarkanal entnommen werden.

Abwägung:
Das Quellwasser das United Initiators als Industriewasser (Prozess- und Kühlwasser) zur Verfügung gestellt wird, stammt aus Hangquellen deren Wasser früher für die Wasserversorgung der Gemeinde Pullach i. Isartal genutzt wurde. Im Jahr 1998 wurde die Nutzung dieser Hangquellen als Trinkwassergewinnungsanlage eingestellt. Der Grund hierfür war, dass über dem von Westen kommenden die Quellen speisenden Grundwasserstrom, der Ortsbereich der Gemeinde liegt. Durch die nicht zu verhindernde Versickerung in diesem Bereich, besteht ein erhebliches Gefährdungspotential des Grundwassers (z.B. Heizanlagen mit Öl, Straßenverkehr mit Tropfölverlusten, Gefährdung durch Unfälle, undichte Schmutzwasserkanäle). Die Bewilligung eines für den Betrieb einer Trinkwassergewinnung zwingend erforderlichen Wasserschutzgebietes entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, ist somit für die Hangquellen nicht möglich. Die Quellen können auch in Zukunft auf keinen Fall für eine Trinkwassergewinnung genutzt werden. Ohne Nutzung durch United Initiators würde das Quellwasser in den Isarwerkanal fließen. Die Gemeinde stellt United Initiators kein Trinkwasser für die Produktion zur Verfügung.
Die Versorgung der Gemeinde mit Trinkwasser erfolgt über zwei, im Forstenrieder Park liegende Tiefbrunnen. Im Grundsatz erfolgt die Entnahme des Trinkwassers aus dem von Westen kommenden Grundwasserstrom, der auch die Hangquellen an der Isar speist. Jedoch liegt das für den Betrieb einer Wassergewinnung erforderliche Wasserschutzgebiet im Bereich des Forstenrieder Parks. Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes muss die ordnungsgemäße Funktion des Wasserschutzgebietes im Abstand von 25 Jahren überprüft und genehmigt werden. Die derzeitige Genehmigung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2033. Erfolgt für die Nutzung des Forstenrieder Parks keine Änderung kann die Existenz des Schutzgebiets langfristig als sicher eingestuft werden.
Neben dem Quellwasser hat United Initiators die Genehmigung zu Kühlzwecken

Wasser aus dem Isarwerkkanal zu entnehmen und dort wieder einzuleiten.

United Initiators hat bzgl. der Kühl- und Prozesswasserversorgung wie folgt Stellung genommen:
„United Initiators bezieht aktuell jährlich ca. 4 Mio. m³ Quellwasser und rund 7,5 Mio. m³ Wasser aus dem Isarwerkkanal. Hinzu kommt ein Trinkwasserverbrauch aus der Netzversorgung von 17.500 m³ pro Jahr. Von den insgesamt bezogenen ca. 11,5 Mio. m³/a werden ca. 11 Mio. m³/a – das sind mehr als 95% – ausschließlich zu Kühlzwecken in geschlossenen Systemen verwendet und zusammen mit sauberem, zuvor analysiertem Niederschlagswasser in den Isarwerkkanal zurückgeleitet. Dabei erwärmt die Temperatur des Wassers bei der Wiedereinleitung die Isar je nach Abflussmenge maximal um rund 0,17 Kelvin (bei mittlerem Abfluss, MQ) und bis maximal 0,43 Kelvin (bei mittlerem Niedrigwasserabfluss, MNQ), also nur minimal. Natur und Umwelt werden dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Das heißt, durch die Kühlung wird kein einziger Liter Wasser verbraucht, da dieselbe Menge Wasser wie entnommen wieder in die Isar eingeleitet wird.
Das von United Initiators am Standort Pullach zu Kühlzwecken eingesetzte Wasser durchläuft also innerhalb eines geschlossenen Kreislaufs Wärmetauscher und gibt dabei seine Kühlenergie ab. Die bei United Initiators angewendete Direktkühlung ist deutlich ressourcenschonender als die herkömmlichen Kühlturm-Systeme, wie sie in der chemischen Industrie noch oft verwendet werden. Die Verwendung eines Kühlturms erfordert den Einsatz von zusätzlichen Chemikalien, z.B. Bioziden, die teilweise über die Verdampfung des Wassers mit ausgetragen werden. Energetisch und ökologisch ist der Einsatz eines Kühlturms zu vermeiden.
Für die Entnahme des Kühlwassers aus dem Isarwerkkanal und aus Isarhangquellen gilt die wasserrechtliche Erlaubnis vom 10. Mai 2019, gültig bis 30. April 2039, ausgestellt vom Landratsamt München / Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft, zusammen mit Wasserwirtschaftsamt und Bayerischem Landesamt für Umwelt LfU.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-5):
Im Städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart:
a) Die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen wird auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umgestellt.
b) Das sog. Prozess- oder VE-Wasser wird ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal entnommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 16 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-5a):
Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag a) die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umzustellen und b) das sog. Prozess- oder VE-Wasser ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal zu entnehmen wird angelehnt.
Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diese Punkte treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können oder es wird hierzu ein gesonderter Vertrag geschlossen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 1 (angenommen)

6 „Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene“

Begründung Agenda21 Pullach:
Aus ökologischen und Sicherheitsgründen sollte mit dem Unternehmen auch eine Vereinbarung über die Verlagerung des Auslieferverkehrs vom LKW auf die Schiene verhandelt werden.

Abwägung:
Die (teilweise) Verlagerung des Transportes auf die Schiene sowie weitere Mobilitätskonzepte sind fester Bestandteil der gemeindlichen Forderungen im städtebaulichen Vertrag, können aber zum derzeitigen Verhandlungsstand noch nicht veröffentlicht werden.
Für Gewerbekunden sind Lieferverkehre elementar. Lagerkapazitäten auf eigenem Grund und zeitgerechte An- und Ablieferverkehre sind für die Werksabläufe wichtig. Bereits heute findet eine Anlieferung z.T. über die Schiene statt. Das Unternehmen hat gegenüber der Verwaltung glaubhaft dargelegt, dass die Anlieferung über die Schiene oftmals mit nicht vom Werk verursachten oder beeinflussbaren Problemen (Liefertermine) behaftet ist. Grundsätzlich würde das Werk mehr Gefahrgüter über die Schiene anliefern lassen, doch kann der für die Schiene zuständige Betreiber diese nicht zuverlässig garantieren. Die Verwaltung schlägt aber vor, dass sich das Unternehmen United Initiators selbstverpflichtet, dass mehr Transporte über die Schiene abgewickelt werden.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-6):
In einem Städtebaulichen Vertrag wird nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich vereinbart.

Abstimmung: Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 18 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-6a):
Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich zu vereinbaren, wird abgelehnt.
Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diesen Punkt treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0 (angenommen)

7 „Messungen zur Luftreinhaltung“

Begründung Agenda21 Pullach:
Im Interesse der Anwohner sollten die Auswirkungen der Emissionen (Stickoxide, Feinstaub etc.) auf die Luft in der Umgebung des Chemiebetriebs messtechnisch erfasst werden. (Einhaltung der EU-Luftreinhaltungsrichtlinien)

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

1. Rechtliche Grundlagen
   a. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union mit der Richtlinie 2008/50/EG vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Europäische Luftqualitätsrichtlinie) für verschiedene Luftschadstoffe verbindliche Grenzwerte sowie Leit- und Zielwerte festgelegt, die eine unbedenkliche lufthygienische Situation für die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt gewährleisten sollen.
   b. In Deutschland ist die Richtlinie u.a. durch die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) umgesetzt worden. In der 39. BImSchV sind alle Grenz- und Zielwerte für Luftschadstoffe aufgeführt, die von den Ländern und Kommunen eingehalten werden müssen. Zudem enthält sie Vorgaben zur Ermittlung der Schadstoffbelastung. Nach Art. 4 der Europäischen Luftqualitätsrichtlinie und § 11 der 39. BImSchV sind für die Fläche eines Landes sog. „Gebiete und Ballungsräume“ festzulegen. Hier wird die Luftqualität beurteilt.
   c. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte haben die Regierungen (hier: Regierung von Oberbayern) Luftreinhaltepläne nach § 47 BImSchG aufzustellen (s. Art.2 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BayImSchG). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayImSchG zuständige Behörde für die Feststellungen und Untersuchungen zur Überwachung der Luftqualität nach § 44 Abs. 1 BImSchG. Ein Luftreinhalteplan liegt für das Gebiet des Landkreises München nicht vor.
   d. Im Landkreis München wurde an 57 ausgewählten Punkten eine rechnerische Ermittlung der Belastung der Anlieger mit den Luftschadstoffen NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ auf Basis von Verkehrszahlen durchgeführt. Neben den straßenverkehrsbedingten Immissionen wurde dabei die an repräsentativen Messstellen des lufthygienischen Überwachungssystems Bayern (LÜB) ermittelte Hintergrundbelastung (vorstädtisch bzw. ländlich-regional) berücksichtigt (siehe Link: Landkreis München: Luftqualität im Landkreis (landkreis-muenchen.de)).
2. Freiwillige Emissionsmessungen
   a. Es bleibt Kommunen unbenommen, eigenständige Messungen durch anerkannte Messinstitute (s. § 29b BImSchG) zu veranlassen. Dabei ist zu beachten, dass durch immissionsseitige bodennahe Messungen z.B. Belastungen aus Straßenverkehr erfasst werden, i.d.R. aber nicht Industrieabgase, die durch geregelte Ableitbedingungen in großer Höhe verdünnt werden. Damit ist durch mögliche Industrieabgase kein relevanter Beitrag bodennah zu erwarten.
   b. Aufwand: Messungen bzw. Immissionsgrenzwerte für die in der

Beschlussempfehlung der Agenda21 Pullach genannten Schadstoffe Stickoxide und Feinstaub sind gemäß § 3 Abs. 4 und § 5 Abs. 2 der 39. BImSchV über jeweils ein Kalenderjahr zu mitteln.

3. Im vorliegenden Fall - und bezogen auf den Betrieb der Firma United Initiators - besteht derzeit kein Bedarf für zusätzliche Messungen zur Luftreinhaltung, da emissionsseitige Werte durch regelmäßige Emissionsmessungen ausreichend nachgewiesen werden. Damit werden vom Betreiber die Vorsorgeanforderungen des Teils 5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) erfüllt. Werden emissionsseitig (Aussender; z.B. Betrieb) die Werte nachgewiesenermaßen eingehalten, ist immissionsseitig (Empfänger; z.B. Nachbar) mit schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen. Weitere Forderungen sind durch das Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten insoweit nicht veranlasst.
   Aufgrund der bereits geltenden Überwachungsmechanismen wird kein Bedarf für zusätzliche messtechnische Maßnahmen gesehen.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-7):
Die Einhaltung der Luftreinhaltungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks wird an mehreren dafür geeigneten Stellen überprüft.

Abstimmung: Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 18 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-7a):
Die Forderung der Agenda21, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die Einhaltung der Luftreinhaltungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks an mehreren dafür geeigneten Stellen freiwillig und über den Umfang seitens der zuständigen Stellen überprüft, wird abgelehnt, da nach Sicht der zuständigen Behörde derzeit kein Bedarf über das Maß der hier bereits veranlassten Messungen besteht und darüber hinausgehende freiwillige Messungen durch die Gemeinde nicht zielführend und bedarfsgerecht sind.
In einem städtebaulichen Vertrag ist die Transparenz und Veröffentlichung der Messergebnisse von United Initiators, soweit rechtlich angemessen und vertretbar zu regeln.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0 (angenommen)

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

Abstimmung: Ja-Stimmen: 18 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); 1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 2) Billigung der Entwurfsfassungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 3) Einleitung des Verfahrens der Erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Beschluss:

I. Beschluss (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.07. bis 24.09.2021 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Agenda21 Pullach

(Antrag vom 08.09.2021 als gesondert behandelte Stellungnahme im Verfahren der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB)

Beschluss (I-1):

Auf die Stellungnahme der Agenda21 Pullach, deren Begründungen mit eigenen Beschlussvorschlägen, die Abwägung und die alternativen Beschlussvorschläge der Verwaltung sowie die Abstimmungsergebnisse im Gemeinderat (hier: Beschlussvorlage „Abt. 5/876/2021“) wird verwiesen.
Diese wird insgesamt in die Niederschrift dieser Beschlussvorlage (nachrichtlich) übernommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0 (ohne GR Dr. Betz)

Nachrichtlich übernommene Passagen aus TOP 6 (Beschlussvorlage „Abt. 5/876/2021“).

Beschluss (I):

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Agenda21 Pullach - in Form des Antrages vom 08.09.2021 - aus dem Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 19.07. bis 24.09.2021 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend aufgeführten Antragspunkten der Agenda21 Pullach. Die

nachfolgenden Beschlusslagen werden im Bebauungsplanverfahren 23b und im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren entsprechend berücksichtigt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

1 „Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen“

Begründung Agenda21 Pullach:
Wir sprechen uns mit Rücksicht auf die Sicherheitsinteressen der Pullacher Bürger gegen eine Mehrung der industriell nutzbaren Fläche, die sich tatsächlich durch die Umwandlung von bisherigem Gewerbegebiet in Industriegebiet ergeben würde, aus. Das betrifft eine Fläche von insgesamt 25.800 m², wobei auf der größeren Teilfläche von 19.000 m² nach dem Entwurf des neuen FNP/BBP 23b auch Produktions- und Lagerstätten zugelassen sein sollen.

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

Areal GI 1.2: Im GI 1.2 befindet sich bereits im Bestand die Abwasserreinigungsanlage des Werkes. Diese wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren als planungsrechtlich zulässig in einem Gewerbegebiet bewertet. Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Bewertung sind zukünftige Erweiterungen dieser Anlage voraussichtlich nur in einem festgesetzten Industriegebiet (GI) zulässig. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das GI 1.2 bereits folgende Nutzungsbeschränkung vor: „Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig“. Damit ist eine Erweiterung von Produktions- und Lagerstätten des Industriebetriebes in diesem Baugebiet hinreichend ausgeschlossen, so dass eine Umwidmung dieses Teilbaugebietes in ein Gewerbegebiet (GE) nicht erforderlich ist.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-1):
Die bisherigen Gewerbeflächen GE 1 bis und GE 5 (FNP/BBP 23) werden nicht in die Industrieflächen GI 1.2 und GI 1.3 umgewidmet.

