

Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Jürgen Weiß

Beschlussvorlage

Abt. 5/929/2022

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB);

1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Erneute öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

2) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - BP23b und FNP - Stellungnahmen - Erneute öffentl Auslegung

Anlage 2 - Bebauungsplan 23b - Planwerk mit textlichen Festsetzungen - Stand 26-07-2022

Anlage 3 - Bebauungsplan 23b - Begründung mit Umweltbericht - Stand 26-07-2022

Beschlussvorschlag:

I. Beschlussvorschlag (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Erneute öffentliche Auslegung) und der Behörden/Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 14.03. bis 20.04.2022 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Agenda21 Pullach

(Stellungnahme (Antrag) vom 16.04.2022)

Stellungnahme

Vorbemerkung Agenda21 Pullach

- Die Agenda21 bittet, diesen Antrag zugleich als Stellungnahme im Rahmen der 3. Beteiligung der Öffentlichkeit am Bauleitplanverfahren zur geplanten Änderung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplan 23b (United Initiators) zu werten.
- Dieser Antrag bzw. Stellungnahme wird von der Agenda21 vorsorglich zur Wahrung der Auslege-Frist gestellt bzw. eingereicht, obwohl in der öffentlichen Auslegung die Ergebnisse der Verhandlungen zum verfahrensbegleitenden Städtebaulichen Vertrag nicht vorgelegt wurden. Wie bereits dargelegt, ist der Städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB, gestützt durch Rechtskommentare zum BauGB (Krautzberger/Battis/Löhr) ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung und muss nach § 3 BauGB zumindest inhaltlich in der

auszulegenden Begründung zur Änderung des Bebauungsplans 23b wiedergegeben werden. Die Unterscheidung zwischen „verfahrensersetzender“ und „verfahrensergänzender“ Vertragsinhalte bezüglich der nach § 3 BauGB geforderten Unterrichtung der Öffentlichkeit ist nicht im Baugesetzbuch definiert und hat dort keine rechtliche Grundlage. Im Interesse einer möglichst transparenten Information und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens sollte deshalb der Auslegungsprozess ausgesetzt bzw. erneut eingeleitet werden, sobald der Städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist.

- Der von uns bereits in früheren Stellungnahmen/Anträgen empfohlene Städtebauliche Vertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, mit dem verbindliche Vereinbarungen über die geplante Nutzung des Bebauungsgebiets zwischen Gemeinde und Eigentümer über einen Bebauungsplan hinaus getroffen werden können. Reine Absichtserklärungen der beteiligten Parteien im Sinne einer sog. „Basisvereinbarung“, wie angekündigt, entsprechen keinesfalls Sinn und Zweck eines Städtebaulichen Vertrags, haben keine rechtliche Grundlage im BauGB und sind damit nutzlos.
- Im Beschluss des Gemeinderats vom 22.2.2022 wird die Ablehnung unserer Anträge bzw. Stellungnahmen vom 8.9.2021 u. a. überwiegend damit begründet, dass zu unseren Einwänden Vereinbarungen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags getroffen würden. Ohne inhaltliche Kenntnis dieser Regelungen ist unsere vorliegende Stellungnahme unvollständig und daher als vorläufig zu betrachten.

Abwägung:

Der Antrag der Agenda21 Pullach ist als Stellungnahme im Verfahrensschritt der Erneuten öffentlichen Auslegung eingegangen und wird als solche behandelt.

Die Agenda21 Pullach hatte bereits mit Antrag vom 08.03.2022 vorgebracht, dass sie die Abgabe einer Stellungnahme, ohne Kenntnis des zwischen Gemeinde Pullach i. Isartal und dem Unternehmen United Initiators zu schließenden Städtebaulichen Vertrages nicht vornehmen kann, da dieser nicht im Bauleitplanverfahren öffentlich ausgelegt wurde. Hierzu wurde von der Agenda21 Pullach beantragt, dass die öffentliche Auslegung verschoben werden muss, bis die Verhandlungen zu einem städtebaulichen Vertrag abgeschlossen und dieser mit öffentlich ausgelegt wird. Über den Antrag wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.03.2022; TOP 10 (Beschlussvorlage Abt. 5/918/2022) beraten. Der Antrag wurde zur Kenntnis genommen und mehrheitlich abgelehnt. Die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Ablehnung wurde (auszugsweise) wie folgt begründet:

„() Grundvereinbarung und städtebaulicher Vertrag sind Unterlagen, die nach den Vorgaben des BauGB nicht öffentlich auszulegen sind.

Diese Sicht teilt die von der Gemeinde eingeschaltete Kanzlei Döring-Spieß und auch das Landratsamt München (Fachbereich Bauen) vertritt (...) diese Meinung.

Diese Vertragswerke werden zwischen den Vertragsparteien ausgearbeitet und haben zunächst nicht-öffentlichen Charakter. (...)

Zudem wurde von der Verwaltung eine Einschätzung des Landratsamtes München eingeholt, die den Sitzungsunterlagen als Anlage 2 beilag, und in der Stellungnahme vom 23.03.2022 heißt es (auszugsweise):

„(...) zu Ihrer Anfrage v. 10.3.2022 ist aus Sicht der Bauleitplanung

folgendes festzuhalten: (...)

Frage 2:

a) Öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vertrags, Teil der Bebauungsplanunterlagen

Wie oben ausgeführt, ist der Inhalt des Vertrages entscheidend. Sollte der Vertrag festsetzungsersetzende und damit abwägungserhebliche Bestandteile enthalten, müssen diese Regelungen an der öffentlichen Auslegung teilnehmen, vgl. o.g. Komm., Rdnr. 166

Dieser Fall liegt aber ausweislich der Auskunft der Gemeinde hier nicht vor.

Welche Unterlagen ansonsten öffentlich auszulegen sind, ist in § 3 Abs.2 BauGB abschließend geregelt. Hiernach sind die Bauleitpläne, also Flächennutzungs- und Bebauungspläne, deren Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Öffentlich-rechtliche Verträge werden in § 11 BauGB geregelt, sie sind daher immer im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Planung zu sehen. Dies ergibt sich aus der Anordnung im 1.Kapitel, Erster Teil. Bauleitplanung im BauGB. Dennoch sind sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie können neben den Bebauungsplänen abgeschlossen werden. Dies hat zur Folge, dass die öffentlich-rechtlichen Verträge als solche auch nicht am Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne teilnehmen, vgl. auch VGH Mannheim, Urt. v. 2.8.2018 -3 S 1523/16, BeckRS 2018, 19835. (...)

In der Sitzungsvorlage wurden u.a. auch die unterschiedlichen Regelungsmöglichkeiten erläutert: Städtebaulicher Vertrag und Grundvereinbarung. Dazu heißt es (auszugsweise):

„(...) Der überwiegende Teil der u.a. von der Agenda21 Pullach wiederholt angemahnten Regelungen betreffen die Grundvereinbarung.

Im Städtebaulichen Vertrag (der verpflichtende Regelungen enthält) können nur Inhalte geregelt werden, die dem Ziel der Bauleitplanung angemessen sind. Regelungen, die dem entgegenstehen, würden zur Nichtigkeit des Vertrages führen.

In der Grundvereinbarung (die Absichts- und Abstimmungserklärungen enthält) können Regelungen getroffen werden, die der Bauleitplanung nach dem BauGB nicht entgegenstehen dürfen, aber freiwillig zwischen den Vertragsparteien geschlossen werden können. Die Absichts- und Abstimmungserklärungen haben keinen Einfluss auf die Bauleitplanungen nach dem BauGB oder gemeindlichen Satzungsbeschlüssen hierzu. (...)

Der Einwand der Agenda21 Pullach, dass die Stellungnahme „unvollständig“ (in Bezug auf die nicht veröffentlichten Inhalte des Städtebaulichen Vertrages) ist und daher als „vorläufig zu betrachten“ ist, stellt nur die Sicht der Agenda21 Pullach dar, kann aus oben genannten Gründen jedoch nicht gefolgt werden. Neben dem Städtebaulichen Vertrag mit verpflichtenden Regelungen wird es eine Grundvereinbarung mit Absichts- und Abstimmungserklärungen geben. Diese haben bis zu deren Abschluss jedoch nicht öffentlichen Charakter und sind nicht Bestandteil der auszulegenden Unterlagen. Der Städtebauliche Vertrag ist ein Spezialfall des öffentlich-rechtlichen Vertrages. Hier agiert die Gemeinde als Hoheitsträger und trifft vertragliche Regelungen im Baurecht (= öffentliches Recht). Kausalität (es muss ein Sachzusammenhang bestehen), Angemessenheit

(Grundsatz der Verhältnismäßigkeit) und Kopplungsverbot sind Grundvoraussetzungen für einen Städtebaulichen Vertrag. Somit ist der Rahmen für den Städtebaulichen Vertrag vorgegeben und eng gesetzt. Viele u.a. der von der Agenda21 Pullach vorgebrachten Bedenken können nicht im Städtebaulichen Vertrag mit verbindlichen Regelungen geregelt werden. Regelungsmöglichkeiten bestehen jedoch möglicherweise in Form der Grundvereinbarung, die jedoch lediglich Absichts- und Abstimmungserklärungen enthalten kann. Der Abschluss der Grundvereinbarung ist für die Gemeinde jedoch wichtig (auch wenn auf diese im Hinblick auf die Bauleitplanung gänzlich verzichtet werden könnte), um flankierende und ergänzende Aspekte z.B. im Klimaschutz, zur Energieversorgung, Transport und Verkehr oder Werkwohnungen zu regeln. Die von der Agenda21 Pullach unterstellte „Nutzlosigkeit“ der Grundvereinbarung ist für die Gemeinde daher nicht gegeben.

Beschlussvorschlag (I-1):

Die Vorbemerkung der Stellungnahme der Agenda21 Pullach wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 29.03.2022, TOP 10, behandelt und der Antrag abgelehnt. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Agenda21 Pullach nimmt ferner zu folgenden Punkten Stellung:

1. Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen:

Wir sprechen uns weiterhin mit Rücksicht auf die Sicherheitsinteressen der Pullacher Bürger gegen eine Erweiterung des Betriebs der United Initiators über den Rahmen des Logistik-Konzepts BigWings (Zusammenführung mehrerer Lagerstandorte mit einer definierten Erhöhung der Lagerkapazität, Erneuerung des sanierungsbedürftigen Lager- und Versandbereichs) aus. Eine Erweiterung des Betriebs wird aus unserer Sicht durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanentwurfs ermöglicht und vorbereitet. Diese Absicht findet sich an mehreren Stellen in der Begründung zum vorliegenden Entwurf. Insbesondere lehnen wir eine Mehrung der industriell nutzbaren Fläche um 19.000 m² ab, die sich tatsächlich durch die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebiet GE1.2 in ein Industriegebiet GI1.2 ergeben würde, da dadurch eine Erweiterung des Betriebs, insbesondere bezüglich neuer Produktionsanlagen, ermöglicht wird. (Für das Gebiet GI 1.2 war ursprünglich ein biophysikalisches Forschungszentrum, vergleichbar Martinsried, vorgesehen.)

So heißt es in der aktuellen Begründung zum BP-Entwurf 23b unter 5.2 „Art der baulichen Nutzung“: „Das Gewerbegebiet GE dient einer langfristigen Erweiterung des Bestandwerkes.“

Antragspunkt 1:

- **Die im Bebauungsplanentwurf als Industriefläche GI1.2 vorgeschlagene Fläche mit der eingeschränkten Nutzung: „Abwasserreinigung“ bleibt Gewerbefläche GE1.2.**
- **Der bestehende Bebauungsplan wird diesbezüglich nicht geändert.**

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach wendet sich in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2022 gegen die geplante Festsetzung des GI 1.2 „Abwasserbehandlungsanlage“ und fordert anstelle der Festsetzung als Industriegebiet (GI) die Beibehaltung als Gewerbegebiet (GE).

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021) beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Auszugsweise heißt es dort:

„(...) 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. (...)

Hieran wird festgehalten, da (entgegen der Sicht der Agenda21 Pullach) die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbe- in ein Industriegebiet mit Zweckbestimmung „Abwasserbehandlung“ nicht dazu führt, dass hier weitere Industrieauflähen entstehen, sondern der Genehmigungsfähigkeit der Abwasserbehandlung Rechnung getragen wird.

Zur Bezugnahme der Agenda21 Pullach auf Kapitel 5.2 der Begründung (Stand: 22.02.2022) ist festzustellen, dass der Passus nicht vollständig zitiert wurde und der Satz vollständig lautet: „Das Gewerbegebiet dient im Wesentlichen der langfristigen Erweiterung des Bestandswerkes“.

Zudem kann nicht nachvollzogen werden, was die Agenda21 Pullach mit Verweis auf diesen Satz in Bezug auf die geplante Festsetzung des Bereiches GI 1.2 „Abwasserbehandlung“ bezweckt. Hierzu wird festgestellt, dass der Bereich des GI 1.2 „(...) ausschließlich der Nutzung der werkseigenen Abwasserreinigungsanlage (...)“ dient.

Dies gilt auch für die Behandlung des betrieblichen Abwassers. Daher ist die Festsetzung zielführend.

Beschlussvorschlag (I-2):

Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach zu „1. Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen“ und dem Antragspunkt 1 wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, behandelt. Im Ergebnis wurde beschlossen, dass die Flächenfestsetzung der Abwasserbehandlungsanlage als Industrieauflähe (GI 1.2) bestehen bleibt. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird an der Festsetzung festgehalten und eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

2. Keine Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen

In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf heißt es unter der neu eingefügten Ziff. 5.3: „Um eine flächensparende und kompakte Entwicklung der Baugebiete zu ermöglichen, wird eine Grenzbebauung ermöglicht.“

Eine Mehrung der baulichen Nutzung, die durch eine generelle Zulassung der Bebauung bis an die Grundstücksgrenzen in den Gebieten GI1.1, GI1.2 und GE ermöglicht werden soll, lehnen wir ab. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts vom 28.09.2021, ist diese Festlegung auch nicht erforderlich.

Es sollte auch geklärt werden, ob mit einer generell zugelassenen Grenzbebauung für die Industrie- und Gewerbeflächen die Störfallradien gegenüber benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten eingehalten werden.

Antragspunkt 2:

- **Die im bestehenden Bebauungsplan festgelegten Abstände der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen bleiben erhalten.**
- **Der bestehende Bebauungsplan wird diesbezüglich nicht geändert.**

Abwägung:

Die Festsetzung zur Grenzbebauung bezieht sich auf die Grundstücksgrenzen innerhalb der Baugebiete (vgl. Festsetzung D.3.1). Hintergrund dieser Festsetzungen ist, dass die Baugebiete in eine Vielzahl von Einzelgrundstücken unterteilt sind. Da eine Verschmelzung der Grundstücke nicht möglich ist, weil diese wiederum unterschiedlichen Eigentümern gehören, muss im Binnenbereich eine Grenzbebauung möglich sein. Zu den Grundstücksgrenzen nach Außen gilt die Bayerische Bauordnung mit den dort festgelegten Abständen und festgesetzten Baugrenzen.

Störfallradien sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren der hierfür zuständigen Behörde. Die Störfallradien sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu definieren und zwingend zu berücksichtigen. Eine Prüfung von Störfallradien im Bebauungsplan ist nicht möglich, da diese von der jeweiligen zu genehmigenden Anlage abhängen.

Beschlussvorschlag (I-3):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

3. Keine Vergrößerung der Höhenmaße

In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf heißt es unter der Ziff. 5.4.1: „Zur Ordnung des G 1.1 sowie zur Erleichterung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten und Baugenehmigungsanträge ist eine gestaffelte Höhenentwicklung im Bebauungsplan vorgesehen“.

Wir sprechen uns gegen die im Entwurf des aktuell ausgelegten Bebauungsplans festgelegte „ausnahmsweise“ Höhenbegrenzung für alle Baugebiete von bisher gestaffelt 8, 12, 16 und 20 m auf 40 m von Gebäuden incl. Dachaufbauten und freistehenden Produktionsanlagen, sowie Abluftanlagen von bis zu 82 m aus. Diese Änderung ist für die Umsetzung des Logistik-Projekts BigWings nicht erforderlich und bezweckt und ermöglicht nach unserer Ansicht eine erhebliche Erweiterung der Produktion von Gefahrstoffen, die wir ablehnen.

Laut der zur Begründung dieser Maßnahme herangezogenen Stellungnahme des Landratsamts ist lediglich eine Angabe der Höhenbeschränkung für Ausnahmefälle erforderlich, eine konkrete Maßangabe, wie hier eine effektive Verdoppelung der bestehenden Höhengrenzen wird nicht vorgegeben. Es ist in der Begründung auch nicht definiert, in welchen Fällen eine „ausnahmsweise“

Höhenüberschreitung genehmigt werden soll.

Für uns überraschend ist die Feststellung in der Begründung zur Bebauungsplanänderung Ziff. 5.4.1: „im Bestand bereits zahlreiche Anlagen vorhanden (sind), die die zulässige Höhenentwicklung des bestehenden Bebauungsplans 23 überschreiten“ und die damit aus unserer Sicht mit bestehendem Baurecht nicht vereinbar sind. Wenn in der Vergangenheit etwa bei der Höhe einzelner Gebäude bereits gegen die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans verstoßen wurde, sollte dies nicht nachträglich durch eine entsprechende Änderung im neuen Bebauungsplan legalisiert werden, sondern vielmehr durch eine Rückbauverpflichtung korrigiert werden.

Wir teilen die Bedenken des Isartalvereins, dass eine annähernde Verdopplung der Höhenentwicklung des Chemiebetriebs, wie im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan zugelassen werden soll, mit der umgebenden Landschaft am Rand des Isartal (Natura 2000-Gebiet Oberes Isartal) keinesfalls vereinbar ist.

Antragspunkt 3:

- **Die bisherige Höhenbegrenzung wird beibehalten.**
- **Bauliche Anlagen, deren Höhenentwicklung die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans überschreiten, sind zu reduzieren**
- **Der bestehende Bebauungsplan wird diesbezüglich nicht geändert.**

Abwägung:

Bezüglich der Festsetzung der Wandhöhen orientiert sich der Bebauungsplanentwurf Nr. 23b an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23. Hier sind im Bereich des neu geplanten GI 1.1 im Bebauungsplan Nr. 23 jeweils bauraumbezogenen Wandhöhen von 8 – 16 m, im Bereich des GE Wandhöhen von 12 bzw. 13 m bzw. bis zu 4 Vollgeschosse festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 23b greift die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 23 dahingehend auf, dass im Süden niedrigere Wandhöhen von 8 m festgesetzt werden. Diese steigen dann gestaffelt zum Binnenbereich des Baugebietes GI 1.1 auf 16 m und 20 m an. Die Erhöhung um 4 m im Binnenbereich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 23 ergibt sich auch aus den hier bereits vorhandenen und rechtskräftig genehmigten Anlagen mit einer Höhenentwicklung von 19,8 – 20,7 m. Die Erhöhung ist städtebaulich vertretbar und folgt den heutigen Anforderungen an die Produktion. Im geplanten GE (ehemals GI 1.3) bleiben die neu festgesetzten Wandhöhen mit einer zulässigen Wandhöhe von 12 m unter den zulässigen Wandhöhen von 12 – 13 m bzw. bis zu 4 Vollgeschossen des Bebauungsplanes Nr. 23.

Es bedarf jedoch einer Ausnahmeregelung für Anlagen, die aus Gründen des Immissionsschutzes oder technischer Erfordernisse eine höhere Wandhöhe benötigen. Weitere Ausnahmen sollen im Einvernehmen mit der Gemeinde vereinbart werden können, insbesondere dann, wenn die Aufbauten zu einer Verbesserung der Umweltverträglichkeit führen.

Seitens der Gemeinde wurde gem. der Beschlussfassung vom 28.06.2021 zunächst an der bisher festgesetzten Ausnahmeregelung für besondere Anlagen ohne Höhenbeschränkung festgehalten. Diese Festsetzung war bereits im Bebauungsplan Nr. 23 enthalten (vgl. Bebauungsplan. Nr. 23, Festsetzung 3 c, Satz 2). Ziel war es, jeweils im Genehmigungsverfahren aufgrund der technischen Erfordernisse der jeweiligen Anlage eine Überschreitung der Wandhöhe zuzulassen. Hintergrund hierbei war, dass sich die erforderlichen Höhen durch neue Gesetzgebungen verändern können, so dass auf eine explizite Festsetzung dieser Überschreitungsmöglichkeiten verzichtet werden

sollte. Das Landratsamt München hat in der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) erneut darauf hingewiesen, 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. Dies ist durch die Festsetzung D.2.2 erfolgt. Hierbei wurden die bestehenden Überschreitungen als Grundlage für die Festsetzung herangezogen. Zudem ist beabsichtigt in den Städtebaulichen Vertrag folgende Regelung aufzunehmen:

„Großkamin - Die UI verpflichtet sich neben dem im Vertragsgebiet heute vorhandenen Großkamin mit 84 Metern Höhe über Gelände keine weiteren Anlagen zu errichten bzw. errichten zu lassen, die die jeweils zulässige Wandhöhe für erforderliche technische Dachaufbauten um mehr als 20 Meter überschreiten. Dies gilt nicht, wenn bei Anlagen eine größere Höhe nach einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren erforderlich ist und die Gemeinde ihr Einvernehmen dazu erteilt, insbesondere dann, wenn die Anlagen zu einer Verbesserung der Umweltverträglichkeit führen.“

Beschlussvorschlag (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

4. Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten:

Wir meinen nach wie vor, dass eine mögliche Erweiterung der elektrochemischen Produktion organischer Peroxide und der Lagerung dieser klassifizierten Gefahrstoffe trotz aller im BImSchG geforderten Sicherheitsvorkehrungen auch mit einer Erhöhung der Störfallwahrscheinlichkeit verbunden ist. Störfälle sind statistisch gesehen, jederzeit möglich.

Eine Begrenzung dieser Kapazitäten ist aus unserer Sicht sinnvoll, da es dem Unternehmen mit den geplanten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs allein auf dem Industriegebiet GI 1.1 bereits möglich ist, das vorhandene Potential für eine erhebliche Betriebserweiterung zu nutzen.

Bezüglich der Lagerkapazität kann maximal einer Erhöhung von derzeit 1.000 t auf 1.600 t (entsprechend der Auflösung der Außenlager) zugestimmt werden. Eine Begrenzung der Produktionskapazität von Gefahrstoffen auf 60.000 t/a ist also aus unserer Sicht und wie mehrfach begründet, zwingend erforderlich.

Mit einer Betriebserweiterung kommen neben einer entsprechenden Steigerung des CO₂-, Stickoxid- und Feinstaubausstoßes, mehr Geruchsbelästigung und Industrielärm hinzu.

Ebenso würde auch das Verkehrsaufkommen und speziell der Schwerlastverkehr zunehmen. Laut Unternehmen – vom Landratsamt allerdings nicht bestätigt - ist angeblich bereits eine Erhöhung der Produktionsmenge von derzeit ca. 60.000 t/a auf 136.000 t/a genehmigt.