Abstimmung: Ja-Stimmen 7 Nein-Stimmen 11 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-1):
c) Die im Bebauungsplanentwurf nach „A – Art der baulichen Nutzung“ als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche GI 1.2 mit der Zweckbestimmung nach „D - Festsetzungen durch Text „ausschließlich für Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung)“ bleibt weiter als Industriegebiet (GI) festgesetzt, da hier ausschließlich Anlagen der Abwasserreinigung zulässig sind.
d) Die im Bebauungsplanentwurf nach „A – Art der baulichen Nutzung“ als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche GI 1.3 wird nicht länger als Industriebaufläche (GI), sondern als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der

Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird analog geändert

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7 (angenommen)

2 „Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten“

Begründung Agenda21 Pullach:
Wir meinen, dass eine mögliche Erweiterung der elektrochemischen Produktion organischer Peroxide und der Lagerung dieser als Gefahrstoffe klassifizierten Produkte auch mit einer Erhöhung der Störfallwahrscheinlichkeit verbunden ist. Dass trotz aller Sicherheitsmaßnahmen ein Störfall jederzeit möglich, hat sich vor kurzem in Leverkusen gezeigt.
Eine Begrenzung dieser Kapazitäten ist sinnvoll, da es dem Unternehmen auch ohne die geplanten Änderungen des FNP/BBP 23b allein auf dem Industriegebiet GI 1.1 möglich wäre, ein Potential von ca. 40% für eine Betriebserweiterung zu nutzen.

Mit einer Betriebserweiterung kommt eine entsprechende Steigerung des CO2-, Stickoxid- und Feinstaubausstoßes, sowie mehr Geruchsbelästigung und Industrielärm hinzu.
Ebenso würde auch das Verkehrsaufkommen und speziell der Schwerlastverkehr auf der Straße entsprechend zunehmen. Das geht auch aus dem Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer eindeutig hervor.

Abwägung:
Ein Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen. Im Fall des Werksgeländes von United Initiators unterliegen bauliche Aktivitäten neben bauordnungsrechtlichen Vorgaben nach der Bayerischen Bauordnung auch Vorgaben die durch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt sind. Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b war ein im Jahr 2019 eingeleitetes Genehmigungsverfahren nach den BImSchG (das derzeit ruht), um im südlichen Werksbereich (Bereiche GI 13/17) u.a. eine Lagerhalle (Neubau OP-Lager, Gebäude 398) mit einer Kapazität von netto (tatsächlich nutzbaren) 1.600 t zu errichten. Die Gemeinde verweigerte das Einvernehmen hierzu, beantragte die Zurückstellung und leitete im Zuge der kommunalen Planungshoheit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b mit Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Die mit den Bauleitplanungen verfolgten städtebaulichen Gründe sind bekannt.

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

Bauanträge United Initiators aus dem Jahr 2019
(Ruhende) Immissionsschutzrechtliche Verfahren durch das Landratsamt München

Abb.: Neubau OP-Lager, Gebäude 398

Neubau Versandhalle, Gebäude 810

Ersatzfläche, WAB und Leergebinde, Gebäude 710

Neubau Rückhaltebecken, Gebäude 410

In einem Bebauungsplan ist die Beschränkung der Lagerkapazität und/oder der Produktionsmengen nach § 9 BauGB nicht möglich. Soweit es das Gefährdungspotenzial des Betriebes (sowohl Produktion als auch Lagerung und Verladung) betrifft, ist im Bebauungsplanverfahren, und auch im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, durch entsprechende

sachverständige Aussagen durch den Betreiber nachzuweisen, dass die maßgeblichen Vorgaben der Störfallverordnung eingehalten werden. Dies bedeutet nicht den vollständigen Ausschluss jedes Risikos, kennzeichnet aber den Rahmen, innerhalb dessen ein Anspruch auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung besteht. Die Verwaltung spricht die Empfehlung aus, dass die Lagerkapazität im 2019 nach dem BImSchG beantragten Gebäudes (OP-Lager, Gebäude 398 / ruhendes Verfahren im Landratsamt München) im städtebaulichen Vertrag auf netto 1.600 t vereinbart wird. Die Reglementierung auf das „OP-Lager, Gebäude 398“ entspricht nicht der Forderung der Agenda21 Pullach, was die Verwaltung an dieser Stelle klarstellt. Doch für dieses Gebäude wurde eine Lagerung konkret beantragt.

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

Eine Begrenzung der Produktionsmenge sollte jedoch nicht geregelt werden. Eine Begrenzung der Produktionsmengen im städtebaulichen Vertrag ist im Hinblick auf eine aktive kommunale Einflussnahme auf betriebliche und wirtschaftliche Unternehmensbelange nicht gerechtfertigt, da das Werk strikten Auflagen und Kontrollen seitens der zuständigen übergeordneten Fachbehörden unterliegt und darüber hinaus die Gemeinde bei entsprechenden Genehmigungsverfahren beteiligt wird. Im Zuge künftig seitens des Werkes anstehender Bauanträge, die dem BImSchG unterliegen und bei denen die Gemeinde von der zuständigen Behörde im Landratsamt München beteiligt wird, wird sich die Gemeinde mit den Anträgen (inkl. Lagerkapazitäten und Produktionsmengen) befassen und im Rahmen der Würdigung der Belange entsprechende fachliche Stellungnahmen abgeben.

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

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

Das Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer Infrastruktur vom 18.05.2021 umfasst Aussagen zu den Verkehrsmengen differenziert nach Pkw und Lkw. Grundsätzlich ist festzustellen, dass für das Planungsgebiet bereits die Bebauungspläne Nr. 23 und 23a bestehen. Entsprechend hat das Verkehrsgutachten einerseits die Verkehrsmehrung bei Vollausbau des Planungsgebietes gegenüber der heutigen Bestandssituation und andererseits gegenüber der planungsrechtlich möglichen Bebauung gemäß der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a untersucht. Eine Ausschöpfung des Planungsrechts gem. der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a würde zu einer Verkehrsmehrung gegenüber dem heutigen Bestand von insgesamt rd. 1.830 Kfz-Fahrten/24h führen. Dem gegenüber ergibt sich bei Ausschöpfung des Planungsrechts gem. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23b eine Verkehrszunahme von rd. 1.750 Kfz- Fahrten/24h. Die geringfügige

Verkehrsreduzierung ergibt sich aus der Veränderung der zulässigen Nutzungen. Gem. Bebauungsplan Nr. 23a war ein Biotech-Campus mit überwiegenden Büro- und Laborflächen geplant, welcher eine höhere Arbeitsplatzdichte zulässt und damit auch ein höheres Verkehrsaufkommen verursacht. Der Bebauungsplan Nr. 23b hingegen erhöht das Baurecht gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a durch die Fläche des Wertstoffhofes. Diese führt zu einem Verkehrsaufkommen von rd. 200 Kfz-Fahrten/Tag. Die Anzahl der Schwerverkehrsfahrten steigt gem. Verkehrsgutachten bei einem Vollausbau gem. zulässigem Planungsrecht sowohl bei der Betrachtung des Bebauungsplanes Nr. 23b als auch der aktuell rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a rechnerisch um rd. 90 zusätzlichen Fahrten gegenüber dem Bestand.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-2):

a) Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden, wie folgt, begrenzt:
Die Lagerkapazität soll max. 1.600 t betragen, die Produktionsmenge an Gefahrstoffen soll 60.000 t jährlich nicht überschreiten.

b) Die Gemeinde nimmt dazu als eine am immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligte Behörde im Rahmen der noch ausstehenden Stellungnahme gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landratsamts entsprechend Stellung:
Eine Erhöhung der Lagerkapazität - wie von United Initiators beim Landratsamt München beantragt - auf 3.340 t organischer Peroxide wird seitens der Gemeinde Pullach über die bereits genehmigte Menge hinaus abgelehnt. Eine damit mögliche Erhöhung der Produktionskapazitäten über die bisher genehmigte Menge wird seitens der Gemeinde ebenfalls abgelehnt.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 15 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-2a):

d) Die Produktionsmengen werden im städtebaulichen Vertrag nicht begrenzt.

e) Im städtebaulichen Vertrag soll die Lagerkapazität im Bereich des neu geplanten Lagergebäudes im südlichen Liegenschaftsbereich des geplanten GI 1.1 (ruhender Bauantrag für das Gebäude OP-Lager, Gebäude 398, nach dem BImSchG aus dem Jahr 2019) auf 1.600 t begrenzt werden.

f) Ein in die Zukunft gerichteter, bindender Grundsatzbeschluss für Lager- und Produktionskapazitäten, wie von der Agenda21 Pullach gefordert, wird abgelehnt. Die Gemeinde wird in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die das Werk

von United Initiators betreffen, durch das Landratsamt München beteiligt und wird zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeinde Pullach i. Isartal wird dem auch in Zukunft nachkommen und im Einzelfall abwägungsgerecht im zuständigen Gremium oder im Gemeinderat entscheiden.

Abstimmung: Ja-Stimmen 14 Nein-Stimmen 4 (angenommen)

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

Begründung Agenda21 Pullach:
Wir meinen auch, dass die im Rahmen von BigWings vorgesehene Rodung von ca. 16.000 m² Wald im Süden des Werksgeländes unbedingt vermieden werden muss.
Diese 1,6 ha Wald haben im Rahmen des dramatisch fortschreitenden Klimawandels durchaus eine klimarelevante Bedeutung und binden jährlich ca. 20 bis 30 t CO2.
Eine Ersatzpflanzung ist für dieses Waldstück unseres Wissens nicht vorgesehen. Sie würde auch Jahrzehnte brauchen, um einen vergleichbaren Klimaeffekt zu erreichen. Die Versiegelung der gerodeten Fläche im Rahmen der industriellen Nutzung ist darüber hinaus aus ökologischer Sicht ebenfalls abzulehnen.

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

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

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

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

Die Rodung der Flächen in den Baugebieten GI 13 und GI 17 sind bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 23 planungsrechtlich zulässig. Dieser sieht entsprechende Aufforstungen innerhalb seines Planungsgebietes vor. Die Aufforstungen sind bisher noch nicht umgesetzt, da der Eingriff noch nicht erfolgt ist. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23 zur südlichen Betriebserweiterung erlauben die Rodung des ursprünglich rd. 1,65 ha großen Waldbestandes. In diesem genehmigungsrechtlichen Zusammenhang gilt auch die unter Ziffer 7. eingetragene Auflage, dass die aufzuforstende Ersatzfläche für

die neu ausgewiesenen Flächen des GI 13 und GI 17 in der 1. Pflanzperiode nach der Genehmigung eines Eingabeplans zu bepflanzen sind. Die zur Ersatzaufforstung ausgewiesenen Flächen erstrecken sich auch auf zwei Werkswohnhäuser, die somit indirekt der Pflicht zur Schleifung unterliegen.

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

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-3):
Im geplanten BBP/FNP 23b werden die im derzeit gültigen FNP/BBP 23 als Industrieflächen GI 13 und GI 17 ausgewiesenen Teilflächen wieder auf die Nutzungsart Wald beschränkt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 18 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-3a):
Der Forderung der Agenda21 Pullach, das bestehende Baurecht im südlichen Bereich des GI 1.1 (GI 13 und GI 17 nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 23) vollständig zurückzunehmen und auf die Nutzungsart „Wald“ zu beschränken, wird nicht entsprochen. Ohne die Inanspruchnahme dieses bereits heute mit Baurecht versehenen Areals kann das Konzept Big-Wings (Neubau OP-Lager, Gebäude 398 / Neubau Versandhalle, Gebäude 810 / Ersatzfläche WAB und Leergebinde, Gebäude 710 / Neubau Rückhaltebecken, Gebäude 410 / Herstellung Erschließungsanlagen) nicht betriebssicher umgesetzt werden. Die damit einhergehende Rodung und die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgesehenen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensierungsmaßnahmen sind erforderlich und weiter unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung der Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 23b/Änderung Flächennutzungsplan) abwägungsgerecht.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0 (angenommen)

4 „Erreichen der Pullacher Klimaziele“

Begründung Agenda21 Pullach:
Um die Pullacher Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen ist eine umgehende und vollständige Umstellung der Energieversorgung des Werks auf erneuerbare Energieträger bis spätestens 2025 zu erreichen. United Initiators ist immerhin der größte Energieverbraucher und CO2-Produzent am Ort.

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

United Initiators hat bzgl. der Energieversorgung wie folgt Stellung genommen:
„35% unserer Energie kommt aktuell aus externen Quellen, 65% erzeugen wir selbst in unserem eigenen Gasturbinen-Kraftwerk.
In Bezug auf die extern bezogene Energie, planen wir sukzessive auf regenerative Quellen umzustellen: So werden wir bereits im Jahr 2022 den externen Strombedarf für unseren Standort Pullach zu 100% aus erneuerbaren Quellen beziehen.
Für die Eigen-Energie Erzeugung arbeitet unser Gasturbinen-Kraftwerk nach dem sogenannten Kraftwärmekopplungs-Prinzip. Das bedeutet, dass die eingesetzte Primärenergie in einer Gasturbine zur Erzeugung elektrischer Energie genutzt wird; die dabei entstehende Abhitze wird in einem hocheffizienten Abhitzekessel vollständig erneuert. Diese Anlage erfüllt die Kriterien der Hoch-Effizienz und hält die vorgegebenen Grenzwerte der TA-Luft ein.
Zudem sind wir in Gesprächen mit der Innovative Energie für Pullach (IEP), um mittelfristig die Nutzung geothermischer Energie zu prüfen. Grundsätzlich streben wir ein nachhaltiges Energiekonzept unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit an.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-4):
In einem Städtebaulichen Vertrag wird wie folgt verbindlich vereinbart:
a) Der Fremdstrombezug des Werks wird bis 2022 auf 100% Ökostrom umgestellt.
b) Das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk wird bis spätestens 2025 durch 100% Öko-Fremdstrombezug ersetzt.
c) Die Versorgung mit Prozesskälte wird auf regenerative Energiequellen, z.B. aus der Geothermie umgestellt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 15 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-4a):
Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag
a) den Fremdstrombezug des Werks bis 2022 auf 100% Ökostrom

umzustellen,

b) das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk bis spätestens 2025 durch 100% Öko-Fremdstrombezug zu ersetzen und

c) die Versorgung mit Prozesskälte auf regenerative Energiequellen, z.B. aus der Geothermie umzustellen wird abgelehnt.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 15 Nein-Stimmen 3 (angenommen)

5 „Pullacher Trinkwasserressourcen“

Begründung Agenda21 Pullach:

Auch der sehr hohe Ressourcenverbrauch von über 4 Mio. m³ an Quellwasser aus dem Isarhang, überwiegend als Kühlwasser bei der Produktion sollen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags begrenzt bzw. beendet werden. Die Hangquellen stellen eine wertvolle Trinkwasserreserve für Pullach und die Region dar.
Der Bedarf des Werks an Kühlwasser von fast 12 Mio. m³ könnte vollständig mit Wasser aus dem Isarkanal gedeckt werden.
Die benötigten ca. 0,3 Mio. m³ (VE-Wasser) für die Produktion können nach entsprechender Aufbereitung ebenfalls aus dem Isarkanal entnommen werden.