Antragspunkt 4 a:

- Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden über verbindliche Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag, wie

folgt, verbindlich begrenzt:

- Die Lagerkapazität soll max. 1.600 t betragen,
- Die Produktionsmenge an Gefahrstoffen darf 60.000 t jährlich nicht überschreiten.

Antragspunkt 4 b:

- Die Gemeinde nimmt als am immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligte Behörde im Rahmen der noch ausstehenden Stellungnahme gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landratsamts - wie folgt - Stellung: Eine Erhöhung der Lagerkapazität von Gefahrstoffen über 1.600 t hinaus wird seitens der Gemeinde abgelehnt.
- Die vom Unternehmen als angeblich genehmigt bezeichnete Erhöhung der Produktionskapazität auf 136.000 t/a (von derzeit 60.000 t/a) wird seitens der Gemeinde abgelehnt.

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021) beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Auszugsweise heißt es dort:

„(...) 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. (...) Die Verwaltung spricht die Empfehlung aus, dass die Lagerkapazität im 2019 nach dem BImSchG beantragten Gebäude (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.

(...)

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) Wolfratshauer 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. (...)

Der Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 hierzu lautete:

„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.“

Gegenüber der Beschlusslage über die Abwägung vom 22.02.2022 haben sich durch die Stellungnahme der Agenda21 Pullach keine neuen Sachverhalte ergeben. In den Städtebaulichen Vertrag soll folgende Regelung aufgenommen werden:

„Lagerbeschränkung - Die UI verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, in dem in der Anlage 5 rot umrandeten Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 412/60 und 412/105, je Gemarkung Pullach, nicht mehr als eine Baumasse von 9.682 m³ zum Zweck der Lagerung von organischen Peroxiden mit einer Obergrenze von nicht mehr als 1.600 t zu lagern.

Des Weiteren verpflichtet sich UI gegenüber der Gemeinde keinerlei baurechtliche, immissionsschutzrechtliche oder sonstige Anträge bei den jeweils zuständigen Behörden zu stellen oder einzureichen, bei deren Genehmigung, Zulassung usw. eine Überschreitung der vorgenannten Baumasse im bezeichneten Bereich der Anlage 5 ermöglicht werden würde.“

Mit dieser Regelung ist die Beschlusslage des Gemeinderates vom 22.02.2022 umgesetzt.

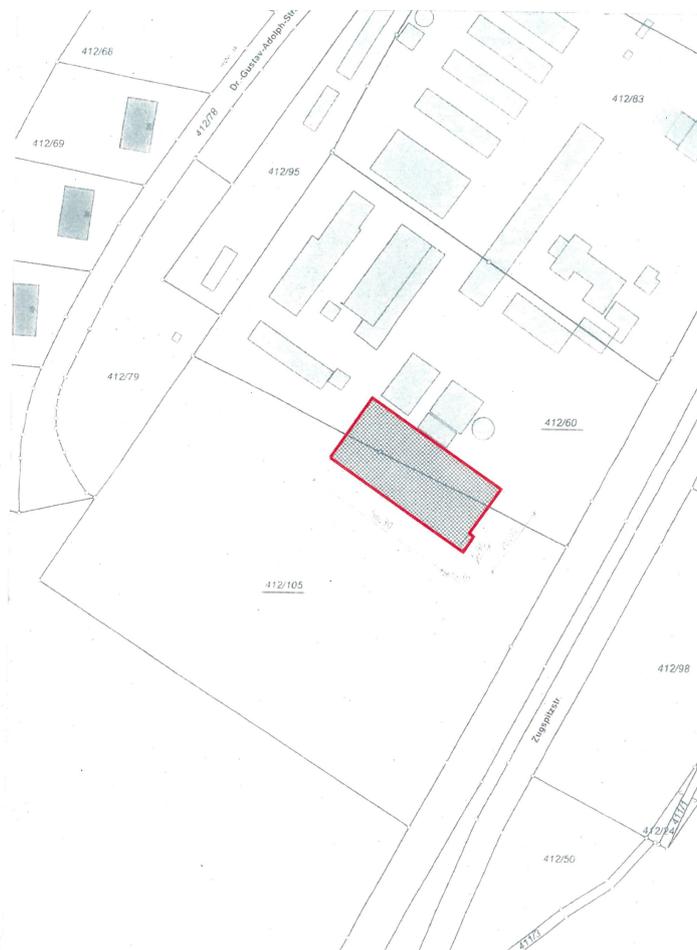


Abb.: Städtebaulicher Vertrag – vorgesehene Anlage 5

Beschlussvorschlag (I-5):

Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach zu „4. Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten“ und den Antragspunkten 4a und 4b wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, behandelt. Im Ergebnis wurde beschlossen, dass die Lagermenge, nicht jedoch die Produktionsmenge, im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden soll. Zudem wird die Gemeinde bei der Beteiligung in immissionsschutzrechtlichen Verfahren im Einzelfall entscheiden. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird an der Festsetzung festgehalten und eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

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

Wir halten es auch weiterhin für zwingend erforderlich, dass die im Rahmen von BigWings vorgesehene Rodung von ca. 18.000 m² Wald im Süden des Werksgeländes unbedingt vermieden wird.

Die angeblich vorgeschriebene „weitgehende“ Ersatzpflanzung bzw. Ersatzaufforstung für dieses Waldstück, ist im Entwurf des Bebauungsplans nicht zu finden.

Diese 1,8 ha Wald haben im Rahmen des dramatisch fortschreitenden Klimawandels durchaus eine klimarelevante Bedeutung und binden jährlich ca. 20 bis 30 t CO₂.

Es würde auch Jahrzehnte dauern, um einen vergleichbaren Klimaeffekt durch eine Ersatzpflanzung zu erreichen. Die Versiegelung der gerodeten Fläche im Rahmen der industriellen Nutzung dieser Fläche ist darüber hinaus aus ökologischer Sicht höchst bedenklich und ebenfalls abzulehnen.

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

Das geplante verbesserte Logistik-Konzept (BigWings) kann auch durch Rückgriff auf die bisher nicht vollständig genützte Industriefläche G1.1 (laut Unternehmen nur zu ca. 60% genützt) und unter Einbeziehung von Teilen der westlich gelegenen Flächen umgesetzt werden.

Antragspunkt 5:

- **Die im derzeit gültigen FNP/BBP 23 als Industrieflächen GI 13 und GI 17 ausgewiesenen Teilflächen werden wieder in die Nutzungsart Wald geändert.**
- **Die Gemeinde Pullach erteilt als am immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligte Behörde ihre noch ausstehende Zustimmung zum Antrag auf Nutzung dieser Flächen nicht.**

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach wendet sich in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2022 gegen die Inanspruchnahme der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Industrieauflächen (GI 13 und GI 17) und die Beibehaltung der industriellen Nutzung im geplanten GI 1.1. Stattdessen soll hier die Nutzungsart auf Wald geändert werden

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021)

beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Auszugsweise heißt es dort:

„(...) 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.

(...)

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 Großhesselohle 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. (...)

Der Beschluss des Gemeinderates hierzu lautete:

„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.“

Hieran kann aus Sicht der Verwaltung festgehalten werden.

Der 2. Antragspunkt der Agenda kann im Zusammenwirken mit dem 1. Antragspunkt nicht nachvollzogen werden und ist in sich widersprüchlich.

- Ist eine Fläche in einem rechtswirksamen Bebauungsplan als nutzbares Industriegebiet (GI) festgesetzt ist und der Bauantrag bzw. immissionsschutzrechtliche Antrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, bedarf es keiner Einvernehmenserteilung (§ 36 Abs. 1 S. 1 BauGB).
- Wäre dagegen jedoch hier eine Waldfläche festgesetzt, so könnte zwar ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden, für den die Gemeinde jedoch wegen fehlender planungsrechtlicher Grundlage das Einvernehmen verweigern müsste.

Bei den zurückgestellten Bauvorhaben aus dem Jahr 2019 war nicht die Art der baulichen Nutzung der Grund das Einvernehmen zu verweigern, die Bauanträge durch Beschluss zurückzustellen zu lassen und das Bauleitplanverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b einzuleiten. Die vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Zielstellung der Bauleitplanung beinhaltet im Hinblick auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Areale „GI 13 und GI 17“ (im Bebauungsplanentwurf südlicher Teil des GI 1.1) auszugsweise:

„(...) Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolf-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)“ fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben

baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur (...)

Beschlussvorschlag (I-6):

Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach zu „5. Waldrodungen im Süden der Teilflächen GI 13 und GI 17 des gültigen BBP 23“ und die Antragspunkte 5 werden zur Kenntnis genommen. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird an der Beschlusslage vom 22.02.2022, TOP 5, festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

6. Erreichen der Pullacher Klimaziele:

Um die Pullacher Klimaziele und die des Landkreises 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 bei weitem größte Energieverbraucher und CO₂-Produzent am Ort und im Landkreis München. Festsetzungen einer Nutzung erneuerbarer Energien sind im Bauleitverfahren nach § 9 Abs.1 Nr. 23b möglich.

Die Umstellung der erdgasbasierten Stromgewinnung auf regenerative Energieträger ist inzwischen zudem wegen des von der Bundesregierung angestrebten Ausstiegs aus der Erdgaswirtschaft eine vordringliche industriepolitische Notwendigkeit.

Gegebenenfalls bereits erzielte Ergebnisse aus den Verhandlungen zum Städtebaulichen Vertrag sind uns nicht bekannt. Unverbindliche Absichtserklärungen des Unternehmens reichen hier aus unserer Sicht keinesfalls aus.

Antragspunkt 6:

- **Im Städtebaulichen Vertrag ist verbindlich zu vereinbaren, dass der Fremdstrombezug des Werks von ca. 52 MWh bis 2023 auf 100% Ökostrom bis 2022 umgestellt wird.**
- **Darüber hinaus wird das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk mit einer Leistung von 120.000 MWh bis spätestens 2025 durch 100% regenerativen Strombezug ersetzt.**
- **Zusätzlich soll die Versorgung mit Prozesskälte, soweit technisch möglich, aus geothermischer Wärme erfolgen.**

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021) beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Dort heißt es:

„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.“
(...)“*

Der Beschluss des Gemeinderates hierzu lautete:

„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.“

In der Beschlussvorlage vom 22.02.2022 wurde noch nicht zwischen Städtebaulichen Vertrag und Grundvereinbarung unterschieden.

Es soll sowohl ein Städtebaulicher Vertrag als auch eine Grundvereinbarung zwischen der Gemeinde und der United Initiators abgeschlossen werden. Die Grundvereinbarung enthält bzgl. der Energieversorgung folgende Absichtserklärung:

„(...)“

- UI beabsichtigt den externen Strombezug für das Vertragsgebiet ab dem Jahr 2022 vollständig (100%) aus erneuerbaren Energien (Ökostrom) zu decken.
- UI wird für den Betrieb des Blockheizkraftwerkes prüfen, inwieweit zertifiziertes Biogas oder klimaneutrales, CO₂-freies Erdgas (sogenanntes Ökogas) bezogen werden kann.
- Für die Erfüllung der Ökostrom-Kriterien gelten beispielsweise die Zertifikate ok-power-Label, Grüner Strom Label, TÜV Nord EE01 sowie Ökostromkriterien von Greenpeace e.V. oder vergleichbare Standards (Stand 05.07.2022).
- Hinsichtlich eines Teils des im Zusammenhang mit dem Betrieb des Werkes am Standort Pullach i. Isartal erforderlichen Bedarfs an Kälte und/oder Wärme führt UI mit der „Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP GmbH)“ Verhandlungsgespräche. Die IEP ist eine 100%ige Tochter der Gemeinde Pullach i. Isartal, die

gegründet wurde, um geothermische Energie zu erschließen und über ein Fernwärmenetz zu verteilen. Zwischen UI und der IEP ist beabsichtigt, dass die IEP die UI hinsichtlich des Wärme- und Kältebedarfes des Werkes Pullach i. Isartal versorgt. Diese Leistung soll voraussichtlich ab dem Jahr 2028 zumindest teilweise erfolgen. Zunächst müssen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Investitionserfordernisse durch die IEP und UI ermittelt werden. Sofern die Ergebnisse dieser Prüfung wirtschaftlich vertretbar sind, werden die Details für diese Belieferungen unmittelbar zwischen UI und der IEP getroffen.