Abwägung:

Das Quellwasser das United Initiators als Industriewasser (Prozess- und Kühlwasser) zur Verfügung gestellt wird, stammt aus Hangquellen deren Wasser früher für die Wasserversorgung der Gemeinde Pullach i. Isartal genutzt wurde. Im Jahr 1998 wurde die Nutzung dieser Hangquellen als Trinkwassergewinnungsanlage eingestellt. Der Grund hierfür war, dass über dem von Westen kommenden die Quellen speisenden Grundwasserstrom, der Ortsbereich der Gemeinde liegt. Durch die nicht zu verhindernde Versickerung in diesem Bereich, besteht ein erhebliches Gefährdungspotential des Grundwassers (z.B. Heizanlagen mit Öl, Straßenverkehr mit Tropfölverlusten, Gefährdung durch Unfälle, undichte Schmutzwasserkanäle). Die Bewilligung eines für den Betrieb einer Trinkwassergewinnung zwingend erforderlichen Wasserschutzgebietes entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, ist somit für die Hangquellen nicht möglich. Die Quellen können auch in Zukunft auf keinen Fall für eine Trinkwassergewinnung genutzt werden. Ohne Nutzung durch United Initiators würde das Quellwasser in den Isarwerkanal fließen. Die Gemeinde stellt United Initiators kein Trinkwasser für die Produktion zur Verfügung.
Die Versorgung der Gemeinde mit Trinkwasser erfolgt über zwei, im Forstenrieder Park liegende Tiefbrunnen. Im Grundsatz erfolgt die Entnahme des Trinkwassers aus dem von Westen kommenden Grundwasserstrom, der auch die Hangquellen an der Isar speist. Jedoch liegt das für den Betrieb einer Wassergewinnung erforderliche Wasserschutzgebiet im Bereich des Forstenrieder Parks. Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes muss die ordnungsgemäße Funktion des Wasserschutzgebietes im Abstand von 25 Jahren überprüft und genehmigt werden. Die derzeitige Genehmigung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2033. Erfolgt für die Nutzung des Forstenrieder Parks keine Änderung kann die Existenz des Schutzgebiets langfristig als sicher eingestuft werden.
Neben dem Quellwasser hat United Initiators die Genehmigung zu Kühlzwecken

Wasser aus dem Isarwerkkanal zu entnehmen und dort wieder einzuleiten.

United Initiators hat bzgl. der Kühl- und Prozesswasserversorgung wie folgt Stellung genommen:
„United Initiators bezieht aktuell jährlich ca. 4 Mio. m³ Quellwasser und rund 7,5 Mio. m³ Wasser aus dem Isarwerkkanal. Hinzu kommt ein Trinkwasserverbrauch aus der Netzversorgung von 17.500 m³ pro Jahr. Von den insgesamt bezogenen ca. 11,5 Mio. m³/a werden ca. 11 Mio. m³/a – das sind mehr als 95% – ausschließlich zu Kühlzwecken in geschlossenen Systemen verwendet und zusammen mit sauberem, zuvor analysiertem Niederschlagswasser in den Isarwerkkanal zurückgeleitet. Dabei erwärmt die Temperatur des Wassers bei der Wiedereinleitung die Isar je nach Abflussmenge maximal um rund 0,17 Kelvin (bei mittlerem Abfluss, MQ) und bis maximal 0,43 Kelvin (bei mittlerem Niedrigwasserabfluss, MNQ), also nur minimal. Natur und Umwelt werden dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Das heißt, durch die Kühlung wird kein einziger Liter Wasser verbraucht, da dieselbe Menge Wasser wie entnommen wieder in die Isar eingeleitet wird.
Das von United Initiators am Standort Pullach zu Kühlzwecken eingesetzte Wasser durchläuft also innerhalb eines geschlossenen Kreislaufs Wärmetauscher und gibt dabei seine Kühlenergie ab. Die bei United Initiators angewendete Direktkühlung ist deutlich ressourcenschonender als die herkömmlichen Kühlturm-Systeme, wie sie in der chemischen Industrie noch oft verwendet werden. Die Verwendung eines Kühlturms erfordert den Einsatz von zusätzlichen Chemikalien, z.B. Bioziden, die teilweise über die Verdampfung des Wassers mit ausgetragen werden. Energetisch und ökologisch ist der Einsatz eines Kühlturms zu vermeiden.
Für die Entnahme des Kühlwassers aus dem Isarwerkkanal und aus Isarhangquellen gilt die wasserrechtliche Erlaubnis vom 10. Mai 2019, gültig bis 30. April 2039, ausgestellt vom Landratsamt München / Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft, zusammen mit Wasserwirtschaftsamt und Bayerischem Landesamt für Umwelt LfU.“

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-5):
Im Städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart:
a) Die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen wird auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umgestellt.
b) Das sog. Prozess- oder VE-Wasser wird ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal entnommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 16 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-5a):
Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag a) die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umzustellen und b) das sog. Prozess- oder VE-Wasser ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal zu entnehmen wird angelehnt.
Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diese Punkte treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können oder es wird hierzu ein gesonderter Vertrag geschlossen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 1 (angenommen)

6 „Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene“

Begründung Agenda21 Pullach:
Aus ökologischen und Sicherheitsgründen sollte mit dem Unternehmen auch eine Vereinbarung über die Verlagerung des Auslieferverkehrs vom LKW auf die Schiene verhandelt werden.

Abwägung:
Die (teilweise) Verlagerung des Transportes auf die Schiene sowie weitere Mobilitätskonzepte sind fester Bestandteil der gemeindlichen Forderungen im städtebaulichen Vertrag, können aber zum derzeitigen Verhandlungsstand noch nicht veröffentlicht werden.
Für Gewerbekunden sind Lieferverkehre elementar. Lagerkapazitäten auf eigenem Grund und zeitgerechte An- und Ablieferverkehre sind für die Werksabläufe wichtig. Bereits heute findet eine Anlieferung z.T. über die Schiene statt. Das Unternehmen hat gegenüber der Verwaltung glaubhaft dargelegt, dass die Anlieferung über die Schiene oftmals mit nicht vom Werk verursachten oder beeinflussbaren Problemen (Liefertermine) behaftet ist. Grundsätzlich würde das Werk mehr Gefahrgüter über die Schiene anliefern lassen, doch kann der für die Schiene zuständige Betreiber diese nicht zuverlässig garantieren. Die Verwaltung schlägt aber vor, dass sich das Unternehmen United Initiators selbstverpflichtet, dass mehr Transporte über die Schiene abgewickelt werden.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-6):
In einem Städtebaulichen Vertrag wird nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich vereinbart.

Abstimmung: Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 18 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-6a):
Die Forderung der Agenda21 Pullach in einem städtebaulichen Vertrag nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich zu vereinbaren, wird abgelehnt.
Jedoch wird die Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag Regelungsinhalte auch über diesen Punkt treffen, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0 (angenommen)

7 „Messungen zur Luftreinhaltung“

Begründung Agenda21 Pullach:
Im Interesse der Anwohner sollten die Auswirkungen der Emissionen (Stickoxide, Feinstaub etc.) auf die Luft in der Umgebung des Chemiebetriebs messtechnisch erfasst werden. (Einhaltung der EU-Luftreinhaltungsrichtlinien)

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

1. Rechtliche Grundlagen
   e. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union mit der Richtlinie 2008/50/EG vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Europäische Luftqualitätsrichtlinie) für verschiedene Luftschadstoffe verbindliche Grenzwerte sowie Leit- und Zielwerte festgelegt, die eine unbedenkliche lufthygienische Situation für die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt gewährleisten sollen.
   f. In Deutschland ist die Richtlinie u.a. durch die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) umgesetzt worden. In der 39. BImSchV sind alle Grenz- und Zielwerte für Luftschadstoffe aufgeführt, die von den Ländern und Kommunen eingehalten werden müssen. Zudem enthält sie Vorgaben zur Ermittlung der Schadstoffbelastung. Nach Art. 4 der Europäischen Luftqualitätsrichtlinie und § 11 der 39. BImSchV sind für die Fläche eines Landes sog. „Gebiete und Ballungsräume“ festzulegen. Hier wird die Luftqualität beurteilt.
   g. Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte haben die Regierungen (hier: Regierung von Oberbayern) Luftreinhaltepläne nach § 47 BImSchG aufzustellen (s. Art.2 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b BayImSchG). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayImSchG zuständige Behörde für die Feststellungen und Untersuchungen zur Überwachung der Luftqualität nach § 44 Abs. 1 BImSchG. Ein Luftreinhalteplan liegt für das Gebiet des Landkreises München nicht vor.
   h. Im Landkreis München wurde an 57 ausgewählten Punkten eine rechnerische Ermittlung der Belastung der Anlieger mit den Luftschadstoffen NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ auf Basis von Verkehrszahlen durchgeführt. Neben den straßenverkehrsbedingten Immissionen wurde dabei die an repräsentativen Messstellen des lufthygienischen Überwachungssystems Bayern (LÜB) ermittelte Hintergrundbelastung (vorstädtisch bzw. ländlich-regional) berücksichtigt (siehe Link: Landkreis München: Luftqualität im Landkreis (landkreis-muenchen.de)).
2. Freiwillige Emissionsmessungen
   c. Es bleibt Kommunen unbenommen, eigenständige Messungen durch anerkannte Messinstitute (s. § 29b BImSchG) zu veranlassen. Dabei ist zu beachten, dass durch immissionsseitige bodennahe Messungen z.B. Belastungen aus Straßenverkehr erfasst werden, i.d.R. aber nicht Industrieabgase, die durch geregelte Ableitbedingungen in großer Höhe verdünnt werden. Damit ist durch mögliche Industrieabgase kein relevanter Beitrag bodennah zu erwarten.
   d. Aufwand: Messungen bzw. Immissionsgrenzwerte für die in der

Beschlussempfehlung der Agenda21 Pullach genannten Schadstoffe Stickoxide und Feinstaub sind gemäß § 3 Abs. 4 und § 5 Abs. 2 der 39. BImSchV über jeweils ein Kalenderjahr zu mitteln.

4. Im vorliegenden Fall - und bezogen auf den Betrieb der Firma United Initiators - besteht derzeit kein Bedarf für zusätzliche Messungen zur Luftreinhaltung, da emissionsseitige Werte durch regelmäßige Emissionsmessungen ausreichend nachgewiesen werden. Damit werden vom Betreiber die Vorsorgeanforderungen des Teils 5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) erfüllt. Werden emissionsseitig (Aussender; z.B. Betrieb) die Werte nachgewiesenermaßen eingehalten, ist immissionsseitig (Empfänger; z.B. Nachbar) mit schädlichen Umwelteinwirkungen nicht zu rechnen. Weitere Forderungen sind durch das Landratsamt München, Fachbereich 4.4.1 - Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht und Altlasten insoweit nicht veranlasst.
   Aufgrund der bereits geltenden Überwachungsmechanismen wird kein Bedarf für zusätzliche messtechnische Maßnahmen gesehen.

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

Beschlussvorschlag formuliert durch Agenda21 Pullach (I-7):
Die Einhaltung der Luftreinhaltungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks wird an mehreren dafür geeigneten Stellen überprüft.

Abstimmung: Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 18 (abgelehnt)

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung (I-7a):
Die Forderung der Agenda21, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal die Einhaltung der Luftreinhaltungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks an mehreren dafür geeigneten Stellen freiwillig und über den Umfang seitens der zuständigen Stellen überprüft, wird abgelehnt, da nach Sicht der zuständigen Behörde derzeit kein Bedarf über das Maß der hier bereits veranlassten Messungen besteht und darüber hinausgehende freiwillige Messungen durch die Gemeinde nicht zielführend und bedarfsgerecht sind.
In einem städtebaulichen Vertrag ist die Transparenz und Veröffentlichung der Messergebnisse von United Initiators, soweit rechtlich angemessen und vertretbar zu regeln.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0 (angenommen)

ENDE der nachrichtlich übernommenen Passagen aus TOP 6 (Beschlussvorlage „Abt. 5/876/2021“).

A.2 Verein "Schutz des Isartals e.V." - Bürgerinitiative Pullach / Bürgerbegehren "Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid/ United Initiators Pullach" (Stellungnahme vom 24.09.2021)

A.2.1 Stellungnahme

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 skurrilen 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!

Abwägung:
Bei dieser und den künftigen Abwägungen wird zur Vereinfachung auf die Bürgerinitiative als Einwendungsführer abgestellt, die ihre Stellungnahmen auch im Namen des Bürgerbegehrens "Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid/ United Initiators Pullach" sowie des Vereins "Schutz des Isartals e.V." abgegeben haben.
Die Abwägung vom 28.06.2021 wurde formal und inhaltlich richtig durchgeführt. Insbesondere sind in der Beschlussvorlage alle eingegangenen Stellungnahmen wörtlich aufgeführt und sämtliche Stellungnahmen liegen auch im Original (geschwärzt nur um datenschutzrechtliche Aspekte) als Anlage bei. Die Stellungnahmen sind durch die Verwaltung geprüft sowie ausführlich beantwortet worden. Es wurde jeweils ein Abwägungsvorschlag erstellt. Der Gemeinderat hat eine gerechte Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange beschlossen und zu allen Stellungnahmen einen entsprechenden Einzelbeschluss gefasst, der anschließend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurde.
Die Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB fließen in die Bauleitplanung ein.

Beschluss (I-2):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 2

A.2.2 Stellungnahme
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* (*neuere 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 Seveso-III-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 Bürgerwohnungen beträgt dabei in Pullach nur wenige hundert Meter!
Soweit zu den oben genannten - und nicht eingehaltenen - Anforderungen des Baugesetzbuches!

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 betrugen 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 betrugen 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. e 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 U/ 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 Bau-rechten des Bebauungsplans 1995 zu tun.