- Hinsichtlich des Kältebedarfs, der von der IEP nicht gedeckt werden kann, wird UI prüfen, ob dieser mittelfristig mittels einer Kälteproduktion aus Ab- oder Adsorptionsanlagen, betrieben durch das bestehende Blockheizkraftwerk oder Kompressionskältemaschinen mit biogenen Kältemitteln, gedeckt werden könnte. Da die Erneuerung bestehender mangelfreier Kältemaschinen ökologisch wenig sinnvoll ist, kommt hier nur die Umstellung im Rahmen von erforderlichen Neuinstallationen in Betracht. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Investitionserfordernisse sind bislang nicht dargelegt und müssten im Rahmen der Prüfung ermittelt werden.
- Bei der Errichtung neuer sowie der Sanierung bestehender Nichtwohngebäude wird UI mindestens alle Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes einhalten und zudem prüfen, inwiefern die Energieversorgung für diese Gebäude durch erneuerbare Energien erfolgen kann. (...)

Die Gemeinde hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt und verabschiedet. Dieses soll die künftige klimapolitische Zielsetzung und Ausrichtung der Gemeinde widerspiegeln und einen regelmäßigen Dialog mit dem Wirtschaftssektor institutionalisieren. Die UI verpflichtet sich, die Gemeinde bei der Fortschreibung dieses Klimaschutzkonzeptes zu unterstützen und kontinuierlich an Überarbeitungen mitzuarbeiten.“

Beschlussvorschlag (I-7):

Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach zu „6. Erreichen der Pullacher Klimaziele“ und Antragspunkt 6 werden zur Kenntnis genommen. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird an der Beschlusslage vom 22.02.2022, TOP 5, festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

7. Pullacher Trinkwasserressourcen:

Der sehr hohe Ressourcenverbrauch von über 4 Mio. m³/a an Quellwasser aus dem Isarhang, überwiegend für Kühlwasser bei der Produktion, soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags begrenzt bzw. beendet werden. Die Hangquellen stellen eine wertvolle Trinkwasserreserve für Pullach und die Region dar. (Zum Vergleich: Pullachs jährlicher Verbrauch an Trinkwasser: Ca. 900.000 m³).

Der Bedarf des Werks an Kühlwasser von fast 12 Mio. m³ könnte vollständig mit Wasser aus dem Isarkanal gedeckt werden.

Der Bedarf an Prozesskälte könnte zudem zumindest zum Teil auch über die Fernwärme der IEP abgedeckt werden.

Gegebenenfalls bereits erzielte Ergebnisse aus den Verhandlungen zum SV sind uns nicht bekannt.

Antragspunkt 7:

Im Städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart, dass die Versorgung mit Kühlwasser aus den Isar-Hangquellen auf eine Versorgung aus dem Isarkanal bzw. durch Prozesskälte aus der Geothermie umgestellt wird.

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021) beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Dort heißt es:

„Das Quellwasser das United Initiators als Industrierwasser (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 Tropfölvverlusten, 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. (...)“

Der Beschluss des Gemeinderates hierzu lautete:

„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.“

Hieran wird festgehalten. Mit Gründung der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) wurden die Hangquellen auf das Kommunalunternehmen übertragen. Zwischen VBS und United Initiators besteht ein Vertrag über die Nutzung des Hangquellenwassers.

Beschlussvorschlag (I-8):

Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach zu „7. Pullacher Trinkwasserressourcen“ und Antragspunkt 7 werden zur Kenntnis genommen. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird an der Beschlusslage vom 22.02.2022, TOP 5, festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

8. Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene:

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

Gegebenenfalls bereits erzielte Ergebnisse aus den Verhandlungen zum SV sind uns nicht bekannt.

Antragspunkt 8:

Im Städtebaulichen Vertrag wird die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich vereinbart.

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021) beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Dort heißt es:

„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.“

Der Beschluss des Gemeinderates hierzu lautete:

„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.“

Es soll eine Grundvereinbarung zwischen der Gemeinde Pullach i. Isartal und der United Initiators abgeschlossen werden. Diese trifft folgende Regelungen zum Güterverkehr:

„Um die durch den Gütertransport von UI verursachte Umweltbelastung langfristig zu reduzieren, beabsichtigt UI, im Rahmen des „Big Wings“ Projektes einen transparenten ressourcenschonenden wie auch klimaneutralen Gütertransport bis 2023 zu prüfen und ggf. ein entsprechendes Logistikkonzept zu erstellen. In diesem Rahmen möchte UI die folgenden Punkte als Teil des Logistikkonzeptes berücksichtigen:

- a) In einem transparenten Prozess ist das aktuelle sowie zukünftige Potenzial für eine Schienenverlagerung zu prüfen, sodass so viel wie möglich des möglichen, über die Schiene abzuwickelnden Gütertransports bis 2023 dahin verlagert wird. In diesem Zusammenhang sollen Gespräche mit DB-Cargo und der DB Netz geführt werden sowie entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden, um den vorhandenen Gleisanschluss auf dem Werksgelände zu ertüchtigen und auszubauen, soweit dies in Zusammenarbeit mit DB Cargo und DB Netz möglich ist und alle notwendigen Genehmigungen eingeholt werden können.
- b) Insbesondere soll geprüft werden, inwiefern die bereits jetzt teilweise über die Schiene angelieferten Rohstoffe künftig vermehrt auf diesem Wege angeliefert werden können. Hierzu soll mit der DB Cargo und DB Netz bestimmt werden, inwiefern eine Ausweitung der Anlieferungskapazitäten realisierbar ist.“

Darüber hinaus verpflichtet sich United Initiators allen von ihr beauftragten Speditionen schriftlich zu empfehlen, die korrekte georeferenzierte Zufahrtsadresse zur im Navigationssystem einzugeben (seit 2011 Industriestraße jetzt: Dr.-Franz-Pollitzer-Straße), aus München kommend die Zufahrt über Dr.-Carl-von-Linde-Straße / über Wolfratshauer Straße zu verwenden, darauf hinzuweisen, dass es keine Wende- und Parkmöglichkeiten in Buchenhain sowie „Link Geräumt“, „Zyllnhard Geräumt“, „Prey-sing Geräumt“ (Thermalbohrung) und „Ludwigs Geräumt“ gibt. Die Gemeinde wird die Anlieferung durch eine adäquate Beschilderung unterstützen.

Ergänzend wird die UI für alle Gefahrguttransporte von und zu ihrem Werksgelände über den öffentlichen Verkehrsraum schriftliche Empfehlungen mit erläuternden Kartenausschnitten ausgeben, dass diese nach Möglichkeit nicht durch die bebauten Ortslagen der Gemeinde Pullach sowie Baierbrunn und Grünwald geführt werden. Die Verwaltung der Gemeinde wird bei der Festlegung entsprechender Routen von UI beauftragter Speditionen Vorschläge unterbreiten und helfend zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag (I-9):

Die Stellungnahme der Agenda21 Pullach zu „8. Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene“ und Antragspunkt 8 werden zur Kenntnis genommen. Da sich aus der Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wird an der Beschlusslage vom 22.02.2022, TOP 5, festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

9. Messungen zur Luftreinhaltung:

Im Interesse der Anwohner sollten die Auswirkungen der Emissionen (Stickoxide, Feinstaub etc.) auf die Luft in der Umgebung des

Chemiebetriebs regelmäßig messtechnisch erfasst werden (Einhaltung der EU-Luftreinhalte-Richtlinien). Eine Messung der Emissionen an den Abluftkaminen ersetzt keinesfalls die bodennahen Messungen zur Luftreinigung außerhalb des Betriebs. Einige auch weiter entfernt lebende Anwohner klagen zudem seit Jahren über schleimhautreizende chemische Abgase in der Umgebungsluft.

Antragspunkt 9:

Im Interesse der Gesundheit benachbarter Anwohner wird die Einhaltung der Luftreinhalte-Richtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks an mehreren für die Anwohner relevanten Stellen regelmäßig überprüft.

Abwägung:

Die Agenda21 Pullach machte (weitgehend) bereits mit Ihrem Antrag/Stellungnahme vom 08.09.2021 diese Vorbehalte geltend. Diese wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 22.02.2022, TOP 5, im Zuge der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung (in der Zeit vom 19.07. bis 24.09.2021) beraten und die Abwägung vorgenommen (Beschlussvorlage Abt. 5/876/2021 / nachrichtlich übernommen in die Beschlussvorlage zu TOP 6, Beschlussvorlage Abt. 5/877/2021). Hierauf wird verwiesen. Dort heißt es:

„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 BaylmschG). Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) ist nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BaylmschG zuständige Behörde für die Feststellungen und Untersuchungen zur Überwachung der Luftqualität nach § 44 Abs. 1 BImSchG. Ein Luftreinhalteplan liegt für das Gebiet des Landkreises München nicht vor.*
- d. Im Landkreis München wurde an 57 ausgewählten Punkten eine rechnerische Ermittlung der Belastung der Anlieger mit den Luftschadstoffen NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} auf Basis von Verkehrszahlen durchgeführt. Neben den straßenverkehrsbedingten Immissionen wurde dabei die an*

repräsentativen Messstellen des lufthygienischen Überwachungssystems Bayern (LÜB) ermittelte Hintergrundbelastung (vorstädtisch bzw. ländlich-regional) berücksichtigt (siehe Link: [Landkreis München: Luftqualität im Landkreis \(landkreis-muenchen.de\)](http://Landkreis 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 Agenda21Pullach 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.“

Hieran wird festgehalten.

Beschlussvorschlag (I-10):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

A.2 Bürgerin 1

(Stellungnahme vom 20.04.2022)

Stellungnahme

Als Pullacher Bürgerin gebe ich folgende Stellungnahme zur o.g. Bekanntmachung vom 24.02.2022 ab:

1. Ich schließe mich den von der Agenda 21 Pullach in der Stellungnahme

zur Neuaufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der 3. Beteiligung der öffentlich geäußerten Bedenken inhaltlich an.

2. Insbesondere kommt es, durch die von United Initiators produzierten Organischen Peroxide, wiederholt zu sehr unangenehmen Geruchsbelästigungen, verbunden mit einem Brennen in Atemwegen und Augen durch chemisch verunreinigte Umgebungsluft. Für den Zeitraum vom 01.07.2020 bis 08.02.2021 habe ich das schriftlich dokumentiert. Das Schreiben hierzu vom 15.02.2021 liegt in der Gemeinde Pullach vor.

Ich hege Bedenken, dass mit dem Bauvorhaben von United Initiators als „weltweit größter Hersteller mit vollem Fokus auf peroxid-basierten Spezialchemikalien“, die Produktionsmenge signifikant erhöht wird, sobald die notwendige Logistik vorhanden ist und damit eine Erhöhung der Emission/Immission einhergeht, vor allem, dass sich eine stärkere Geruchsbelästigung und Luftverschmutzung abzeichnen wird und wiederhole meine Befürchtung vor zunehmenden Gesundheitsbeeinträchtigungen.