Abwägung:
In einem Bebauungsplanverfahren ist es üblich, dass sich die

plangebende Gemeinde mit den Grundeigentümern bzw. Nutzern abstimmt, um einen umsetzbaren Bebauungsplan aufzustellen. Dabei verfolgt die Gemeinde Pullach das Ziel die Interessen der Gemeinde in dem Bebauungsplan umzusetzen. So hat die Gemeinde zeitlich vor ersten Abstimmungen mit der Firma United Initiators einen Aufstellungsbeschluss gefasst, der die Ziele des Bebauungsplanes festlegt. Gemeindliche Ziele hierbei sind u.a. die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof, Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Betriebsgeländes sowie Schaffung von ökologischen Ausgleichmaßnahmen. Diese Ziele wurden in der Planung berücksichtigt und sind mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf vollständig umgesetzt worden.
Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Gemeinde mit United Initiators einen städtebaulichen Vertrag schließen. In diesem werden weitergehende Aspekte vereinbart, welche im Rahmen der Bauleitplanung nicht regelbar wären. Dieser Vertragsabschluss setzt entsprechende Verhandlungen zwischen Gemeinde und United Initiators voraus. Wirtschaftsprüfungsunterlagen über die United Initiators sowie die Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Das United Initiators Anlagen betreibt, die der Seveso-III-Richtlinie bzw. deren Umsetzungsakten in das deutsche Recht unterliegen, ist richtig. Daher sind alle Anlagen von United Initiators hinsichtlich der erforderlichen technischen Anforderungen im Rahmen des jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu genehmigen. Darüber hinaus unterliegt auch der Betrieb der genehmigten Anlagen laufenden Prüfungen und Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.
Die Gemeinde hat im Bebauungsplan, Ziff. 7 der Festsetzungen durch Text (D.), ergänzend festgesetzt, dass alle Bauvorhaben im Industriegebiet des Planungsgebiets der Baugenehmigungspflicht unterliegen. Diese Festsetzung wird um das Gewerbegebiet ergänzt. Neben der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung der Anlagen im Werksgelände durch das Landratsamt München unterliegen die Anlagen der Genehmigungs- und Kontrollpflicht der u.a. für den Immissionsschutz zuständigen Behörden.
Die Gemeinde strebt mit dem Bebauungsplan Nr. 23b die Neuordnung bestehenden Baurechts an. Durch die geplante kompaktere Baugebietsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 23b gegenüber den bestehenden Baurechtes können zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Werksgeländes zusätzlich größere Abstände als gemäß der rechtswirksamen Bebauungspläne zulässig eingehalten werden. Die bisher als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 23a werden in weiten Teilen als Waldflächen festgesetzt. Damit können insgesamt die Abstände zu den Nutzungen westlich der Wolfratshauser Straße (leicht) vergrößert und ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen werden. Ein Heranrücken an Nutzungen östlich der Bahnlinie und nach Süden findet ebenfalls nicht statt.
Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beziehen sich jeweils auf das beantragte Bauvorhaben und sind in kommunalen Bauleitplänen nicht regelbar. Gleiches gilt für die Erhöhung von Produktionsmengen.

Beschluss (I-3):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des

Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 2

A.2.3 Stellungnahme

3.Baurechte

3.1 Bestands-Baurechte

Die Bestands-Firma steht auf etwa 50.800m^2 Einzelbauflächen*.
(= *zu bebauende Grundflächen aller Gewerbe- und Industrie-Bauflächen nach BBPlan 1995). Dabei sind lediglich ca. 32.000m^2 durch bestehende Anlagen und Gebäude genutzt.
Dazu kommen noch nach BBPlan 1995 ausgewiesene und bisher ungenutzte 6 Einzelbauflächen mit ca. 9.200m^2 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 UI mitzuteilen!

3.2 Baurechts-Nutzungen:
Bei der Umwandlung von nicht genutzten Flächen in Industriebauflächen (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.4.300m^2 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 Industriebaufläche von ca. 96.000m2 bebaubare Grund-Fläche. Durch die GRZ-Festsetzung von 0,8 ergibt dies eine neue überbaubare Industrie-Baufläche von ca. 77.000m^2 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 Industriebauflächen (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?

Infoblatt-Nr. 3 Baurechtsmehrung: Ja oder Nein
Bürgerbegehren Gemeinde Pullach
"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid I 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 VI-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. 2.700rn2)
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/Planungenauigkeit<1%)*
Eine derart umfangreiche Baurechts-Ausweisung weiterhin zu leugnen, ist schlicht und einfach grob wahrheitswidrig!
Die Bürger Initiative "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.

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 3.000m²	6m		ca.1.600m²	ca.1.400m²
GE 6	GR 1.700m²	8,5m		0 m²	1.700m²
GE 7	GR 400m²			ca. 400m²	0 m²
GE 8	GR 1.350m	13m		0 m²	1.350m²
GI 8	GR 1.350m²	13m		0 m²	1350m²
GI 9	GR 1.150m²	13m		0 m²	1.150m²
GI 10	GR 1.200m²	12m		ca. 580 m²	ca.600m²
GI 11	GR 700m²	9m		ca. 200m²	ca.500m²
GI 12	GR 2.600m²	14m		0 m²	2.600m²
GI 14	GR 13.000m²	16m		ca. 9.000m²	ca.4.000m²
GI 15	GR 400m²	15m		ca. 50m²	ca.350m²
GI 16	GR 5.700m²	14m		ca. 5.500m²	0m²
GI 18	GR 8.500m²	16m		ca. 6.500m²	ca.2.000m²
GI 19	GR 3.500m²	16m		ca. 2.200m²	ca.1.300m²
GI 20	GR 600m²	5m		ca. 500m²	0m²
GI 21	GR 4.400m²	16m		ca.3.900m²	ca.500m²
GI 22	GR 1.250m²	16m		ca. 750m²	ca.500m²
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 1.500m²	3 Geschosse		0 m²	1.500m²
GE 2	GR 1.800m²	14m		0 m²	1.800m²
GE 3	GR 900m²	12m		0 m²	900 m²
GE 4	GR 900m	12m		0 m²	900m²
GI 13	GR 1.400m²	8m		0 m²	1.400m²
GI 17	GR 2.700m²	8m		0 m²	2.700m²
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.

Bebauungsplan-Entwurf 2020: Bauflächen und Baurechte

Baugebiet GI = Industriegebiet
Baugebiet Gemeinbedarf

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

70,6m x 0,5(28,6m+39m)	= 70,6m x 33,80m	= 2.386m²	
104,8m x 0,5(90m + 105m)	= 104,8m x 97,5m	= 10.218m²	
65,8m x 0,5(116m + 109m)	= 65,8m x 112,5m	= 7.402m²	
287,4m x 0,5(119m + 153m)	= 287,4m x 136,0m	= 39.086m²	
0,5(130m + 143,3m) x 0,5(146m + 162m)	= 136,6m x 154,0m	= 21.036m²	= 80.128m²

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

48,0m x 105,0m	= 5.040m²	
0,5(15m x 48m)	= 720m²	= 5.760m²

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

0,5(95,4m + 94m) x 0,5(60,4m + 70m)	= 47,3m x 65,2m	= 3.084m²	
137,8m x 51,6m		= 7.110m²	= 10.194m²
		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 Wolfratshauser Str./Grundstück Fa. LINDE / Bestandsgebäude:

etwa 0,5(58m + 85m) x 0,5(70m + 80m) = ca. 2.680m²

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

etwa 0,5(27m + 29,2m) x 0,5(48m x+55m)	= 390m²	
+ 41,0m x 95m	= 3.895m²	= 4.285m²

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

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....“

<u>Werbebroschüre UI "Im Dialog" vom Juli 2021: 12 Seiten Bilder mit Text/ sehr bunt/ Hochglanz</u>
"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".

<u>Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young: Wirtschaftsprüfung UI 2019 / Firmenbilanz</u>
"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!)

<u>Abwägung:</u>
Die Gemeinde strebt gemäß dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23b vom 08.10.2019 bzw. 21.01.2020 eine Neuordnung des Planungsgebietes an. Städtebauliche Ziele dieses Bebauungsplanes sind u.a.:

- Herstellung und grünplanerische Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,
- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
- Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des Betriebsgeländes,
- Schaffung von ökologischen Ausgleichmaßnahmen und
- freizuhaltenden Leitungstrassen und deren waldgerechte, naturschutzrechtliche und visuelle Verträglichkeit im südlichen Waldbereich im Rahmen der der erforderlichen Verlegung eines Elektro-Erdkabels für die Bayernwerke und einer Wasserleitung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS).

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplanentwurf umgesetzt. Eine Rücknahme des Baurechtes ist mit den städtebaulichen Zielstellungen nicht vereinbar und wäre abwägungsgerecht nicht möglich; so kommt es bei dem Entzug von Baurecht nicht nur auf Fragen der Entschädigung nach §§ 39, 40 ff. BauGB, sondern zunächst auf den Grundsatz der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB an. Ein Baurechtsentzug oder Eigentumseingriff müsste entsprechend gerechtfertigt sein, was hier nicht der Fall ist.

Zur Geschäftsbeziehung zwischen der Gemeinde Pullach und United Initiators siehe auch Ziffer A.2.2 dieser Abwägung.

Das Grundstück des Wertstoffhofes soll durch die Gemeinde von United Initiators erworben werden. Unzulässige Kopplungsgeschäfte finden nicht statt.

Das Nutzungsmaß gemäß der Bebauungspläne Nr. 23 und 23a wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b neu geordnet, jedoch nicht erhöht. Die Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Industriegebiet führt zu keiner Erhöhung des Baurechts.

Um zu prüfen, ob der Bebauungsplan Nr. 23b mehr Baurecht zulässt als die bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne, ist ein Vergleich zwischen dem möglichen Nutzungsmaß in den beiden Bebauungsplänen Nr. 23 und Nr. 23a sowie dem möglichen Nutzungsmaß in dem Entwurf zu Nr. 23b zugrunde zu legen. Das realisierte Nutzungsmaß ist hierbei nicht relevant.

Die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a sehen eine Baugebietsfläche von 109.600 m² vor. Dem steht gemäß Bebauungsplan Nr. 23b eine Baugebietsfläche für die Werksflächen von United Initiators mit Ausnahme des Wertstoffhofes und der Fläche „Energiezentrale Pullach-Süd“ von 105.400 m² gegenüber.
Der Wertstoffhof wird zusätzlich mit einer Baugebietsfläche von 6.300 m² zugelassen. Damit kommt es zu keiner Mehrung von Baugebietsflächen für das Werksgelände.
Des Weiteren sehen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 59.970 m² vor. Diese Grundflächen dürfen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen in unterschiedlichem Umfang überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundfläche von 101.930 m².
Für die Grundflächenermittlung der Bürgerinitiative wurde im Wesentlichen der Bebauungsplan Nr. 23 herangezogen, welcher jedoch in Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 23a ersetzt wurde. Die Grundflächenermittlung der Bürgerinitiative hat ausschließlich die Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt, nicht aber die Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
Der Bebauungsplan Nr. 23b setzt eine Grundflächenzahl in den Industriegebieten von 0,8 fest. Lediglich im GI 1.1 ist zum Schutz des Grundwassers eine GRZ von 1,0 zulässig. Hieraus ergibt sich eine mögliche Grundfläche in den Industriegebieten und im Gewerbegebiet von 100.660 m² und zusätzlich für den Wertstoffhof

von 5.040 m², also insgesamt von 105.700 m². Die zulässige Grundfläche gem. Bebauungsplan Nr. 23b ist also über die gesamten Werksflächen von United Initiators ermittelt niedriger als sie gemäß der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und 23a zulässig wäre.

Die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a sehen eine Baumasse von 499.200 m³ vor. Dem steht gemäß Bebauungsplan Nr. 23b eine Baumasse für die Werksflächen von United Initiators (mit Ausnahme des Wertstoffhofes) von 497.950 m³ gegenüber. Der Wertstoffhof wird zusätzlich mit einer Baumasse von 30.000 m³ zugelassen. Damit kommt es zu keiner Mehrung von Baumasse für das Werksgelände.

Die Produktionsmenge ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bezüglich der Einwendung, dass die 2019 von United Initiators eingereichten Bauanträge planungsrechtlich grundsätzlich nicht genehmigungsfähig seien, ist festzustellen, dass es sich hierbei lediglich um geringe Überschreitungen der Baugrenzen handelte. Für diese wurde eine Befreiung beantragt. Die Gemeinde hat diese Befreiungen jedoch nicht erteilt, sondern sich stattdessen dazu entschieden, die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und 23a in Gänze hinsichtlich der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange neu aufzustellen, um eine geordnete Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielen steuern zu können.

Beschluss (I-4):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A.2.4 Stellungnahme

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!

Abwägung:

Hinsichtlich der Verkehrsbelastungen wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 2).

Die An- und Abfahrt des Standortes Pullach durch Logistikpartner mit Gefahrgut erfolgt konform zu den verkehrsrechtlichen Vorgaben. Hier ist der vorrangige Weg via Bundesstraße B11, Mittlerer Ring und weiter zu einer angeschlossenen Autobahn. Aufgrund der gültigen verkehrsrechtlichen Regularien sind z.B. für entladene Fahrzeuge auch andere Wegführungen möglich. Gefahrgut-Transporter auf öffentlichen Straßen unterliegen grundsätzlich dem Gefahrgutbeförderungsgesetz (GGBefG). Dieses ist die Grundlage für den Transport gefährlicher Güter in Deutschland. Die Gefahrgutbeförderung entzieht sich den Regelungen der kommunalen Bauleitplanung. Die Gemeinde sieht in einem städtebaulichen Vertrag vor, dass mit United Initiators Regelungen u.a. auch zu den Routen der Gefahrguttransporte geregelt werden.

Die notwenigen Rohstoffe für die Produktion werden dem Unternehmen United Initiators überwiegend per Lkw angeliefert. Einer der wichtigsten Rohstoffe wird per Bahn angeliefert.
Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich die Nutzung der Schiene als Transportmittel. Eine konkrete Verpflichtung hierzu geht jedoch über die planungsrechtlichen Möglichkeiten nach BauGB hinaus.
Hinsichtlich der Verlagerung von Transporten auf die Schiene wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 6).

Beschluss (I-5):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A.2.5 Stellungnahme
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 C02 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"

„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 (interomnes-

Wirkung) die Unwirksamkeit fest.
Das betroffene Gebiet ist also von Anfang an unbeplanter Bereich.
Kommentar: Unserer Einschätzung gemäß wurden etliche Abwägungsfehleinschätzungen 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 Umweltauflagen 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 erbringender 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!“

Abwägung:

Das angesprochene Urteil des BVerwG vom 14.09.2017 – 4 CN 6.16 trifft eine Aussage zu der Zulässigkeit verbindlicher Vorgaben zu CO2-Emissionsfaktoren, zu anderen Emissionen wird explizit keine Aussage getroffen. Darüber hinaus bezieht sich dieses Urteil auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB und damit auf luftverunreinigende Stoffe im Sinne des BImSchG. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB können nur zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG getroffen werden, nicht aber zur Begrenzung von Produktionsmengen eines Betriebes.

Hinsichtlich des Umgangs mit Produktionsmengen wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 2).

Die Gemeinde Pullach hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den Abwägungsgrundsatz zwischen privaten und öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander beachtet. So wurden die privaten Belange der Firma United Initiators zum Betrieb und zur Erweiterung des bestehenden Werkes an diesem Standort mit den öffentlichen Belangen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung sowie der Gesundheitsgefährdung in Abwägung gebracht. Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und nachgeordnete immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine Gefahrenabwehr für die Gesundheit der Bevölkerung sichergestellt werden. Es ist aus der Stellungnahme nicht erkennbar, welche Belange aus Sicht der Bürgerinitiative nicht berücksichtigt wurden, so dass ein Abwägungsausfall nicht nachvollziehbar ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und sowohl zum Bebauungsplanentwurf als auch zur Flächennutzungsplanänderung ein eigenständiger Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Diese Umweltberichte entsprechen der Gliederung gem. Anlage 1 BauGB. Es wurde jeweils 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 dargestellt.
Die Umweltberichte waren Teil der Verfahrensunterlagen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Ihre Ergebnisse wurden analog den privaten Belangen in der Abwägung berücksichtigt und fanden Eingang in die Planung. Es ist nicht erkennbar, welche Aspekte gemäß der Stellungnahme der Bürgerinitiative nicht berücksichtigt wurden.

Wie bereits unter Ziffer A. 1.3 (Stellungnahme der Agenda21 Pullach) erläutert, hat United Initiators zur Umsetzung ihres geplanten Logistikkonzeptes im Jahr 2019 Bauanträge gestellt, die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 (hier: Baugrenzen) erfordert hätten. Die Gemeinde hat diese Befreiungen nicht erteilt, sondern sich stattdessen dazu entschieden, die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und 23a in Gänze hinsichtlich der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange neu aufzustellen, um eine geordnete Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielen steuern zu können.
Mit der Bebauungsplanänderung soll entsprechend durch eine Neuordnung der Baugebietsflächen einerseits den aktuellen betrieblichen Anforderungen an ein modernes Logistikkonzept von United Initiators Rechnung getragen werden. Andererseits sollen hiermit auch geänderte städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde im Hinblick auf eine kompaktere und damit weiter flächensparende Baugebietsstruktur umgesetzt werden und gleichzeitig Flächen für einen kommunalen Wertstoffhof ermöglicht werden.

Bei dem Betrieb von United Initiators handelt es sich um einen seit über 100 Jahren bestehenden Industriebetrieb. Die schützenswerten Nutzungen der Umgebung haben sich zu großen Teilen erst anschließend dort angesiedelt. Unabhängig davon muss der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 23b die möglichen Konflikte zwischen der zulässigen Nutzung im Planungsgebiet und der Umgebung ermitteln und lösen. Wie bereits oben erwähnt, sind die relevanten Auswirkungen des Betriebes im Rahmen der jeweils anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren darzustellen und sicherzustellen, dass vom Betrieb keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen. Durch die Neuordnung der Baugebiete mit kompakteren Baustrukturen rücken diese von den nächstliegenden Nutzungen westlich des Planungsgebietes weiter ab.

Hinsichtlich der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Art der baulichen Nutzung (hier: Industriebauflächen GI 1.2 und GI 1.3) und hier zu vorgesehenen Änderungen wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 1). Damit kann dieser Forderung der Bürgerinitiative zumindest teilweise Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde wird mit United Initiators bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag abschließen, soweit Inhalte im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können. Im Vertrag werden umfassende Regelungen

in Form von „Grundvereinbarungen – Absichtserklärungen“ (z.B. Klima, Umwelt und Verkehr / Infrastruktur wie Transport und Verkehr / Wohn- und nicht industrielle Nutzungen wie Werkswohnungen und Isartaler Tisch / Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof) und „Städtebauliche Regelungen – verpflichtenden Erklärungen“ (z.B. Natur- und Artenschutz, Verkehr und Energie und ggf. Beschränkungen von Lagerkapazitäten) getroffen.

Es soll ein rechtskonformer Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und United Initiators zum Erwerb der Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ geschlossen werden. Unzulässige Kopplungsgeschäfte werden nicht verhandelt.

Beschluss (I-6):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert und das zuvor als GI 1.3 festgesetzte Teilbaugebiet nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A.2.6 Stellungnahme
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 malßine 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.

„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, Schäftlarn 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 C02- und Stickstoff-Dioxid-Ausstoß!

Abwägung:
Umwelt- und Ressourcenschutz sind der Gemeinde grundsätzlich sehr wichtig. Allerdings sind beide Aspekte nicht nur lokal auf Pullach oder das Isartal bezogen zu betrachten. Deshalb ist es auch im Sinne des Umwelt- und Ressourcenschutzes bestehende und einer engmaschigen Kontrolle unterliegende Produktionsstandorte am Ort langfristig zu sichern, sowie Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, die auch bessere Sicherheitsstandards bedeuten.

Hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Schwerlastverkehr wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 2).

Hinsichtlich des Wasserverbrauches wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 5).

Hinsichtlich des Klimaschutzes wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 4). Zu umweltrelevanten Aspekte im städtebaulichen Vertrag wird zudem auf die Ausführungen unter A.2.5 verwiesen.

Beschluss (I-7):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A.2.7 Stellungnahme
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":
C02 24.000 Tonnen/ N02 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-Kreislauferkrankungen
- 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
Heftiger 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?

Infoblatt-Nr. 7 Umwelt und Gesundheit
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":
C02 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 Genehmigungsauflagen 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 Wasserlösigkeit 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-Kreislauferkrankungen
- 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 Mikrogran1m) 11.500 Gran1m 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 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 10-ähriger 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)

Abwägung:
Hinsichtlich der Luftreinhaltung wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 7).

Das betrieblich belastete Abwasser wird in der werkseigenen biologischen Abwasserbehandlungsanlage von United Initiators gereinigt und anschließend über den Abwasserkanal der Gemeinde der kommunalen Kläranlage München/Großlappen zugeleitet. Die Zuleitung erfolgt über die normale kommunale Abwasserkanalisation. In Großlappen erfolgt keine „Sonderbehandlung“ - das Unternehmen ist ein sog. Indirekteinleiter.
Für die Einleitung liegt eine gültige wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt München vor.
Das Messen von Schwermetallen erfolgt, da dies über Verordnungen und behördlichen Vorgaben vorgeschrieben ist, jedoch nicht aus dem Grund, dass eine besondere Schwermetallbelastung vorliegt. Es erfolgen behördlich (unangekündigte) Überwachungen der Ablaufwerte, sowie eine umfangreiche Eigenüberwachung durch das Werk.

Es ist richtig, dass die Anlagen im Werksgelände von United Initiators der Seveso III-Richtlinie bzw. deren Umsetzungsakten in das deutsche Recht unterliegen. Deshalb unterliegt nicht nur die Genehmigung dieser Anlagen entsprechenden Genehmigungsvorschriften, sondern auch der laufende Betrieb. Es ist ebenfalls richtig, dass es im Jahr 2002 einen Betriebsunfall gab, bei dem Mitarbeiter im Werksgelände zu Schaden gekommen sind. Auch die Gesetzgebung stellt heute deutlich schärfere Anforderungen an den Betrieb von SEVESO-III-Anlagen. Wie bereits erwähnt, unterliegt das gesamte Werksgelände jährlichen Sicherheitsaudits, bei denen alle Anlagen durch den TÜV auf ihre Sicherheit und die Einhaltung von rechtlichen Anforderungen geprüft werden. Ein unfallfreier Betrieb kann nie mit 100%iger Sicherheit zugesagt werden, es können aber Maßnahmen behördlich angeordnet und überwacht werden, die das Risiko von Unfällen und der Beeinträchtigung von Mensch und Natur wesentlich reduzieren.

Im Zuge der Prüfung und Genehmigung von beantragten immissionsschutzrechtlichen Anlagen werden durch die zuständige Behörde anlagenbezogen sog. Störfallradien festgelegt. Da es sich um Informationen handelt, die auf Betriebsabläufe Aufschlüsse erlauben und dem Betriebsgeheimnis unterliegen, werden diese

Radien von den zuständigen Behörden nicht veröffentlicht.

Bezüglich der vorhandenen Bodenbelastung wurde ein Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von United Initiators (BfU, Stand 27.02.2014) erstellt. Dieser war Gegenstand der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen von durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden auf dem gesamten Betriebsgelände 26 Kleinrammbohrungen, DN 60, bis zur max. Endtiefe von 4 m u. GOK abgeteuft. Bei 18 der 26 Bohrungen wurde eine bis zu 1,1 m mächtige Auffüllung (teilweise aus Ziegelbruch) nachgewiesen. An den weiteren Bohrpunkten bzw. unterhalb der Auffüllungen wurde schwach schluffiger, schwach sandiger Kies erbohrt. Demnach ist das Bodenmaterial abfallrechtlich aus den anstehenden Schluffen und Tonen in die Einbauklasse > Z 2 nach LAGA einzustufen. Bodenmaterial aus den Auffüllungen ist in die Einbauklasse Z 1.1 nach LAGA einzustufen. Bodenmaterial, der im Bereich der Untersuchungsfläche anstehenden Kiese, ist der Einbauklasse Z 0 nach LAGA zuzuordnen und uneingeschränkt verwertbar.
Die wasserdichte Ausführung des Betriebsgeländes ist eine Schutzmaßnahme zur Verhinderung des Eindringens von Schadstoffen in den Boden und in das Grundwasser. Das anfallende Regenwasser wird, über eine Abwasseraufbereitungsanlage vorgereinigt und dann ordnungsgemäß entsorgt.

Beschluss (I-8):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A.2.8 Stellungnahme
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 Gern. Pullach)

Merkwürdigerweise ist der gesamte Isarbereich ab München bis Schäftlarn 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 unbekannten 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.

Abwägung:
Landschaftsschutzgebiete werden durch die Bauleitplanungen (Bebauungsplan 23b und Teiländerung Flächennutzungsplan) nicht tangiert.
Die Beantragung der Ausweisung eines Naturschutzgebietes "Südliches Isartal und Hangwälder" ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zudem ist hier ein gesondertes Verwaltungsverfahren anhängig. Die zur Ausweisung als Naturschutzgebiet beantragten Flächen betreffen den Bereich des Bebauungsplanes nicht. Somit liegt auch kein widersprüchliches Verhalten der Ersten Bürgermeisterin vor, zumal die Gemeinde dafür gesorgt hat, dass im Isartal nun weite Teile als Naturwaldreservat ausgewiesen wurden.

Bezüglich der Öffentlichkeitsarbeit wird auf Ziff. A.2.1 dieser Abwägung verwiesen.

Beschluss (I-9):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

A.3 Bürgerin 1
(Stellungnahme vom 24.09.2021)

Stellungnahme
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 BauGB) 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 die 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.

Abwägung:
Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2021 in die Abwägung eingestellt.

Die im Werksgelände bestehenden Anlagen wurden hinsichtlich der erforderlichen emissionsschutztechnischen Anforderungen im Rahmen des jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft. Darüber hinaus unterliegt auch der Betrieb der genehmigten Anlagen laufenden Prüfungen und Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.

Hinsichtlich der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 2).

Hinsichtlich der „Mehrung von industriell nutzbaren Flächen wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 1).
Unabhängig davon sind auch im Bebauungsplan Maßnahmen zur Konfliktlösung zwischen dem dargestellten Industriegebiet und den umgebenden Nutzungen dahingehend vorgesehen, dass die Flächenausweisungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23a deutlich kompakter gehalten sind.

Alle Bauvorhaben im Planungsgebiet unterliegen gemäß Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text (D.) des Bebauungsplanentwurfes der Baugenehmigungspflicht. Darüber hinaus unterliegen diese Anlagen zusätzlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß der 4. BImSchV.
Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beziehen sich jeweils auf das beantragte Bauvorhaben und sind in den Bauleitplänen der Gemeinde nicht regelbar.

Der Gemeindeverwaltung vorgelegte Beschwerden (z.B. über Gerüche oder Lärm) aus der Bürgerschaft - nicht nur auf Pullach beschränkt - werden an die zuständige übergeordnete Behörde zur Prüfung und Veranlassung der erforderlichen Maßnahmen sowie an das Unternehmen United Initiators weitergeleitet.

Beschluss (I-10):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert und das zuvor als GI 1.3 festgesetzte Teilbaugebiet nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.

B.1.1 Landeshauptstadt München
(Stellungnahme vom 30.07.2021)

B.1.2 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.09.2021)

B.1.3 Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 23.09.2021)

Beschluss (I-11):
Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.

B.2.1 Landratsamt München
(Stellungnahmen vom 01.09.2021 und 28.09.2021)

Abteilung Bauen

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 Bauräume für GI 1.1 und GI 1.3 erstrecken sich jeweils über mehrere (Buch-) Grundstücke. 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 vorliegenden 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.

Abwägung:
Der Einwand wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht und wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2021 wie folgt in die Abwägung eingestellt:
„Eine Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen als aufhebend bzw. verschmelzend ist derzeit nicht geboten, da sich die Grundstücke in den GI 1.1 bzw. 1.3 im Eigentum verschiedener Gesellschaften des UI-Konzerns befinden.
Die grundstücksrechtlichen Themen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Auflage zur Verschmelzung bzw. Vereinigung geregelt. Bzgl. der Erforderlichkeit der Regelung des Grenzanbaus in den GI 1.1 und GI 1.3 wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
Abweichend von Abs. 4.1 ist in den Gebieten GI 1.1 und GI 1.3 die Errichtung von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig.“

Die Festsetzung durch Text wurde versehentlich nicht in die Auslegungsunterlagen für die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Dies wird nachgeholt. Die Festsetzung wird wie folgt in die Unterlagen aufgenommen, dabei wird bereits berücksichtigt, dass das GI 1.3 im Weiteren als GE festgesetzt werden soll:
„In den Gebieten GI 1.1, GI 1.2 und GE ist die Errichtung von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig.“

Beschluss (I-12):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert und die Festsetzung „In den Gebieten GI 1.1, GI 1.2 und GE ist die Errichtung von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig“ in den Entwurf aufgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
(ohne GRin C. Eisenmann)

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.

Abwägung:
Die Vermaßung wird ergänzt.

Beschluss (I-13):
Der Bebauungsplan wird um die Vermaßung der Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
(ohne GRin C. Eisenmann)

3. Ziff. A 4.1: Die Lage der Baugrenzen ist durch Vermaßung ausgehend von den Grundstücksgrenzen festzusetzen.

   Abwägung:
   Die Vermaßung wird ergänzt.

   Beschluss (I-14):
   Der Bebauungsplan wird um die Vermaßung der Baugrenzen ergänzt.

   Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
   (ohne GRin C. Eisenmann)

4. Ziff. A 5.5: Da das Planzeichen „Parkplätze" üblicherweise für öffentliche Parkplätze 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.

   Abwägung:
   Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen Parkplätze wird durch den Planeinschrieb St für die Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze geändert.

   Beschluss (I-15):
   Das Planzeichen Parkplätze wird durch den Planeinschrieb St für die Zweckbestimmung Fläche für Stellplätze geändert.

   Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
   (ohne GRin C. Eisenmann)

5. Ziff. B 3: Wir empfehlen, das Planzeichen „Baudenkmal" unter „C Hinweise durch Planzeichen" zu erläutern, da sich das Baudenkmal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

   Abwägung:
   Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen Baudenkmal wird unter die Hinweise verschoben.

   Beschluss (I-16):
   Das Planzeichen Baudenkmal wird unter die Hinweise verschoben.

   Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
   (ohne GRin C. Eisenmann)

6. Ziff. C 11: Beim Planzeichen „Anbauverbotszone" handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB; es sollte deshalb unter „B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen" erläutert werden.

   Abwägung:
   Der Anregung wird gefolgt. Die Anbauverbotszone wird als

nachrichtliche Übernahme in der Legende ausgewiesen.

Beschluss (I-17):
Die Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme in der Legende ausgewiesen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
(ohne GRin C. Eisenmann)

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.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Es werden differenzierte Wandhöhen für freistehende Prozessanlagen, technische Dachaufbauten und Abluftkamine festgesetzt.

Es ist zwischen auf dem Boden (frei-) stehenden Prozessanlagen und technischen Dachaufbauten auf Gebäuden zu unterscheiden. Für freistehende Prozessanlagen ist (bezogen auf die im Bebauungsplanentwurf definierten Höhenbezugspunkt (hier Höhenkote: 600,0 NHN) eine Höhe von maximal 40 m und für technische Dachaufbauten auf Gebäuden eine Höhe von maximal 20 m erforderlich.

Der bestehende in Betrieb befindliche Abluftkamin (Industrie-Schornstein) im Werksgelände hat eine Höhe von 84 m. An dem Abluftkamin sind auch Anlagen für den Mobil- und Behördenfunk angebracht. Die Höhe von Abluftkaminen (Industrie-Schornsteinen) richtet sich nach immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen und Genehmigungen. Daher ist im Bebauungsplan die Höhe des im Bestand vorhandenen Abluftkamins als Obergrenze festgesetzt.

Beschluss (I-18):
Die Festsetzung D.2.2 wird wie folgt ergänzt: Ausnahmen von der festgesetzten Wandhöhe sind für freistehende Prozessanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 40 m über der festgesetzten Höhenkote und für Abluftkamine bis zur immissionsschutzrechtlich erforderlichen Höhe, jedoch maximal 84 m über der festgesetzten Höhenkote zulässig. Erforderliche

technische Dachaufbauten dürfen die zulässigen Wandhöhen um bis zu 20 m überschreiten.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
(ohne GRin C. Eisenmann)

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 er-fasst werden (vgl. EZBK/Söfker, 142. EL Mai 2021 Rn. 197a, BauGB § 9 Rn. 197a ff.).

   - 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.

   Abwägung:
   Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können sich nur auf Neubauten oder Umbauten, welche Neubauten gleichgestellt werden, beziehen; nicht aber auf Bestandsgebäude. Es können sowohl bauliche als auch technische Maßnahmen festgesetzt werden, allerdings keine Betriebspflichten. Diese wären in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.
   Aus Sicht der Gemeinde ist mit solchen Vereinbarungen dem in der Stellungnahme verfolgte Ziel einer klimafreundlichen Energieversorgung ausreichend Rechnung getragen.

   Beschluss (I-19):
   Die Festsetzung D.7 wird gestrichen und entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

   Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

Abteilung Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht

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)

LRA München FB Immissionsschutz; Stellungnahme vom 09.11.2020:

Es wurde 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.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die festgesetzten Gewerbegebiete sowie Teile des Wertstoffhofs befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1“

Beschluss (I-20):
Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die festgesetzten Gewerbegebiete sowie Teile des Wertstoffhofs befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1“.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.2 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme 23.09.2021)

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. Des Weiteren kann den Auszügen aus der Niederschrift zur Gemeindesratssitzung vom 28.06.2021 entnommen werden, dass fachbehördliche Abstimmungen zu den o.g. Belangen erfolgen.

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

Abwägung:

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Anregungen liegen nicht vor.

Beschluss (I-21):
Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.3 Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahme 11.11.2021)

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 runtergeladen 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 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- und 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 Gefahrengut über Baierbrunner Flur ausschließen.
Einstimmig beschlossen.

Beschluss Gemeinderat am 09.11.2021:
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 Gefahrengut über Baierbrunner Flur ausschließen.
Einstimmig beschlossen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung unter B.2.6 (hier: Isartalverein e.V.) hingewiesen.
Hinsichtlich der An- und Abfahrt von Gefahrguttransporten wird auf die vorliegende Abwägung unter A.2.4 verwiesen.

Antrag Dr. Betz: Die An- und Abfahrt der Gefahrguttransporte über die Gemeinde Baierbrunn solle nicht von vorherein und generell ausgeschlossen werden.

Dr. Most modifiziert den Beschluss, der nun lautet:

Beschluss (I-22):
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der An- und Abfahrt von Gefahrguttransporten sollen im städtebaulichen Vertrag Regelungen aufgenommen werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18Nein-Stimmen 0

B.2.4 Gemeinde Grünwald
(Stellungnahme 24.11.2021)

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 aufrechterhalten (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.

Abwägung:
Die Stellungnahme der Gemeinde Grünwald wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 in die Abwägung eingestellt.

Hinsichtlich der Festsetzung von Industriebauflächen (GI 1.2 und GI 1.3) und der teilweisen künftigen Festlegung als Gewebegebiet (GI 1.3 in GE) wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 1).

Die Verlagerung des Wertstoffhofes aus der heutigen innerörtlichen Bestandssituation heraus an die Wolfratshauser Straße ist ein wesentliches Ziel der Planung der Gemeinde Pullach und wird beibehalten. Eine Erhöhung der Emissions- und Immissionswerte durch den Wertstoffhof – im Hinblick auf benachbarte Gemeinden - ist damit gegenüber dem Bestand nicht verbunden.

Zum Verkehrsaufkommen wurde bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 Stellung genommen:
„Zwar ist in der Verkehrsprognose 2035 unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme, der Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Pullach und des Bebauungsplans Nr. 23b eine deutliche Verkehrszunahme gegenüber dem Bestand zu erwarten, diese ist aber nicht auf den hier gegenständlichen Bebauungsplan zurückzuführen. Tatsächlich führt Bebauungsplan Nr. 23b gegenüber den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a bei vollständiger Nutzung des zulässigen Baurechtes zu einer geringfügigen Verkehrsreduzierung. Durch die Neuplanung wird zwar zusätzliches Baurecht für einen Wertstoffhof geschaffen, allerdings ergibt sich durch die Änderung der zulässigen Nutzungen im Bereich des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 23a für einen Biotech-Campus eine Reduzierung der Arbeitsplatzdichte und damit auch des ausgelösten Verkehrsaufkommens. Damit sind Auswirkungen auf die Staatsstraße St. 2572 durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.“
Ergänzend wird zum Verkehrsaufkommen auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen (hier: I.A.1 - Ziffer 2).

Beschluss (I-23):
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fläche GI 1.3 in ein Gewerbegebiet ist beschlussmäßig vorgesehen. Hinsichtlich der An- und Abfahrt von Gefahrguttransporten sollen im städtebaulichen Vertrag Regelungen aufgenommen werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.5 BUND Naturschutz in Bayern e.V.
(Stellungnahme 23.09.2021)

1. Stellungnahme:

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 gern. §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.

Abwägung:
Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Umweltbaubegleitung nicht regelbar.
Im Umweltbericht und in den Hinweisen unter E.3.7 wird eine Umweltbaubegleitung bereits empfohlen. Die Umweltbaubegleitung kann aufgrund der hohen Anforderungen im Planungsgebiet vor allem auch aus artenschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des Bauvollzuges als Auflage Teil der Genehmigung werden.

Beschluss (I-24):
Eine Änderung Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

2. Stellungnahme:

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 Totholzstämme, 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 unbegrünten 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.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Als Anpassung auf die extremen Bedingungen für die Dachbegrünung, auch im Hinblick klimatische Veränderungen wird die Mindestsubstratschichtdicke bei Hauptgebäuden auf 20 cm korrigiert. Da mit einer erhöhten Last die Anforderungen an die Statik steigen, bleibt die Mindestsubstratschichtdicke bei Nebengebäuden (wie z.B. Carports und Garagen) bei 10 cm. Weiterhin wird die Festsetzung einer „extensiven Dachbegrünung“ in „Dachbegrünung“ verallgemeinert, um klarzustellen, dass auch intensivere Dachbegrünungen zulässig sind, und es wird eine Dachbegrünung auch auf kleinen Flachdächern festgesetzt. Bislang war die Dachbegrünung auf Flachdächer ab 100 m² Fläche beschränkt. Um erforderliche Dachaufbauten in geringem Maße zu ermöglichen, ist die Dachbegrünung auf mind. 90 % der Fläche umzusetzen. Außerdem soll die Dachbegrünung einen noch wichtigeren Beitrag für die heimische Tier- und Pflanzenwelt leisten, weshalb nicht wie bislang „überwiegend“ sondern „ausschließlich“ heimische Pflanzenarten zu wählen sind.
Die weiteren Anmerkungen zur Mehrschichtbauweise, zur heterogenen Verteilung des Substrates, zur Ergänzung von Totholzstämmen, Wurzeln und Steinen sowie sandigen Bereichen für bodenbrütende Insekten wird die Gemeinde bei der Ausführung bzw. im Rahmen der Verfahren zu den jeweiligen Baugenehmigungen berücksichtigen.

Die Festsetzung wird folgendermaßen angepasst:
Flachdächer im GI 1.2, GI 1.3 (künftig GE) und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind zu mindestens 90 % zu

begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke bei Hauptgebäuden von 20 cm und bei Nebengebäuden (ausgenommen Systemparkhäusern) von 10 cm vorzusehen. Es sind ausschließlich artenreiche (mind. 20 Arten / 25 m²) Gras-Kräuter-Mischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus heimischen Arten zulässig.

Beschluss (I-25):
Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird wie folgt geändert. „Flachdächer im GI 1.2, im GE (ehemals GI 1.3) und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind zu mindestens 90 % zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke bei Hauptgebäuden von 20 cm und bei Nebengebäuden (ausgenommen Systemparkhäusern) von 10 cm vorzusehen. Es sind ausschließlich artenreiche (mind. 20 Arten / 25 m²) Gras-Kräuter-Mischungen mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus heimischen Arten zulässig.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.6 Isartalverein e.V.
(Stellungnahme 15.09.2021)

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. 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 CO 2) 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.

Abwägung:
Auf die vom Isartalverein angeführten Bedenken und Anregungen wurde weitgehend in der Abwägung der Stellungnahme der Agenda21 Pullach eingegangen (vgl. I.A.1) hier wird verwiesen auf:

Ziffer 1	Festsetzung von Industriebauflächen (GI 1.2 und GI 1.3) und der teilweisen künftigen Festlegung als Gewebegebiet (GI 1.3 in GE)
Ziffer 3	Eingriffe in den Naturhaushalt und vorgesehene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
Ziffer 4	Pullacher Klimazielen
Ziffer 5	Ressourcenverbrauch bei Wasser und Kühlwasser

Die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgelegten Unterlagen legen u.a. die Auswirkungen auf die Umwelt (einschließlich Natur- und Artenschutz, Waldgebiete und Verkehr) dar. Ausgleichs- und Kompensationsmaßahmen in naturschutz-, artenschutz- und waldfachlicher Art sind bereits Inhalte der vorliegenden Planstände.
Die Gemeinde wird mit United Initiators bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag abschließen, soweit Inhalte im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können. Im Vertrag werden umfassende Regelungen in Form von „Grundvereinbarungen – Absichtserklärungen“ (z.B. Klima, Umwelt und Verkehr / Infrastruktur wie Transport und Verkehr) und „Städtebauliche Regelungen – verpflichtenden Erklärungen“ (z.B. Natur- und Artenschutz, Verkehr und Energie) getroffen.
Insofern ist die Gemeinde bestrebt mit der beabsichtigten Neuordnung des bestehenden, nicht ausgeschöpften Baurechts negativ empfundene Eingriffe in die Natur auszugleichen und durch die geplanten kompakteren Baugebiete zu erhalten bzw. zu optimieren. Gleiches gilt für die Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung, die sich durch die Bauleitplanung nicht verschlechtern sollen.

Beschluss (I-26):
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fläche GI 1.3 in ein Gewerbegebiet ist beschlussmäßig vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag sollen u.a. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, Regelungen zur Nutzung der Hangquellen und dem Bezug von Wasser sowie Klimabelange vereinbart werden, soweit sie im Zuge des Bauleitplanverfahrens rechtlich angemessen und vertretbar geregelt werden können. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF-EE
(Stellungnahme ohne Datum)

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 (6.160 m²), die innerhalb des Planungsgebietes durch Ersatzaufforstungen (6.340 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.
Außerdem forstet die Gemeinde als Kompensation für 300 m² Waldrodung für den Wertstoffhof flächengleich auf der gemeindeeigenen Fläche Fl.-Nr. 140/5 der 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.

Abwägung:
Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da die Stellungnahme bereits vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens betrifft.

Beschluss (I-27):
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.8 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme 27.07.2021)

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.

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 Wolfratshauser 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).

Abwägung:

Der 20 m Abstand für bauliche Anlagen entlang von Bundesstraßen wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die nächstgelegenen gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen halten einen Abstand von mindestens 35 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße B11 ein. Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die Wolfratshauser Straße erschlossen.

Zufahrten zur B11 sind mit Ausnahme eines Wegerechtes für die Feuerwehr gem. Bebauungsplan nicht zulässig. Das Fahrtrecht südlich des GI 1.1 und GI 1.3 (künftig GE) ist ausschließlich auf die Feuerwehr beschränkt und dient als zusätzliche Notzufahrt im Brandfall.

Da es sich bei dem Gebiet um ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof handelt, sind Beeinträchtigungen der Nutzungen durch Emissionen von der Bundesstraße nicht zu erwarten.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist eine Änderung der bestehenden Signalisierung bei Bedarf umzusetzen. Dies ist erst bei Umsetzung verkehrsrelevanter Bauvorhaben im Planungsgebiet erforderlich.

Die Hinweise werden wie folgt ergänzt: „Bei der Umsetzung verkehrsrelevanter Bauvorhaben im Planungsgebiet ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu prüfen, ob eine Änderung der bestehenden Signalisierung am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße erforderlich ist und diese ggf. vorzunehmen.“

Beschluss (I-28):

Der Bebauungsplan wird um folgende Hinweise ergänzt:

„Bei der Umsetzung verkehrsrelevanter Bauvorhaben im Planungsgebiet ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu prüfen, ob eine Änderung der bestehenden Signalisierung am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße erforderlich ist und

diese ggf. vorzunehmen ist.“

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.9 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme 09.08.2021)

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 28.06.21 besprochen und teilweise berücksichtigt. Deshalb weisen wir weiterhin darauf hin, dass die folgenden Punkte aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

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.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss (I-29):

Der Bebauungsplan wird um folgende Hinweise ergänzt:
„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)."