Die letzten Wochen habe ich wieder zunehmend eine erhebliche Geruchsbelästigung wahrgenommen, die mit Brennen in Augen und Atemwegen einhergegangen ist und m.E. vorwiegend aus der Luft kommt. Beispielsweise bin ich am 24. Februar 2022 nachts ca. 5:30 Uhr aufgrund eines starken und unangenehm scharfen Geruchs aufgewacht, der leichtes Brennen in Hals und Augen verursachte. Ich schlafe immer bei offenem Fenster. Das Schlafzimmer geht zur Westseite und befindet sich im 1. Stock. Luftlinie schätzungsweise ca. 600 m von United Initiators entfernt. Am 09. März dieses Jahres ca. 21:00 Uhr abends, wieder ein starker unangenehmer Geruch, an der Grenze zu beißender Umgebungsluft. Am 10. März, um etwa 17:00 Uhr, wiederum extrem unangenehmer Geruch auf Höhe der Kreuzung Wolfratshauser-/Dr.-Carl-von-Linde Straße. Das Landratsamt ist hierzu informiert.

Um klare Daten zur Immission zu erhalten, ist es notwendig, dass regelmäßig entsprechende Messungen zum Immissionsschutz vorgenommen werden. In der Scopingliste zum Umweltbericht findet sich bei der Bewertung, wenn es um Umweltschutz etc. geht, jeweils folgender Hinweis eingetragen: „Die Einhaltung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren sichergestellt.“

Die Verantwortung hier allein derjenigen Behörde zu überlassen, die für die Genehmigungsverfahren zuständig ist, ist nicht zielführend und ich bitte die Gemeinde Pullach, als verhandelnder Partner und federführend mit der Bauleitplanung befasst, entsprechende Vorgaben zum Immissionsschutz festzuschreiben.

Auch Leitlinien, wie sie im Sicherheitsdatenblatt mit Stand vom November 2021 zum Störfall dargelegt sind, sind sinnvoll, decken allein jedoch Beeinträchtigungen, wie oben beschrieben, nicht ab. United Initiators sollte sich zudem verpflichten (oder darlegen) sich einer 3Prüfung nach dem Gemeinschaftssystem für das Umweltmanagement und die Umweltbetriebsprüfung (EMAS) zu unterziehen.

Wie nachzulesen ist, ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland.

Die Gefahr, die sich durch Herauslösen von Zuständigkeiten in Verträgen ergeben kann, weil Schnittstellen abgetrennt sind, muss in einem Bauprojekt, wie dem hier vorliegenden, sehr ernst genommen werden. Schnittstellen sind wichtige Bindeglieder, die alle Berührungspunkte von Themenbereichen und Verantwortlichkeiten verbinden und sollten nicht getrennt, also herausgelöst, werden.

Abwägung:

Zur fehlenden Möglichkeit der Beschränkung von Produktionsmengen wird auf Ziffer A.1 Nr. 4 verwiesen.

Beschwerden über Geruchs- oder Lärmbelästigungen werden von der Gemeinde Pullach i. Isartal stets der zuständigen Fachabteilung im Landratsamt München zur Prüfung und zur weiteren Veranlassung zugeleitet. Zudem legt die Verwaltung Beschwerden, wenn diese von den Beschwerdeführern*innen auf das Werk von United Initiators verortet werden, auch dem Unternehmen United Initiators vor.

In jedem Schacht des Hauptkanales, der Abwasser aus der Abwassereinigungsanlage von United Initiators enthält, sind vom Werksgelände bis zur Stadtgrenze München Anfang 2021 neue Geruchsfilter eingebaut worden. Diese funktionieren einwandfrei und werden regelmäßig gewartet. Das Unternehmen wird vorsorglich und freiwillig im Bereich Forststraße 10 zwei weitere Filter bis Mitte Juni in Absprache mit der Gemeinde Pullach nachrüsten. In diesem Bereich wird jedoch grundsätzlich kein Abwasser durch United Initiators eingeführt, so dass eine Geruchsbelästigung ausgehend von United Initiators hier nicht möglich ist. An der Kreuzung Wolfratshauser Straße / Dr.-Carl-von-Linde Straße sind keine Filter durch das Unternehmen verbaut, da in diesem Kanalbereich kein Abwasser durch das Werk eingeleitet wird. Darüber hinaus unterzieht sich United Initiators bereits seit 1997 EMAS-Prüfungen und führt diese auch in Zukunft fort.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal kommt ihrer kommunalen Planungshoheit nach dem BauGB durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (Flächennutzungsplan / Bebauungspläne) nach.

Durch „Verträge“ werden aber keine Zuständigkeiten „herausgelöst“ oder „Schnittstellen abgetrennt“, da dies rechtlich nicht möglich ist.

Zudem wird auf die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten (Gemeinde / Landratsamt) in der kommunalen Bauleitplanung nach dem BauGB und z.B. bei Verfahren nach dem BImSchG verwiesen.

Zusätzlich soll im Städtebaulichen Vertrag folgende Verpflichtung aufgenommen werden:

„(...) Biofilter und Nachklärbecken

- Die UI verpflichtet sich die (...) eingezeichneten Biofilter beizubehalten, deren Funktionsfähigkeit jährlich zu überprüfen und je nach Ergebnis der Prüfung auszutauschen. Dabei werden weiterhin Biofilter eingesetzt, welche gegenüber Aktivkohlefilter nachhaltiger sind.

UI betreibt bereits ein Nachklärbecken, welches Geruchsstoffe durch Peressigsäuren oxidativ eliminiert. UI verpflichtet sich, dieses Nachklärbecken einschließlich der Oxidation von Geruchsstoffen durch Peressigsäuren weiter zu betreiben, in funktionsfähigem Zustand zu halten und technisch zu optimieren.

- Der Gemeinde steht es frei, bei der jährlichen Kontrolle der Biofilter beizuwohnen bzw. Mitarbeiter der (...) VBS (...) zu diesen Kontrollen zu senden, welche die Funktionsfähigkeit der Biofilter mitkontrollieren. Der Gemeinde steht es weiter frei, in sinnvollen Zeitabständen Kontrollen der Funktionsfähigkeit des Nachklärbeckens selbst oder durch die VBS durchzuführen. UI entstehen durch die Teilnahme der Gemeinde bzw. ihrer Vertreter keine Kosten.“

Beschlussvorschlag (I-11):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

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 23.03.2022)
- B.1.2 IHK für München und Oberbayern**
(Stellungnahme vom 12.04.2022)
- B.1.3 Regionaler Planungsverband München (RPV)**
(Stellungnahme vom 05.04.2022)
- B.1.4 Regierung von Oberbayern**
(Stellungnahme vom 04.04.2022)
- B.1.5 Energieagentur Ebersberg München gGmbH**
(Stellungnahme vom 16.03.2022)

Beschlussvorschlag (I-12):

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.

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 11.03.2022 und 27.04.2022)

Stellungnahme

Abteilung Bauen (vom 27.04.2022):

Wir empfehlen noch eine Vermaßung der südlichen Fläche für Energieerzeugung zur westlich und südlich angrenzenden Grünfläche. Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz ist keine Äußerung veranlasst, zum Wasserrecht verweisen wir auf beiliegende Stellungnahme des FB 4.4.2 (Wasserrecht und Wasserwirtschaft) v. 11.3.2022. Zum Naturschutz müssen wir leider wiederholen, dass die Stellungnahme nachgereicht werden muss.

Abwägung:

Die Anregungen hinsichtlich der Vermaßung der südlichen Fläche für Energieerzeugung werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-13):

Die Stellungnahme hinsichtlich der Vermaßung der südlichen Fläche für Energieerzeugung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Stellungnahme

Abteilung Wasserrecht und Wasserwirtschaft (vom 11.03.2022):

Für die Kühlwasserversorgung gibt es einen Bescheid vom 10.05.2019. Darin sind die Entnahme von Kühlwasser aus Quellen und aus dem Isarkanal sowie die Einleitung von Kühlwasser und Niederschlagswasser in den Isarkanal wasserrechtlich erlaubt. Dieser Bescheid ist bis zum 31.05.2039 befristet.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird in den einzelnen Verfahren, insbesondere BImSchG-Verfahren, betrachtet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-14):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten
(vom 28.06.2022):

Zum Artenschutz bitten wir noch Folgendes aufzunehmen:

1. Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen unter den Nrn. 3.8 und 3.9 der Hinweise empfehlen wir in die Festsetzungen als neuen Punkt Nr. 5.11 zu verschieben.

Abwägung:

Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung von CEF-Maßnahmen kommt allenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht, der aber nach Auffassung der Gemeinde keine ausreichende Rechtsgrundlage hierfür darstellt. Entsprechend verbleiben die CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan unter den textlichen Hinweisen. Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen soll durch den Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und United Initiators erfolgen. Darüber hinaus werden die zur Kompensation des jeweiligen Eingriffs erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen von UI durch Dienstbarkeiten und deren Erhalt durch Reallasten dinglich gesichert. Außerdem wird die UNB gemäß Kapitel 7.2.17 des Umweltberichtes vor der Baufeldfreimachung über die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen informiert. Die Baufeldfreimachung erfolgt erst nach einer Freigabe durch die UNB.

Beschlussvorschlag (I-15):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Nr. 3 der Hinweise „Artenschutz“ bitten wir im 1. Satz wie folgt zu formulieren: „Die Maßnahmen werden neben den unter Nr. 5.11 getroffenen Festsetzungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.“

Abwägung:

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage werden die CEF-Maßnahmen nicht festgesetzt. Da diese als textlicher Hinweis verbleiben und über den Städtebaulichen Vertrag gesichert sind, ist eine Umformulierung des textlichen Hinweises unter Nr. 3 Artenschutz

nicht erforderlich. Darüber hinaus werden die zur Kompensation des jeweiligen Eingriffs erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen von UI durch Dienstbarkeiten und deren Erhalt durch Reallasten dinglich gesichert.

Beschlussvorschlag (I-16):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Statt Nr. 3.7, letzter Satz, bitten wir eine neue Nr. 3.8 wie folgt zu formulieren: „Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die fach- und termingerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Erfordernisse überwacht (u. a. Zeiträume zur Baufeldfreimachung, begleitende artenschutzrechtliche Maßnahmen, Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen). Der unteren Naturschutzbehörde sind Name, Erreichbarkeit und fachliche Qualifikation der beauftragten Person rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.“

Abwägung:

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der ökologischen Baubegleitung werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird in den Bebauungsplan (Umweltbericht) sowie die textlichen Hinweise als neue Nr. 3.8 aufgenommen. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-17):

Die Stellungnahme hinsichtlich der ökologischen Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird in den Bebauungsplan (Umweltbericht) sowie die textlichen Hinweise als neue Nr. 3.8 aufgenommen. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. Wir bitten eine neue Nr. 3.9 wie folgt zu formulieren: „Der unteren Naturschutzbehörde ist über den Erfolg der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in den ersten 2 Jahren jährlich, danach alle 2 Jahre und ab dem 9. Jahr alle 5 Jahre unaufgefordert bis spätestens 15.12. des jeweiligen Jahres ein Bericht der ökologischen Baubegleitung zu übermitteln. Beginn der Frist ist das Jahr des Genehmigungsbescheides.“

Abwägung:

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Erfolgskontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird in den Bebauungsplan (Umweltbericht) sowie die textlichen Hinweise als neue Nr. 3.9 aufgenommen. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich

Beschlussvorschlag (I-18):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Erfolgskontrolle wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wird in den Bebauungsplan (Umweltbericht) sowie die textlichen Hinweise als neue Nr. 3.9 aufgenommen. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine

5. Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“: Auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht gem. BPlan Nr. 23 und Nr. 23a. Das Vorhaben wird der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 12.337 m². Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des BPlans mittels Neuanlage von Laubwald (=waldrechtlicher Ausgleich), Aufbau eines gestuften, arten- und strukturreichen Waldrandes (Teilbereich 2, naturschutzrechtlicher Ausgleich im Wald) mit vorgelagerten Wildblumensäumen (naturschutzrechtlicher Ausgleich Offenland) und Erhöhung des Laubholzanteils im Bestandswald (Teilbereich 1, naturschutzrechtlicher Ausgleich im Wald).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt zum Einen gemäß den Vorgaben der Kompensation im Wald, zum Anderen als naturschutzrechtlicher Offenlandausgleich.