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0
(ohne GR U. Eisenmann)

B.2.10 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG
(Stellungnahme 09.09.2021)

Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im beiliegenden Bestandsplanauszug grün dargestellt, Erdgashochdruckanlagen grün gestrichelt.
In der Wolfratshauser Straße verläuft unsere Erdgashochdruckleitung E-2.1.2, die innerhalb des Fabrikgeländes 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.
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.

Abwägung:
Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Beschluss (I-30):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme 24.09.2021)

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.

Abwägung:
Die Stellungnahme der Telekom wurde bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 in die Abwägung wie folgt eingestellt:
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von dem Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen."

Beschluss (I-31):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.12 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme 10.09.2021)

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 ergebenen Änderungen nehmen wir zur Kenntnis.

Abwägung:
Die Handwerkskammer hat auf die Verkehrszunahme durch Logistikverkehr auf der Wolfratshauser Straße und die sich daraus ergebende Beeinträchtigungen und zusätzliche Belastungen hingewiesen. Der Hinweis wurde wie folgt mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 in die Abwägung eingestellt:
„Ein Verkehrsgutachten des beauftragten Büros Obermeyer (Stand

18.05.2021) liegt mittlerweile vor und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die wesentlichen Aussagen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.“

Beschluss (I-32):
Die Stellungnahme wurde bereits in die Abwägung mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 eingestellt. Eine erneute Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2.13 Deutsche Bahn AG / DB Immobilien
(Stellungnahme 13.10.2021)

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 Eisenbahnverkehres 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 Eisenbahnbundesamt 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.

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 <Name>, DB Netz AG, Varnhagenstraße 43, 81241 München, Tel.: +49 89 13084495, <name>@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 rüberwachsen, 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.

Abwägung:
Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes für den bereits der Bebauungsplan Nr. 23 besteht. Gegenüber diesem Bebauungsplan werden entlang der Bahngleise nur sehr geringe Änderungen vor allem in Bezug auf die Wandhöhen vorgenommen. Die ursprünglich festgesetzten Pflanzflächen entlang der Bahn werden reduziert und Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen, die eine Beeinträchtigung des Bahnbetriebes ausschließen. Entsprechend ist eine Beeinträchtigung der Sicherheit und die

Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht zu erwarten.
Da es sich bei dem geplanten Gebiet um ein Gewerbe- und Industriegebiet handelt sind Auswirkungen durch die Immissionen des Bahnbetriebes nicht zu erwarten.
Leuchtreklame ist unzulässig, so dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) hierdurch ausgeschlossen ist. Bezüglich der Beleuchtung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist.“
Der aktuell bestehende Zaun steht auf der Grundstücksgrenze zwischen DB und Bebauungsplan 23b. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Anpflanzungen und Bäume dürfen nicht auf DB Gelände wachsen. Alle Neuanpflanzungen im Nahbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.“ Sofern ein Rückbau des bestehenden Gleisanschlusses erfolgen soll, wird dieser in Abstimmung mit der DB und dem EBA erfolgen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Die Hinweise zum Bauvollzug sowie zum Betrieb werden zur Kenntnis genommen.
Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Da keine Stellungnahme abgegeben wurde, geht die Gemeinde davon aus, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen vorzubringen sind.

Beschluss (I-33):
Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist.“
„Anpflanzungen und Bäume dürfen nicht auf DB Gelände wachsen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.“

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

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 Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind–, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger 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.

Abwägung:
Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und liegen nach Kenntnis der Gemeinde nicht vor. Eine Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen ist nicht beabsichtigt. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. über die bestehenden Leitungen hinaus sind nicht erforderlich. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Da entlang der Grundstücksgrenze zu den Bahnflächen eine Grenzbebauung zulässig ist, fallen hier gem. BayBO keine Abstandsflächen an. Alle erforderlichen Brandschutzabstände werden eingehalten werden.

Beschluss (I-34):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

Hinweise für Bauten nahe der Bahn
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen

Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Der entsprechende Oberleitungsplan liegt diesem Schreiben bei.

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 =< 4m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

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

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

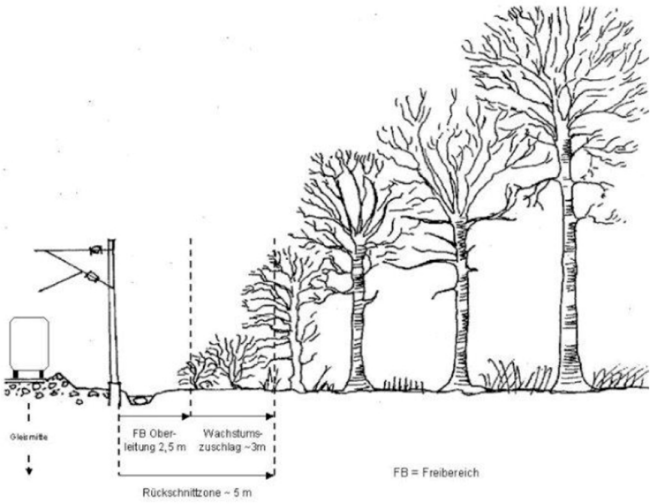
Elektrisch leitende Teile im Handbereich (=2,50m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Wird ein Kran oder ähnliches eingesetzt, bedarf dies einer schriftlichen 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 <Name>, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 015237409612, E-Mail: <name>@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.

Bei Rückfragen zu den Oberleitungsanlage wenden Sie sich bitte an <Name> Varnhagenstr. 43, DB Netz/Energie, 81241 München, <name>@deutschebahn.com.

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



Abstand und Art der Bepflanzung 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 (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

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.

Abwägung:
Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Bzgl. der Bepflanzung in der Nähe der Bahnanlage siehe Ziff. 1.

Beschluss (I-35):
Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

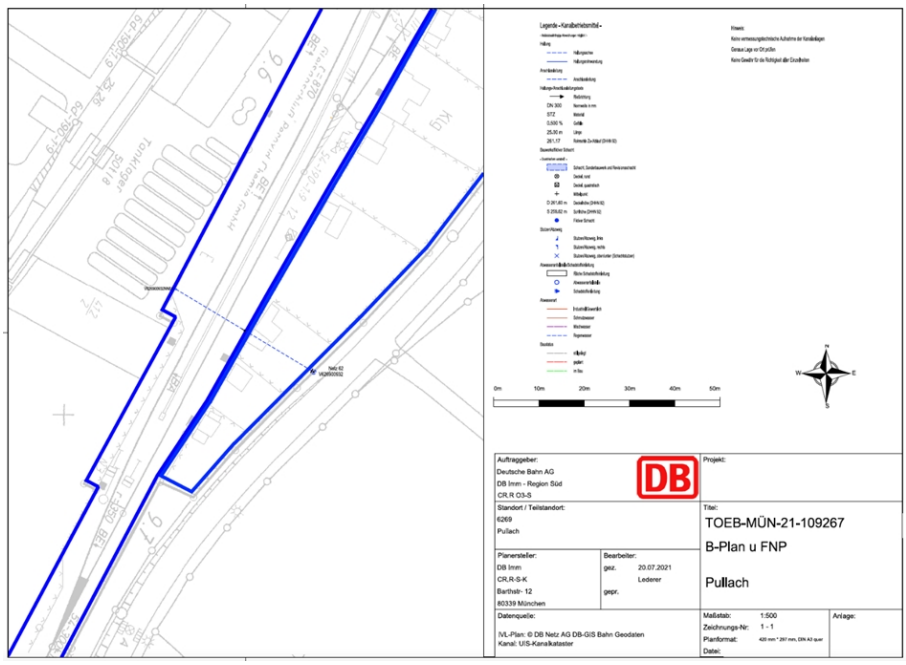
Schlussbemerkungen
Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.
Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien 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.
Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht zu wenden.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-36):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

Plan



Abwägung:
Die Leitungen liegen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes.

Beschluss (I-37):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

C. Ergänzungen der Verwaltung

C.1 Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof (Ergänzung um „Soziale Einrichtungen“ / hier: Isartaler-Tisch)

Im Bebauungsplanentwurf ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhoff“ festgesetzt.
Die Verwaltung schlägt vor, dass die Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ um „Soziale Einrichtungen“ (Versorgung von Leistungsempfängern) erweitert wird, damit der Isartaler-Tisch künftig in diesem Bereich etabliert werden kann.

Beschluss (I-38):
Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhoff“ wird um die Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ (hier zur Unterbringung des Isartaler-Tischs zur Versorgung von Leistungsempfängern) ergänzt und eine textliche Festsetzung mit der Formulierung „Die Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof / Soziale Einrichtungen dient der Unterbringung eines kommunalen Wertstoffhofes einschließlich der zugehörigen Verwaltungs- und Lagergebäude sowie der Unterbringung einer sozialen Einrichtung zur Versorgung von Leistungsempfängern“ aufgenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

C.2 Fläche für eine Energiezentrale Pullach-Süd

Im Bereich der bisherigen Industriebaufläche GI 1.3 (zukünftig je nach Beschlusslage ein Gewerbegebiet – GE) sind im Bebauungsplanentwurf unter „D – Festsetzungen durch Text“ u.a. Nutzungsbeschränkungen für „Ver- und Entsorgung“ vorgesehen. Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021, TOP 5 (hier: Beschluss I-92) wird verwiesen.

In Ergänzung o.g. Beschlusslage schlägt die Verwaltung vor, dass im Bereich des bisherigen GI 1.3 (künftig GE) eine Fläche konkret festgesetzt wird, deren Fläche mindestens 2.000 m² betragen soll und im Südteil verortet wird. Dieser Standort lässt in ökonomischer Weise die geplante Fernwärmetransportleitung aus Baierbrunn mit dem Fernwärmeortsnetz Pullach verbinden und erlaubt außerdem eine optimale Versorgung des Industrie- und Gewerbegebiets. Für die Energiezentrale sollte in Kombination der §§ 14 und 23 BauNVO eine besondere Fläche „Energieversorgung Wärme und Kälte“ festgesetzt und mit einem Bauraum für Nebenanlagen versehen werden.

Beschluss (I-39):
Im Bebauungsplanentwurf wird im Bereich des bisherigen GI 1.3 (künftig GE) in Kombination der §§ 14 und 23 BauNVO eine 2.000 m² große (besondere) Fläche „Energieversorgung Wärme und Kälte“ zeichnerisch und als Festsetzung durch Text festgesetzt und mit einem Bauraum für Nebenanlagen versehen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage (einschließlich der nachrichtlich übernommenen Passagen). Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen ist mitzuteilen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 1

III. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 22.02.2022 (Planwerk, textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen einschließlich der Anlagen (Beipläne, Fachbeiträge/Relevanzprüfung saP, Gutachten, umweltbezogene Stellungnahmen) und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 1

IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben

Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

Auf Antrag von GRin C. Eisenmann wird der Beschluss um die Ziffer V erweitert:

V. Der erste Entwurf des Städtebaulichen Vertrages wird in einem Zwischenschritt nach der folgenden weiteren Auslegung separat in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen in nichtöffentlicher Sitzung behandelt. Bestenfalls wird dies in einer Fraktionssprecherrunde vorbesprochen, bis zur Fertigstellung des Entwurfes wird der Gemeinderat über wesentliche Verhandlungsergebnisse informiert.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 17 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Dr. Reich)

TOP 8 Erste Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);
1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
2) Billigung der Entwurfsfassungen der Flächennutzungsplanänderung
3) Einleitung des Verfahrens der Erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Beschluss:

IV. Beschluss (I):
Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.07. bis 24.09.2021 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Hierbei wurde beachtet, dass in den Bauleitplanverfahren zur
a) Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b und
b) Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
Stellungnahmen abgegeben wurden, die sich
(1) ausschließlich auf das Verfahren nach a),
(2) auf die Verfahren nach a) und b) oder
(3) ausschließlich auf das Verfahren nach b)
bezogen haben. Bei den Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen bzw. Stellungnahmen mit Hinweisen nach (2) wird auf die Beschlusslage zu den Abwägungen zum Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b verwiesen (Beschlussvorlage „Abt. 5/877/2021“). Inhalte dieser Stellungnahmen, die sich auf den Flächennutzungsplan beziehen, werden hier abgewogen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 0 (ohne GR Dr. Betz u. GR Gering)

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes

A.1 Agenda21 Pullach

(Antrag vom 08.09.2021 als gesondert behandelte Stellungnahme im Verfahren der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB)

Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

1. Die Agenda21 Pullach wendet unter **Ziffer 1 „Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen“** der Stellungnahme u.a. gegen eine Mehrung von industriellen Flächen (GI) zulasten von gewerblichen Bauflächen (GE).
   Es wird auf den Beschlussvorschlag der Agenda21 Pullach unter Ziffer I-1 und den alternativen Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Ziffer I-1a verwiesen.

2. Zudem schlägt die Agenda21 Pullach unter **Ziffer 3 „Waldrodungen im Süden der Teilflächen GI13 und GI17 des gültigen BBP 23“** die Rücknahme des Baurechts zugunsten einer Ausweisung von Waldflächen vor.
   Es wird auf den Beschlussvorschlag der Agenda21 Pullach unter Ziffer I-3 und den alternativen Beschlussvorschlag der Verwaltung unter Ziffer I-3a verwiesen.

Abwägung:
Die Abwägung ergibt sich aus der gesondert beratenen Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 und deren Abwägung zu o.g. Punkten. Auf die Beschlusslage wird verwiesen.

Im Hinblick auf den Flächennutzungsplan bedeutet dies je nach Beschlussergebnis über die Beschlussvorschläge der Agenda21 Pullach oder die alternativen Beschlussempfehlungen der Verwaltung Änderungen ggf. hinsichtlich der künftigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für

a) die Industriebauflächen GI 1.2 und GI 1.3 (wird ggf. zu GE) und
b) den südlichen Bereich des Industriegebietes 1.1 (derzeit im B-Plan Nr. 23 als GI 13 und GI 17 festgesetzt).

Beschluss (I-1):
Auf die gesondert behandelte Beschlussvorlage zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach vom 08.09.2021 (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021) und das Beschlussergebnis zum B-Planverfahren 23b und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren unter Ziffer I-1 bzw. I-1a und Ziffer I-3 bzw. I-3a wird verwiesen.
Die Abstimmungsergebnisse werden (nachrichtlich) in die Niederschrift übernommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen0
(ohne GR Dr. Reich, ohne GR Müller-Klug)

A.2 Verein "Schutz des Isartals e.V." - Bürgerinitiative Pullach / Bürgerbegehren "Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid/ United Initiators Pullach"
(Stellungnahme vom 24.09.2021)

Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

„(…) Sehr geehrte Damen und Herren, als Aufstellung erhalten Sie hiermit unsere Bedenken und Einwendungen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sowie der FN-Teiländerung.
(…)
3.Baurechte
(…)
Infoblatt-Nr. 3 Baurechtsmehrung: Ja oder Nein
Bürgerbegehren Gemeinde Pullach
"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid I United Initiators Pullach"
(…)
Der neue Expansions-Bebauungsplan-Entwurf 2020:
Aus dem bisherigen Gesamt-Betriebsgrundstück wird ein Eckgrundstück abgetrennt.
(Darauf steht ein Bestandsgebäude, Grundstücksgröße ca. 2.700rn²)
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/Planungenauigkeit<1%)
Eine derart umfangreiche Baurechts-Ausweisung weiterhin zu leugnen, ist schlicht und einfach grob wahrheitswidrig!
(…)
5. Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag:
(…)
„Infoblatt-Nr. 4 Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag
Bürgerbegehren Gemeinde Pullach
"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid/ United Initiators Pullach"
(…)
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

Umweltauflagen 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!
(…)
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 Gern. Pullach)

Merkwürdigerweise ist der gesamte Isarbereich ab München bis Schäftlarn 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 unbekannten Gründen nicht bearbeitet.
Auch persönliche Prioritäten scheinen sich in diesen 8 Jahren stark verändert zu haben. (…)“

Abwägung:

Der Verein "Schutz des Isartals e.V." - Bürgerinitiative Pullach wendet sich in seiner Stellungnahme u.a. in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b gegen gemeindliche Planungen zur

1) Änderung von Gewerbe- in Industriegebiete (GI 1.2 und 1.3),
2) der baulichen Inanspruchnahme von bereits festgesetzten Industriebauflächen im Bebauungsplan Nr. 23 (GI13 und GI17) und die Festsetzung dieser Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b als Teilbereiche der Industriebaufläche GI 1.1 und
3) der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“.

Zu 1) Hinsichtlich der Änderung von Gewerbeflächen (GE) in nutzungsbeschränkte Industriebauflächen (GI 1.2 und GI 1.3) werden, u.a. basierend auf dem Antrag der Agenda21 Pullach Änderungen der Planentwürfe (Bebauungsplan 23b

und Teiländerung FNP) vorgesehen. Die bisher als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 23a und deren Darstellung im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung werden in weiten Teilen als Waldflächen festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung des Teilbaugebiets GI 1.3 soll dahingehend geändert werden, dass dieses Baugebiet analog des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt wird. Im GI 1.2 befindet sich bereits im Bestand die Abwasserreinigungsanlage. Diese wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren als planungsrechtlich zulässig in einem Gewerbegebiet bewertet. Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Bewertung sind die erforderlichen Erweiterungen dieser Anlage voraussichtlich nur in einem festgesetzten Industriegebiet zulässig. Der Bebauungsplan sieht für das GI 1.2 bereits folgende Nutzungsbeschränkung vor: „Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig."

Zu 2) Das im Bebauungsplan 23 seit 1995 bestehende Baurecht (GI13 und GI17) bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 23b in den Bereich der Fläche GI 1.1 aufzunehmen und entsprechend festzusetzen, stellt keinen bau-, natur-, arten- und waldrechtlichen Widerspruch dar.

Zu 3) Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof" erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bauplanungsrechts. Die Absicht der Gemeinde diese Fläche von United Initiators zu erwerben steht nicht im Widerspruch dazu oder zu den Kaufregularien, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind.

Zu den oben aufgeführten Punkten 1) und 2) wird auf A.1 dieser Beschlussvorlage hingewiesen. Hier werden Beschlussempfehlungen der Agenda21 Pullach und alternative Beschlussempfehlungen der Verwaltung zur Beratung, Abwägung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat eingebracht.

Beschluss (I-2):
Zu 1) und 2) wird auf die gesondert behandelte Beschlussvorlage zur Stellungnahme der Agenda21 Pullach vom 08.09.2021 (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021) und das Beschlussergebnis zum B-Planverfahren 23b und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren unter Ziffer I-1 bzw. I-1a und Ziffer I-3 bzw. I-3a verwiesen. Die Abstimmungsergebnisse werden (nachrichtlich) in die Niederschrift übernommen.
Zu 3) werden die Bedenken zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 15 Nein-Stimmen 1
(ohne GR Dr. Reich und GR Müller-Klug)

Abwägung:

Der Verein "Schutz des Isartals e.V." - Bürgerinitiative Pullach wendet sich in seiner Stellungnahme u.a. in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b gegen gemeindliche Planungen zum Verlust von bewaldeten Flächen und der Beeinträchtigung von außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 23b gelegenen Landschaftsteilen (ausgeführt als Landschaftsschutzgebiete oder sich im Verfahren befindende Naturschutzgebiete). Das Landschaftsschutzgebiet und die im Verfahren befindliche und von der Gemeinde unterstützte Ausweisung eines Naturschutzgebiets werden durch die Bauleitplanungen (Bebauungsplan 23b und Teiländerung Flächennutzungsplan) jedoch nicht berührt.

Beschluss (I-3):
Die Bedenken zu Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen. Weder das Landschaftsschutzgebiet noch das beabsichtigte Naturschutzgebiet sind durch die Bauleitplanungen (Bebauungsplan 23b und Teiländerung Flächennutzungsplan) berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 1

A.3 Bürgerin 1
(Stellungnahme vom 24.09.2021)

Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

In der Stellungnahme heißt es auszugsweise:
„(…) 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 BauGB) 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. (…)“

Abwägung:
Die Stellungnahme der Agenda 21 wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2021 in die Abwägung eingestellt.
Im Bebauungsplanentwurf sind als Maßnahmen zur Konfliktlösung zwischen dem dargestellten Industriegebiet und den umgebenden Nutzungen vorgesehen, dass die Flächenausweisungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23a deutlich kompakter gehalten sind. Die bisher als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 23a werden in weiten Teilen als Waldflächen festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung des Teilbaugebiets GI 1.3 wird dahingehend geändert, dass dieses Baugebiet analog des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 23 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Im GI 1.2 befindet sich bereits im Bestand die Abwasserreinigungsanlage. Diese wurde ursprünglich im Genehmigungsverfahren als planungsrechtlich

zulässig in einem Gewerbegebiet bewertet. Gemäß der aktuellen planungsrechtlichen Bewertung sind die erforderlichen Erweiterungen dieser Anlage voraussichtlich nur in einem festgesetzten Industriegebiet zulässig. Der Bebauungsplan sieht für das GI 1.2 bereits folgende Nutzungsbeschränkung vor: „Im GI 1.2 sind ausschließlich Nutzungen zur Entsorgung (Abwasser-Reinigung) zulässig." Damit können insgesamt die Abstände zu den Nutzungen westlich der Wolfratshauser Straße vergrößert und ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen werden. Ein Heranrücken an Nutzungen östlich der Bahnlinie und nach Süden findet ebenfalls nicht statt.
Alle Bauvorhaben im Planungsgebiet unterliegen gemäß Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text (D.) des Bebauungsplanentwurfes der Baugenehmigungspflicht. Darüber hinaus unterliegen diese Anlagen zusätzlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß der 4. BImSchV. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen durch die Anlagen auf dem Werksgelände kommt.
Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beziehen sich jeweils auf das beantragte Bauvorhaben und sind in den Bauleitplänen der Gemeinde nicht regelbar.

Beschluss (I-4):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine Stellungnahme ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen ist.

B.1.1 Landeshauptstadt München
(Stellungnahme vom 30.07.2021)

B.1.2 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.09.2021)

B.1.3 Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 23.09.2021)

B.1.4 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 09.08.2021)

B.1.5 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 23.09.2021)

B.1.6 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 29.09.2021)

B.1.7 Deutsche Bahn AG / DB Immobilien
(Stellungnahme vom 13.10.2021)

B.1.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF-EE
(Stellungnahme ohne Datum)

B.1.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 10.09.2021)

B.1.10 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 24.09.2021)

B.1.11 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG
(Stellungnahme vom 09.09.2021)

B.1.12 BUND Naturschutz Bayern e.V.
(Stellungnahme vom 23.09.2021)

Beschluss (I-5):
Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen ohne Bedenken und Einwendungen eingegangen sind.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

B.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, von denen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken mit Abwägungserfordernis eingegangen ist.

B.2.1 Landratsamt München
(Stellungnahmen vom 01.09.2021)

Abteilung Bauen

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.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die künftigen Bekanntmachungen für die Durchführung von Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren entsprechend ergänzt.

Beschluss (I-6):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

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).

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichen „Planungsgebiet", ,,wichtige Fuß- und Radwegeverbindung" und ,,Abwasser" sind unter den Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB) aufzuführen, die Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB) ergänzt.

Beschluss (I-7):
Die Planzeichenlegende wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

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.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt.

Beschluss (I-8):
Die Verfahrensvermerke werden um den Genehmigungsvermerk ohne Unterschriftsfeld ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

GR Dr. Betz verlässt um 22:42 die Sitzung.

B.2.2 Isartalverein e.V.
(Stellungnahmen vom 15.09.2021)

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 der 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 störfallfreien 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 Abluft von jährlich mindestens 20.000 cbm CO 2 (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. 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 zurückzufahren. 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.

Abwägung:

Es wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme des Isartalvereins e.V. in der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan („Abt. 5/877/2021“) unter B.2.6 verwiesen.

Beschluss (I-9):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplanentwurf wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert und das zuvor als GI 1.3 festgesetzte Teilbaugebiet nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des GI 1.2 (Abwasserbeseitigung) bleibt bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 1

B.2.3 Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahmen vom 09.11.2021)

Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

In der Stellungnahme heißt es auszugsweise:
„(…) Die Gemeinde Baierbrunn schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme des Trägers „Isartalverein e. V.“ an. (…)“

Abwägung:
Es wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme des Isartalvereins e.V. in der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan („Abt. 5/877/2021“) unter B.2.6 verwiesen.

Beschluss (I-10):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplanentwurf wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert und das zuvor als GI 1.3 festgesetzte Teilbaugebiet nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des GI 1.2 (Abwasserbeseitigung) bleibt bestehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 1

B.2.4 Gemeinde Grünwald
(Stellungnahmen vom 23.11.2021)

Bezug zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

In der Stellungnahme heißt es auszugsweise:
„(…) Die Anregungen zum 1. Verfahrenspunkt nach § 4 Abs. 1 BauGB werden zum Verfahrenspunkt der Öffentlichen Auslegung i.S. § 4 Abs. 2 BauGB voll umfänglich aufrechterhalten (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. (…)“

Abwägung:
Die Stellungnahme der Gemeinde Grünwald wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 in die Abwägung eingestellt.

Es wird auf die vorliegende Abwägung zur Stellungnahme des Isartalvereins e.V. in der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan („Abt. 5/877/2021“) unter B.2.4 verwiesen.

Beschluss (I-11):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplanentwurf wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert und der südwestliche Teilbereich des zuvor als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0

C. Ergänzungen der Verwaltung

C.1 Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof (Ergänzung um „Soziale Einrichtungen“ / hier: Isartaler-Tisch)

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhoff“ dargestellt.
Die Verwaltung schlägt vor, dass die Darstellung der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ um „Soziale Einrichtungen“ (Versorgung von Leistungsempfängern) ergänzt wird, damit der Isartaler-Tisch künftig in diesem Bereich etabliert werden kann.

Beschluss (I-12):
Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhoff“ wird um die Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ (hier zur Unterbringung des Isartaler-Tischs zur Versorgung von Leistungsempfängern) ergänzt. Die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 0

V. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage (einschließlich der nachrichtlich übernommenen Passagen). Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen ist mitzuteilen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 0
(ohne GR Gering)

VI. Der Gemeinderat nimmt den überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Stand vom 22.02.2022 (Planwerk und Begründung mit Umweltbericht) zur Kenntnis und beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Abstimmung: Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 0
(ohne GR Gering)

IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung zu benachrichtigen und haben Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 (ohne GR Gering)

TOP 9 Grundschule Pullach: Sanierung des Bestandsgebäudes Sachstand der Planung Beauftragung der Planung einer raumlufttechnischen Anlage

Beschluss:

Das Architekturbüro Markus Meßenzehl aus München wird mit den Architektenleistungen zur Umsetzung der raumlufttechnischen Anlagen in der Mittagsbetreuung und den Umkleideräumen der Turnhalle der Pullacher Grundschule beauftragt.
Die Beauftragung erfolgt auf Grundlage des Honorarangebots vom 04.02.2022 auf Stundenbasis (ANLAGE 1).

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2022 vorgesehen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: 0

(ohne die GR GR Ptacek, GRin Stöhr und GRin Grasse)

TOP 10 Sportheim; Vorstellung von Sanierungsmöglichkeiten

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird aus zeitlichen Gründen **vertagt**

TOP 11 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED Technik; Beauftragung der Planungsleistungen

Beschluss:

Das Planungsbüro HPE GmbH aus Johanniskirchen wird mit den Planungsleistungen für die Modernisierung der Außen- und Straßenbeleuchtung im gesamten Gemeindegebiet beauftragt. Grundlage der Beauftragung ist die HOAI (Stand 2021) sowie das Angebot vom 08.02.2022 (ANLAGE 2, NICHTÖFFENTLICH).

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Beauftragt wird die erste Stufe. Es ist beabsichtigt die gesamte Leistung gemäß dem Angebot zu beauftragen.

Zu überplanende Leistungen:

- Umrüstung und Modernisierung der gesamten öffentlichen und noch nicht umgerüsteten Straßenbeleuchtung auf LED Technik.
- Prüfung und Austausch der Lichtmasten > 25 Jahre
- Prüfung der Förderfähigkeit zur Umrüstung und Modernisierung der bereits auf LED (kaltweiß) umgerüsteten öffentlichen Straßenbeleuchtung auf LED (warmweiß).
- Prüfung zur Umrüstung und Modernisierung der gemeindlichen Sonderleuchten im Außenbereich.
- Prüfung zur Umrüstung und Modernisierung der Straßenbeleuchtung des Park- and Rideplatzes am Bahnhof Zugspitzstraße.
- Es ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten.

Kostensituation:

Modernisierung der Außen- und Straßenbeleuchtung im gesamten Gemeindegebiet		
Umrüstungen		450.000,00 €
Besondere Leistungen – Bestandsaufnahme		8.160,00 €

(120 Std.* 68,- €/Std.) Planungskosten		86.500,00 €
MwSt.	19%	103.485,40 €
Baukosten (brutto)		648.145,40 €
Nebenkosten aus 100%	15%	97.221,81 €

Baugesamtkosten (brutto) **745.367,21 €**

Finanzierung:

Haushaltsjahr 2022:
HH 0.6709.6550 120.000,00 € (Bestandsaufnahme und Planungskosten)
HH 1.6709.9600 500.000,00 € (Umrüstungen)

Haushaltsjahr 2023:
HH 1.6709.9600 500.000,00 € (Restabwicklung - Umrüstungen)

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 (ohne GRin Stöhr)

Es ist 23:10 Uhr. Dr. Most schließt die öffentliche Sitzung.

Alle weiteren Tagesordnungspunkte werden auf eine Sondersitzung des Gemeinderates vertagt, die voraussichtlich für den 15. März anberaumt wird.

Vorsitzende
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Stefanie Nagl