- Naturschutzrechtlicher Ausgleich Offenland (Nr. 6.1 der Festsetzungen): Es soll ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum auf 630 m² hergestellt werden. Obwohl diese Planzeichnung anders dargestellt wird als Nr. 6.2, handelt es sich ebenfalls um eine Ausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich Offenland (Nr. 6.2 der Festsetzungen): Auf Teilbereich A wird ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum auf mind. 1.750 m² hergestellt. Außerdem werden fünf 10 m lange, zweireihige, freiwachsende Hecken aus insg. mind. 70 Sträuchern angelegt. Auf Teilbereich B wird eine mind. 140 m lange einreihige, freiwachsende Hecke aus mind. 110 niedrigwüchsigen Sträuchern und mind. 18 niedrigwüchsigen Wildobstbäumen hergestellt.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich im Wald (Nr. 6.3 der Festsetzungen, Teilbereich 1 und Teilbereich 2):
 - o Teilbereich 1: Hier soll ein naturnaher, flächendeckender Laubmischwaldbestand mit mind. 90 % Anteil an Laubgehölzen entwickelt werden. Ein Zielzustand gem. ist festzulegen. Zur Erreichung dieses Zielzustandes sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.
 - o Teilbereich 2: Auf einer Fläche von mind. 6.280 m² soll ein artenreicher, naturnaher, gestufter Waldrand hergestellt werden. Der Waldrand soll 10 m i.d.R. nicht unterschreiten. Vorgelagert wird ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum angelegt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit einer Ausnahme sind die Ausgleichsmaßnahmen korrekt aufgezählt worden. Bei der nach A.6.1 und D.6.1 festgesetzten Maßnahme eines mageren, arten- und blütenreichen Wildblumensaumes auf 630 m² handelt es sich um eine Vermeidungsmaßnahme (siehe auch Auflistung der Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 7.2.18 des Umweltberichtes). Der Unterschied zu der nach A.6.2 und D.6.2 festgesetzten Maßnahme (ebenfalls ein magerer, arten- und blütenreicher Wildblumensaum) liegt lediglich darin, dass die Maßnahme nach A.6.1 innerhalb eines Baugebietes liegt und die Maßnahme nach A.6.2 außerhalb des Baugebietes. Daraus resultiert die Einstufung der Maßnahme A.6.1 als

Vermeidungsmaßnahme. Ebenso wird der Wildblumensaum innerhalb des Baugebietes gemäß Plan 2 von 2 der Beipläne zur Eingriffsregelung als Fläche ohne Wertänderung berücksichtigt, eben weil es sich um eine Vermeidungsmaßnahme handelt.

Beschlussvorschlag (I-19):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Für den Wertstoffhof der Gemeinde auf Fl.-Nr. 412/105 wird als naturschutzrechtlicher Ausgleich ein artenreiches Feldgehölz auf Fl.-Nr. 140/5 („Grundelbergwiese“) auf 300 m² angelegt. Fl. Nr. 140/5 ist im Eigentum der Gemeinde Pullach und Bestandteil des derzeit in Planung befindlichen gemeindlichen Ökokontos.

Die Darstellung der externen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 140/5 steht noch aus. Für die Abbuchung der Ausgleichsfläche von einem Ökokonto ist ein bloßer Verweis z. B. im Umweltbericht auf ein Ökokonto ohne Darstellung des konkreten Sachverhalts unzureichend. Die Größe, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.

Weiterhin ist diese Fläche somit im derzeit in Arbeit befindlichen Ökokonto-Konzept als „abgebucht“ mitzuführen. Andernfalls kann die Fläche auch aus dem Ökokontokonzept herausgelöst werden und „lediglich“ als Ausgleichsfläche nach BauGB geführt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Ersatzmaßnahme befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall stellt die Gemeinde Pullach die Maßnahme auf einer gemeindeeigenen Fläche her. Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen sind daher nicht zwingend erforderlich. In den textlichen Hinweisen unter D.2.7 und D.2.8 wird die geplante Maßnahme inkl. Angaben zur Größe, zum Entwicklungsziel sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen beschrieben. Im Umweltbericht unter Kapitel 7.2.18 ist die Maßnahmenfläche in einem Luftbild konkret verortet. Die Beschreibung der Maßnahme ist ausreichend für das Bauleitplanverfahren. Eine Ergänzung oder Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Im Ökokonto wird die Fläche als „abgebucht“ geführt.

Beschlussvorschlag (I-20):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die genaue Lage und Größe der Fläche inkl. Entwicklungsziel sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen in Begründung / Umweltbericht und textlichen Hinweisen beschrieben sind. Im Ökokonto wird die Fläche als „abgebucht“ geführt.

7. Unter den Hinweisen gem. 4.1 soll auf Fl.-Nr. 140/5 auch ein forstrechtlicher Ausgleich (Ersatzpflanzungen) stattfinden. Nach Meinung der unteren Naturschutzbehörde ist hier kein Wald i. S. d. Waldgesetzes. Wir bitten um Überprüfung, ob hier ein Ausgleich gem. Waldgesetz

überhaupt möglich ist.

Abwägung:

Gemäß der Forstbetriebskarte (Stand 2020) wird der bestehende Gehölzbestand innerhalb von Fl.-Nr. 140/5 als Wald im Sinne des Waldgesetzes geführt. Angrenzend an diesen Waldbestand sollen 300 m² aufgeforstet werden. Die Neuaufforstung wird zukünftig ebenfalls als Wald im Sinne des Waldgesetzes behandelt. Ein Ausgleich gem. Waldgesetz ist somit möglich. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-21):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

8. Wir bitten deswegen, Folgendes nachzureichen bzw. der Begründung/dem Umweltbericht anzufügen:

- a) Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind festzulegen und der aktuelle Zustand der Ökokontofläche ist konkret zu benennen. Dies kann auch im Rahmen des durch die untere Naturschutzbehörde bestätigten Ökokonto-Konzepts erfolgen. Derzeit befindet sich aber noch in Abstimmung und eine Bestätigung ist derzeit noch nicht in Aussicht zu stellen, da weitere Termine sowie eine Ortseinsicht ausstehen. Eine Bestätigung des Konzeptes müsste noch vor Satzungsbeschluss erfolgen. Andernfalls kann die Fläche auch aus dem Ökokontokonzept herausgelöst werden und „lediglich“ als Ausgleichsfläche nach BauGB geführt werden.

Abwägung:

Siehe Abwägung unter Ziffer 6

Beschlussvorschlag (I-22):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Im Ökokonto wird die Fläche als „abgebucht“ geführt.

9. b) Weiterhin sind die Ökokontofläche und die abzubuchende Fläche auch im Hinblick auf die nach Art. 9 BayNatSchG erforderliche Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Landesamtes für Umwelt in den Genehmigungsunterlagen flächenscharf darzustellen.

Abwägung:

Die Fläche der Kompensationsmaßnahme ist in Kapitel 7.2.18 flächenscharf dargestellt. Die Maßnahmenfläche wird flächenscharf in das Kompensationsverzeichnis nach Art. 9 Bay-NatSchG eingestellt.

Beschlussvorschlag (I-23):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmenfläche wird flächenscharf in das Kompensationsverzeichnis nach Art. 9 BayNatSchG eingestellt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

10. c) Wir bitten um eine Überprüfung, ob ein forstrechtlicher Ausgleich i. S. d. Waldgesetzes auf Fl.-Nr. 140/5 möglich ist.

Abwägung:

Eine Überprüfung der geplanten Fläche für den forstrechtlichen Ausgleich wurde durchgeführt. Gemäß der Forstbetriebskarte (Stand 2020) wird der bestehende Gehölzbestand innerhalb von Fl.-Nr. 140/5 als Wald im Sinne des Waldgesetzes geführt. Ein Ausgleich innerhalb Fl.-Nr. 140/5 im Sinne des Waldgesetzes ist möglich.

Beschlussvorschlag (I-24):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

11. Zu den Ausgleichsflächen bitten wir unter den Festsetzungen noch Folgendes aufzunehmen:
 1. Zur Anlage der Ausgleichsflächen gem. Nr. 6.1 und 6.2 und 6.3 - Teilbereich 2 sind ausschließlich, standortgerechte gebietsheimische Gehölze sowie autochthones Saatgut zu verwenden. Eine verbindliche Pflanzliste sollte unter den Festsetzungen aufgenommen werden.

Abwägung:

Die Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen sowie autochthonem Saatgut für die nach A.6.1, A.6.2 und A.6.3 festgesetzten Flächen wird zugesichert.

Dies ist für die Flächen nach A.6.1 und A.6.2 bereits über die Festsetzung unter D.6.4 (ehemals D.5.4) gesichert. Einzig für die niedrigwüchsigen Wildobstbäume innerhalb A.6.2 (Teilfläche B) wird für die zu pflanzenden Wildobstbäume auf gebietsheimische Ware verzichtet. Hier wurde die Festsetzung auf standortgerechte, heimische Arten gelockert, um einen Konflikt zwischen der Verfügbarkeit von gebietsheimischen Arten und der geringen Wuchshöhe (wegen einzuhaltender Abstandsflächen zur Bahn) zu vermeiden.

Die Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen und autochthonem Saatgut innerhalb A.6.3 (Wald) kann nicht festgesetzt werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es sind jedoch bereits unter E.2.3 textliche Hinweise zur Verwendung von gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen sowie autochthonem Saatgut aufgenommen worden, welche über den Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Beschlussvorschlag (I-25):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen und autochthonem Saatgut ist bereits rechtlich gesichert. Bei den Obstbäumen wird ausdrücklich auf eine Verpflichtung von gebietsheimischen Gehölzen verzichtet. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

12. 2. Es sind Mindestpflanzqualitäten anzugeben. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt folgende Pflanzqualitäten: Laubbaum: HST 3 xv. StU 12-14 cm / Obstbaum: H 2xv. StU 10-12 cm / Strauch: v. Str., 4 Tr., 60- 100 cm

Abwägung:

Für die Ausgleichsflächen außerhalb des Waldes sind unter D.6.8 bereits Pflanzqualitäten für Gehölze festgesetzt, die über die

vorgeschlagenen Mindestpflanzqualitäten hinausgehen. Diese hohe Pflanzqualität soll beibehalten werden.

In Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevierleiter soll abweichend von den festgesetzten Pflanzgrößen von zu pflanzenden Gehölzen außerhalb des Waldes als Pflanzqualität für Gehölze im Wald eine kleinere Wuchsgröße (zertifizierte Forstware) verwendet werden können.

Beschlussvorschlag (I-26):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Es sind bereits Pflanzqualitäten für zu pflanzende Gehölze außerhalb des Waldes festgesetzt, die über den Vorschlag der UNB hinausgehen. Für Anpflanzungen im Wald werden in Abstimmung mit dem Forstrevierleiter kleinere Wuchsgrößen zugelassen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

13. 3. Die Mahd der Wildbienensäume hat 1x jährlich zu erfolgen. Dabei ist jeweils die Hälfte der Fläche zu mähen (alternierend!). Der Mahdzeitpunkt ist jährlich wechselnd einmal im Frühjahr, einmal im Herbst. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung unter D.6.4 entspricht dem Vorschlag der UNB weitgehend. Es werden kleine Änderungen vorgenommen, sodass der Vorschlag der UNB vollumfänglich berücksichtigt wird.

Beschlussvorschlag (I-27):

Die Stellungnahme hinsichtlich der Pflege der Säume wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung in den Festsetzungen wird angepasst. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

14. 4. Die Ausbreitung von invasiven Neophytenarten ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Vorkommen sind in angemessener Weise zu bekämpfen (fachgerechte Entsorgung, Entfernung der Blütenstände vor Samenbildung).

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung unter D.6.4 entspricht dem Vorschlag der UNB weitgehend. Es werden kleine Änderungen vorgenommen, sodass der Vorschlag der UNB vollumfänglich berücksichtigt wird.

Beschlussvorschlag (I-28):

Die Stellungnahme hinsichtlich der Bekämpfung von invasiven Neophyten wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung in den Festsetzungen wird angepasst. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

15. Außerdem bitten wir um Beachtung folgender Punkte:
1. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und

Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde, und der Gemeinde ist zweckmäßig. Die Gemeinde hat dazu die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Entbehrlich ist eine dingliche Sicherung nur bei Grundstücken im Eigentum der Gemeinde wegen deren Verpflichtung nach Art. 1 BayNatSchG, ihre Grundstücke im Sinn der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften. Es wird empfohlen, die Herstellungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen privatrechtlich zu sichern, z. B., über einen Städtebaulichen Vertrag.

2. Die Ausgleichsflächen sind von der Gemeindeverwaltung unverzüglich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster (ÖFK) des Landesamts für Umwelt weiterzuleiten:

<https://www.lfu.bayern.de/natur/oefkaeko/flaechenmeldung/ausgleichersatz/index.htm#so>

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden durch vertragliche Regelungen im Städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss gesichert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bei Maßnahmen auf privatem Grund in das Grundbuch eingetragen. Die Eintragung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die betroffene untere Naturschutzbehörde, und der Gemeinde wird vorgenommen.

United Initiators soll sich im Städtebaulichen Vertrag verpflichten die zur Kompensation des jeweiligen Eingriffs erforderlichen Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen durch Dienstbarkeiten und deren Erhalt durch Reallasten, jeweils zugunsten der Gemeinde und des Freistaates Bayern, dinglich zu sichern.

Die Gemeinde sichert der UNB hierüber eine rechtzeitige Information zu.

Für die Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde innerhalb des gemeindeeigenen Flurstücks 140/5 wird keine vertragliche Sicherung benötigt. Die Gemeinde sichert die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Art. 1 BayNatSchG zu.

Beschlussvorschlag (I-29):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss vorgenommen. Die Gemeinde wird die UNB darüber in Kenntnis setzen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

16. Fazit: Für die Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen sowie die Herstellung und Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird die Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungskonzepts empfohlen. Hierin sollte auch aufgenommen werden, welche Saatgutmischungen für die Anlage verwendet werden (gebietsheimisches Saatgut, § 40 BNatSchG) und wie die Flächen entwickelt und gepflegt werden sollen. Auch die Entwicklung, Umsetzung und Pflege der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollte darin festgehalten werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen. Bestandteil des Konzeptes sind Saatgutmischungen, Entwicklungs- und Pflegeziele. Ebenfalls werden Entwicklung, Umsetzung und Pflege der artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgehalten.

Beschlussvorschlag (I-30):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen. Bestandteil des Konzeptes sind Saatgutmischungen, Entwicklungs- und Pflegeziele. Ebenfalls werden Entwicklung, Umsetzung und Pflege der artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

17. Hinweis: Es besteht kein Normenkonflikt des Bebauungsplanes mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Isartal“, da keine bauliche Überplanung des sich überschneidenden Bereichs erfolgt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-31):

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.2.2 Wasserwirtschaftsamt München

(Stellungnahme 20.04.2022)

Stellungnahme

Aus unserer fachlichen Sicht sind bei Abschnitt E: HINWEISE DURCH TEXT die Ausführungen unter „5 Versickerung“ nicht korrekt und sollten verbessert werden.

Die Überschrift bei 5 sollte unserer Ansicht nach Wasserwirtschaftliche Belange lauten.

Punkt 5.1 könnte die Erschließung mit Wasser und Abwasser betreffen:

- Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
- Häusliches und gewerbliches Abwasser ist in das Kanalnetz der Gemeinde Pullach abzuleiten. Im Bereich GI 1.1 anfallendes gewerbliches Abwasser wird größtenteils vor Einleitung in die gemeindliche Kanalisation in der betriebseigenen Kläranlage gereinigt. Ein sehr gering belasteter Teil des gewerblichen Abwassers wird über den Kühlwasserkanal in den Isarwerkkanal eingeleitet.

Punkt 5.2 könnte die Niederschlagswasserbeseitigung betreffen und im Wesentlichen den bisherigen Text unter 5.1 beinhalten. Hier bitten wir, den ersten Satz wie folgt zu ergänzen: „Das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Oberflächengewässer stellt einen wasserrechtlich.....“

Weiterhin sollte hier mit aufgenommen werden, dass Niederschlagswasser, welches im Bereich GI 1.1 auf Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anfällt, in Regenrückhaltebecken aufzufangen ist und erst nach entsprechender Freimessung über den Kühlwasserkanal in den Isarwerkkanal eingeleitet werden darf. Sofern das in diesen Bereichen

anfallende Niederschlagswasser Schadstoffe enthält muss es, ggf. nach Reinigung in der betriebseigenen Abwasserbehandlungsanlage, über die Schmutzwasserkanalisation entsorgt werden.

Zu Punkt 5.3 haben wir keine Anregungen oder Einwände.

Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-15):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

B.2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 06.04.2022)

Stellungnahme

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.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Telekom wurde bereits mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 und 22.02.2022 in die Abwägung wie folgt eingestellt:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von den Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen.“

Beschlussvorschlag (I-16):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.2.4 Gemeinde Grünwald

(Stellungnahme vom 29.03.202)

Stellungnahme

Danke für die Mitteilung der erneuten öffentlichen Auslegung zu Bebauungsplan Nr. 23b und Teiländerung des FNP.

An den bisherigen Äußerungen der Gemeinde Grünwald zum gegenständlichen Bauleitverfahren halten wir ausdrücklich fest - wir bitten um weitere Beteiligung zu den künftigen Verfahrensschritten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Gemeinde Grünwald wurde bereits in der Abwägung durch den Gemeinderat am 22.02.2022 berücksichtigt.

Beschlussvorschlag (I-17):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Der Isartalverein dankt für die Beteiligung im Bebauungsplanverfahren. Stellungnahmen des Isartalvereins waren bereits Gegenstand gemeindlicher Abwägung. Wir verstehen die große Verantwortung des Gemeinderats bei Beschlüssen zu dieser Bauleitplanung und bitten Sie, unsere Belange und Bedenken einzubeziehen.

Aufgrund unseres Vereinszwecks (Schutz der Landschaft des Isartals gegen bauliche Fehlentwicklungen und Förderungen des Erholungswerts dieses Landschaftsraums) haben wir erhebliche Bedenken gegen diesen Entwurf des Bebauungsplans. Wir sind uns auch anderer Aspekte der möglichen Auswirkungen und Risiken der Industrieproduktion im Rahmen dieser Bauleitplanung bewusst, beschränken uns aber auf die weitreichendsten und schwerwiegendsten Belange.

Wir raten der Gemeinde Pullach dringend davon ab, eine Umwandlung und damit Ausweitung industriellen Baurechts für ein Industriegebiet ohne Beschränkungen für einen Chemiestandort festzusetzen. Auch angesichts des allgemeinen Klimawandels erscheinen uns die Auswirkungen dieser Produktion sehr bedenklich. Es wird in erheblichem Umfang klimaschädliches Gas (CO₂) abgegeben. Große Wassermengen werden zur Kühlung des Produktionsprozesses fortlaufend aufgeheizt.

Konkret möchten wir zu einzelnen Aspekten des Bebauungsplanentwurfs auf folgendes hinweisen:

1. Die neu eingefügte Festsetzung 2.2. würde landschaftlich prägende und aus unserer Sicht landschaftlich verunstaltende Anlagen und Bauten bis 40 m Höhe als technische Anlagen und als Dachaufbauten allgemein zulassen, die weit über die umgebenden Baumkronen herausragen würden. Dazu kommt eine pauschale Zulässigkeit von Abluftkaminen, welche wie der vorhandene Abluftkamin, welche - und aus unserer Sicht negativ - in den Landschaftsraum wirken würden. Außerdem liegt das Planungsgebiet an der, nicht einmal 1 km langen Nahtstelle zweier Landschaftsschutz- bzw. FFH-Gebiete, deren verbindende Funktion durch derart massive Baukörper nachhaltig gestört würde.

Wir empfehlen, Produktionsanlagen und technisch bedingte Dachaufbauten auf den notwendigen Kernbereich des Gebiets zu beschränken. Die Frage nach der notwendigen Anzahl von Abluftkaminen sollte vorab geklärt werden. Bei den Abluftkaminen liegt ein Widerspruch vor: Der bestehende Abluftkamin ist in der Planzeichnung mit 100 m markiert. Zulässig soll aber textlich „nur“ 84 m sein.

2. Wir empfehlen die freistehenden Produktionsanlagen durch Festsetzung auf den Kernbereich des Gebiets (Wandhöhe 20 m-Bereich) zu beschränken, um eine verunstaltende Randlage zu verhindern.
3. Die gliedernde Festsetzung von Gewerbegebiet im westlichen Randbereich wird von uns als Schritt in die richtige Richtung gesehen. Es wird empfohlen zu überprüfen, den Bereich für den Bau der neuen Logistikhallen als Bereich einer Emissionsbeschränkung abzugliedern. Auch die, von der Firma geplante, Behälterproduktion im Westen ist eingehaust auch in dem bisher festgesetzten „Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung“ darstellbar, sodass eine Widmungsänderung und damit eine rechtlich zulässige Emissionsmehrung nicht nötig ist.
4. Wir wissen, dass ein Entzug bestehenden Baurechts (Maß der baulichen Nutzung) nicht darstellbar ist, empfehlen aber dem Gemeinderat, eine Beschränkung des Baurechts der Planung auf den rechtlich bestehenden gesicherten Umfang auch mit der Berücksichtigung der geplanten Logistikhallen. Der mehrfache Verweis auf einen städtebaulichen Vertrag, dessen Inhalte und konkrete Festsetzungen nicht bekannt sind, ist

zumindest fragwürdig.

Wir sehen eine chemische Produktionsanlage in unmittelbarer Nähe des Isartals grundsätzlich als eine Fehlentwicklung, auch wenn der Betreiber optimistisch davon ausgeht, dass trotz erweiterter Kapazität zukünftig ressourcenschonender gearbeitet wird, dank systematischer Überwachung keine Störfälle auftreten und auch der Transport produzierter Chemikalien keine Verschlechterung der Umweltbilanz verursacht.

Aufgrund der vom Isartalverein zu vertretenden Belange können wir diesem Bebauungsplan, der vermehrte Emissionen rechtlich zulässt, nicht zustimmen.

Abwägung:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Planungsgebiet in weiten Teilen bereits gem. des bestehenden Planungsrechts um ein Industriegebiet handelt. Lediglich die Abwasseraufbereitungsanlage ist im rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zu der Begründung der Ausweisung als Industriegebiet vgl. Ziff. 1.2.: Zur Erforderlichkeit immissionsschutzrechtlicher Beschränkungen ist festzustellen, dass alle Bauvorhaben im Planungsgebiet gemäß Ziffer 7 der Festsetzungen durch Text (D.) des Bebauungsplanentwurfes der Baugenehmigungspflicht unterliegen. 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. 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 sinnvoll bestehende Produktionsstandorte am Ort zu stärken und langfristig zu sichern.

Zur zulässigen Höhenentwicklung vgl. Ziff. 1.4.: Es wird noch einmal darauf verwiesen, dass es sich bei der getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhenentwicklungen ausdrücklich um eine ausnahmsweise Zulässigkeit handelt, die beschränkt ist auf freistehende Prozessanlagen und Abluftkamine bis zur immissionsschutzrechtlich erforderlichen Höhe, jedoch maximal 84 m. Sollte der im Bestand bestehende Abluftkamin zurückgebaut und neu errichtet werden, so dürfte der neue Kamin eine max. Höhe von 84 m haben. Erforderliche technische Dachaufbauten dürfen die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen um bis zu 20 m überschreiten. Eine Einfügung des Gebietes in die Umgebung kann mit der festgesetzten Staffelung der Wandhöhen und der Sicherung des Waldbestandes durchaus erreicht werden. Die Anzahl der notwendigen Abluftkamine kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geklärt werden. Im Städtebaulichen Vertrag soll folgende Regelung aufgenommen werden:

„Die UI verpflichtet sich neben dem im Vertragsgebiet heute vorhandenen Großkamin mit 84 Metern Höhe über Gelände keine weiteren Anlagen zu errichten bzw. errichten zu lassen, die die jeweils zulässige Wandhöhe für erforderliche technische Dachaufbauten um mehr als 20 Meter überschreiten.

Dies gilt nicht für Aufbauten, deren Höhe nach dem immissionsschutzrechtlichen Verfahren erforderlich ist und die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt, insbesondere dann, wenn die Aufbauten zu einer Verbesserung der Umweltverträglichkeit führen.“

Der bestehende Abluftkamin hat gemäß Genehmigungsbescheid eine Höhe von 84 m. Diese Höhe bildet die Grundlage für die Festsetzung. Die hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung wird gelöscht

Der Städtebaulichen Vertrag regelt, dass sich das Unternehmen United

Initiators verpflichtet neben dem im Vertragsgebiet heute vorhandenen Großkamin mit 84 m Höhe über Gelände keine weiteren Anlagen zu errichten bzw. errichten zu lassen, die die jeweils zulässige Wandhöhe für erforderliche technische Dachaufbauten um mehr als 20 m überschreiten. Dies gilt nicht, wenn bei Anlagen eine größere Höhe nach einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren erforderlich ist und die Gemeinde ihr Einvernehmen dazu erteilt, insbesondere dann, wenn die Anlagen zu einer Verbesserung der Umweltverträglichkeit führen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Neuordnung des Werksgeländes und der Konzentration der industriellen Produktionsnutzungen auf den Kernbereich, welcher das gesamte GI umfasst. Eine Gliederung der Nutzungen erfolgt über die Abstufung zu den nächstliegenden schützenswerten Nutzungen westlich des Planungsgebietes durch die Darstellung von Gewerbegebieten. Eine Gliederung darüber hinaus im Sinne der Emissionsbeschränkung ist nicht erforderlich, da die notwendige Emissionsbeschränkung zum Schutz von Nutzungen in der Umgebung im Rahmen der nachgeordneten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt.

Beschlussvorschlag (I-18):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

B.2.6 Staatliches Bauamt Freising

(Stellungnahme vom 15.03.2022)

Stellungnahme

Mit oben genanntem Schreiben haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 23b sowie die erste Teiländerung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b in der Fassung vom 22.02.2022 zur Stellungnahme vorgelegt.

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanungen in der vorliegenden Fassung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Anbauverbot:

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gilt gern. § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Wir bitten um Korrektur der im Bebauungsplan dargestellten Anbauverbotszone, die lediglich eine Breite von 10 m aufweist.

Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

Werbeanlagen:

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gern. § 9 Abs.6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Erschließung des Baugebietes:

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 (B11) sind nicht zulässig.

Im südlichen Teil des Baugebiets ist ein Forstweg (gemäß Festsetzung Nr. 7.4) mit beschränktem Wegerecht für die Feuerwehr geplant. Wir weisen darauf hin, dass Änderungen bestehender oder Anlage neuer Zufahrten zur Bundesstraße mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen sind.

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 B11 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 Wolfratshauer 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.

Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des Bauvorhabens (§ 2 Abs. 1 FStrG, Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Lärmschutz:

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

Sonstiges:

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Abwägung:

Der Abstand für bauliche Anlagen entlang von Bundesstraßen wird in der Planzeichnung entsprechend korrigiert. Die nächstgelegenen gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen halten einen Abstand von mindestens 35 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße B11 ein.

Der Bebauungsplan lässt lediglich Werbeanlagen an den Gebäuden sowie Werbe- und Hinweisschilder an den Zufahrten zu. Leuchtreklamen, die den Verkehr beeinträchtigen können sind generell unzulässig. Da im Bereich der Anbauverbotszone der Bundesstraße weder bauliche Anlagen zulässig sind noch Zufahrten, ist auch hier die Anordnung von Werbeanlagen ausgeschlossen. Eine weitere Regelung hierzu ist nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die Wolfratshauer Straße erschlossen.

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

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. In den Bebauungsplan wurde bereits folgender Hinweis aufgenommen: „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.“ Sofern diese Prüfung zu dem Ergebnis kommt, dass eine Änderung erforderlich ist, ist diese entsprechend der Ergebnisse umzusetzen.

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

Beschlussvorschlag (I-19):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert. Da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen handelt, ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

B.2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding
(Stellungnahme 10.03.2022)

Stellungnahme

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

Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme s. B2.7 der Abstimmungsunterlagen. Az: AELF-EE-F1-4612-25-2-27 vom 28.07.2021.

Weitere Einwände oder Hinweise bestehen nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung ist nicht erforderlich, da die Stellungnahme bereits vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens betrifft (vgl. Abwägung der Äußerung des Bereichs Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding vom 22.02.2022).

Beschlussvorschlag (I-20):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.2.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme 21.04.2022)

Stellungnahme

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur 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 vorausgegangenen Stellungnahmen verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufmerksam machen. Darüber hinaus bestehen keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Handwerkskammer hat auf die Verkehrszunahme durch Logistikverkehr auf der Wolfratshäuser Straße und die sich daraus ergebende Beeinträchtigungen und zusätzliche Belastungen hingewiesen. Der Hinweis wurde wie folgt mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2021 sowie 22.02.2022 in die Abwägung eingestellt:

Die Handwerkskammer hat auf die Verkehrszunahme durch Logistikverkehr auf der Wolfratshäuser 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.“

Beschlussvorschlag (I-21):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.2.9 SWM Services GmbH

(Stellungnahme 11.04.2022)

Stellungnahme

Anbei erhalten Sie folgende Dokumente zum Auskunftsfall 0257589, Pullach i. Isartal, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 32, Pullach i. Isartal/412/61:

Gas.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom Sept. 2021, die auch weiterhin Gültigkeit hat. Wir danken für deren Berücksichtigung im Verfahren; weitere Aspekte sind nicht hinzugekommen. Ein aktueller Planauszug ist beigefügt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der SWM wurde bereits in der Abwägung durch den Gemeinderat am 22.02.2022 berücksichtigt. Der Planauszug zeigt keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planauskünfte.

Beschlussvorschlag (I-22):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.2.10 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle München

(Stellungnahme 16.03.2022)

Stellungnahme

Ihr Schreiben ist am 04.03.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Gegen den Bebauungsplan 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ in Pullach bestehen keine weitergehenden Bedenken, sofern die Hinweise der Deutschen Bahn AG/ DB Immobilien vom 13.10.2021 umgesetzt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag (I-23):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.2.11 DB Immobilien

(Stellungnahme 20.04.2022)

Stellungnahme

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

Die mit den Schreiben GR.R 04-S(E1) XP, TOEB-MÜN-20-89173 vom

14.12.2020 und TOEBMÜN-21-109367 vom 13.10.2021 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 sind eine Beeinträchtigung der Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs 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 wurde 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 in den Bereich des DB Geländes hineinwachsen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich 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. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag (I-24):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

- II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Erneute öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage (Ziffer I). Das Ergebnis der Abwägung über die Stellungnahmen ist mitzuteilen.**
- III. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 26.07.2022 dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und der Grundvereinbarung zugestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. Vertrag und Vereinbarung für die Gemeinde Pullach i. Isartal unterzeichnet hat.**
- IV. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht (Stand: jeweils 26.07.2022) zu und beschließt den Bebauungsplan Nr. 23b “Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße”, mit den unter Ziffer I) im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen und Ziffer II) beschlossenen Abwägung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Erste**

Begründung:

1 Vorbemerkungen

Auf folgende öffentliche Sitzungen des Gemeinderates wird verwiesen:

- **15.09.2020 / Abt. 5/755/2020**
(Aufstellungsbeschluss / Billigung Entwurfsfassungen / Einleitung Verfahren der Frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
- **28.06.2021 / Abt. 5/801/2021**
(Abwägung über Stellungnahmen aus Verfahren der Frühzeitigen Beteiligung / Billigung Entwurfsfassungen / Einleitung Verfahren zur Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- **22.02.2022 / Abt. 5/876/2021**
(Antrag Agenda21 Pullach vom 08.09.2021 als gesondert behandelte Stellungnahme im Zuge der Abwägung aus Verfahren der Öffentlichen Auslegung)
- **22.02.2022 / Abs. 5/877/2021**
(Abwägung über Stellungnahmen aus Verfahren der Öffentlichen Auslegung / Billigung Entwurfsfassungen / Einleitung Verfahren zur Erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Unterlagen zu den Bauleitplanverfahren (Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b / Teiländerung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren) finden sich öffentlich zugänglich im Internet unter folgendem Links:

- <https://www.pullach.de/neuaufstellung-bebauungsplan-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-2/>

2 Abwägung über Stellungnahmen aus der Erneuten öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Die Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.03. bis 20.04.2022 statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, über die der Gemeinderat die Abwägung vornehmen kann. Die Stellungnahmen befinden sich in **Anlage 1**.

3 Städtebaulicher Vertrag und Grundvereinbarung

Vor dem Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" ist zwischen dem Unternehmen United Initiators und der Gemeinde Pullach i. Isartal ein Städtebaulicher Vertrag zu schließen. Darüber hinaus soll eine Grundvereinbarung abgeschlossen werden.

4 Satzungsbeschluss

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht liegen als **Anlage 2** und **3** bei. Sofern der Gemeinderat die Entwurfsfassungen des Städtebaulichen Vertrages und der Grundvereinbarung beraten, genehmigt und die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A die Vertragswerke unterzeichnet hat, und der Gemeinderat die im Beteiligungsverfahren zu 2) eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und abgewogen hat, kann das Gremium den Satzungsbeschluss fassen.

Hinweis zur besseren Lesbarkeit:

Aufgrund des Umfangs der Stellungnahmen, den Abwägungsvorschlägen und Beschlussvorschlägen wurde zur besseren Lesbarkeit (Zuordnung) mit unterschiedlichen Schriftfarben gearbeitet.

- Schwarze Schrift = Stellungnahme aus der Öffentlichkeits-/Behörden-/TÖB-Beteiligung
- Blaue Schrift = Stellungnahme der Verwaltung
- Grüne Schrift = Stellungnahme der Verwaltung aus älteren Beschlussvorlagen
(Darstellung in kursiv, da zitierte Inhalte)



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin