

**Beschlussvorlage**

Abt. 1/0492/2023

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>24.01.2023</b>	<b>öffentlich</b>

**Ratsbegehren zur Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße; hier: Entscheidung über Durchführung oder Verzicht****Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss zur Entscheidung über die Durchführung oder den Verzicht eines Ratsbegehrens zur Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße wird in der Sitzung gefasst.

**Begründung:**

Der Gemeinderat hat sich zuletzt in der Sitzung am 22.11.2022 mit dem Bürgerbegehren "Stopp der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Str." befasst und zum weiteren Vorgehen im Zusammenhang mit dem Ratsbegehren und der Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Behandlung der Beschlussvorlagen zum Satzungsbeschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23b und zum Feststellungsbeschluss zur ersten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) werden entsprechend des Antrags der SPD-Fraktion vom 08.11.2022 auf die Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2023 gesetzt. Dieser Termin mit der Absicht, das Verfahren an diesem Tag zum Abschluss zu bringen, wird der Bürgerinitiative und dem Verwaltungsgericht baldmöglichst mitgeteilt.
2. Der Gemeinderat entscheidet über die Durchführung eines Ratsbegehrens in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung der anderweitig anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Beauftragten des Bürgerbegehrens gegen die Gemeinde spätestens in der Sitzung am 24.01.2023.

Die Verwaltung hat mit Datum vom 29.11.2022 den Vertreterinnen des Bürgerbegehrens diese Beschlüsse mitgeteilt. Parallel dazu wurde der Beschluss auch unserer Rechtsanwältin übersandt zur Weiterleitung und Kenntnisnahme an das befassende Gericht.

In dem Schreiben an die Vertreterinnen des Bürgerbegehrens wurde auch darum gebeten, auf Grund der Ladungsfrist zu dieser Gemeinderatssitzung und zur Vorbereitung der Beschlussvorlage, der Gemeinde bis zum Dienstag, den 10.01.2023 entsprechend der Intention des Gemeinderatsbeschlusses vom 22.11.2022 mitzuteilen, ob der Antrag gemäß § 123 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in dem anhängigen Verfahren M 7 E 22.3958 zurückgenommen wird oder nicht.

Der in diesem Verfahren beim Verwaltungsgericht München mit Datum vom 12.08.2022 gestellte Antrag beinhaltet, dass der Gemeinde durch eine einstweilige Anordnung untersagt wird, das Ratsbegehren zur Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße weiter zu betreiben. Die ausführlichen Unterlagen hierzu können den im Ratsinformationssystem eingestellten Sitzungsunterlagen des Ferienausschusses vom 29.08.2022 entnommen werden.

Über dieses Verfahren hat das Verwaltungsgericht noch nicht entschieden.

In der Sitzung des Gemeinderats am 22.11.2022 hat die Verwaltung zum Stand des gerichtlichen Verfahrens gegen den Bescheid der Gemeinde vom 03.09.2022 an die Vertreterinnen des Bürgerbegehrens auf Rücknahme bzw. Nichtzulassung des Bürgerbegehrens berichtet. Das Verwaltungsgericht München hat am 28.10.2022 den Beschluss gefasst, den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 5 VwGO abzulehnen.

Gegen diese Entscheidung haben die Kläger am 17.11.2022 Beschwerde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) eingereicht. Der BayVGH hat mit Datum vom 28.11.2022 die Beschwerde an unsere Rechtsanwaltskanzlei förmlich zugestellt. Mit Schriftsatz vom 16.12.2022 wurde auf die Beschwerde erwidert. Die Erwidernng hat der BayVGH wiederum der Klägerpartei am 20.12.2022 mit einer Stellungnahmefrist von drei Wochen zukommen lassen. Mit Datum vom 28.12.2022 hat die Klägerpartei beim BayVGH eine Verlängerung der Frist bis zum 24.01.2023 beantragt. Der BayVGH hat mit Schreiben vom 03.01.2023 der Klägerpartei diese Fristverlängerung gewährt.

Es obliegt nun dem Gemeinderat, wie in seiner Sitzung am 22.11.2022 beschlossen, über die Durchführung oder den Verzicht eines Ratsbegehrens zur Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße zu entscheiden.

Von Seiten der Vertreter des Bürgerbegehrens gibt es bisher keine Aussage zur Zurücknahme ihres Antrags nach § 123 Abs. 1 VwGO beim Verwaltungsgericht München, dass der Gemeinde einstweilig untersagt wird, das Ratsbegehren weiter zu betreiben. Es ist auch angesichts des beim BayVGH liegenden anderen Verfahrens nicht absehbar, wann das Verwaltungsgericht über den Antrag nach § 123 Abs. 1 VwGO entscheiden wird.

Für den Fall, dass bis zum Sitzungstag der Antrag doch noch zurückgenommen wird oder das Gericht den Antrag ablehnen sollte, und der Gemeinderat mehrheitlich an der Durchführung eines Ratsbegehrens festhalten möchte, hat die Verwaltung vorsorglich den bisherigen Textvorschlag für ein Ratsbegehren und eine Begründung aktualisiert.

#### Vorschlag für den Text zum Ratsbegehren zur Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße:

Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauleitplanverfahren Nr. 23b und die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ abschließt und in Kraft setzt, damit

- das bestehende Baurecht nicht erweitert, sondern mit den erzielten neuen Rahmenbedingungen auf geringerer Fläche neu geordnet wird,
- die Gemeinde bzw. die IEP dort Flächen für einen größeren kommunalen Wertstoffhof und den „Isartaler Tisch“ (ca. 6.350 m<sup>2</sup>) sowie eine Energiezentrale Wärme und Kälte für die Geothermieversorgung Pullachs (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) erwerben können,
- Naturschutzflächen neu geschaffen und Waldflächen ausgeglichen und aufgewertet werden und
- die Verpflichtungen und Erklärungen aus dem Städtebaulichen Vertrag und der Grundvereinbarung vom 26.07.2022 wirksam werden, u.a. Beschränkung der Lagermengen von Gefahrstoffen, Regelungen zum Natur-, Arten- und Klimaschutz, Umstellung auf Erneuerbare Energien, Neubau von Werkswohnungen auch zur Sicherung der Werksfeuerwehr, Lenkung des Lieferverkehrs?

Anmerkung der Verwaltung: Gegenüber der Fragestellung des ursprünglichen Ratsbegehrens (vgl. Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022, TOP 5, Alternative B, Nr. 2f) wurde der damalige erste Spiegelstrich „damit das Logistikprojekt „Big Wings“ nicht auf Basis der alten Bebauungspläne von 1995 und 2001 genehmigt werden muss“ weggelassen.

#### Vorschlag für die Begründung zum Ratsbegehren zur Bauleitplanung an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße:

Das heutige Unternehmen United Initiators (UI) ist seit 1911 in Höllriegelskreuth ansässig. Es verfügt über ein altes, aber geltendes Baurecht aus den Jahren 1995 und 2001, das die Firma jederzeit in Anspruch nehmen kann.

Im Jahr 2019 hat UI vier Einzelanträge auf Baugenehmigung für ein Logistikkonzept im südlichen Teil des Werksgeländes gestellt. Dort befindet sich ein bewaldeter Bereich, der allerdings durch den gültigen Bebauungsplan von 1995 als Industriegebiet ausgewiesen ist. Er dürfte daher schon heute gerodet werden.

Die Bürgermeisterin und der Gemeinderat wollten diesen Einzelanträgen nicht zustimmen. Stattdessen hat die Gemeinde verlangt, dass UI ein Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung auf dem Firmengelände vorlegt. Nur so waren klare Vorgaben für die Planungen möglich. Daraufhin hat die Gemeinde am 15.09.2020 das Bebauungsplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Die Entwürfe der Pläne für das Firmengelände wurden entwickelt und in mehreren Auslegungsverfahren der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Vorgaben der Gemeinde sind in die Pläne und das begleitende Vertragswerk (Städtebaulicher Vertrag und ergänzend in der Grundvereinbarung) aufgenommen worden. Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft, bearbeitet, im Gemeinderat behandelt und abgewogen.

Über die Bauleitplanung wird nur das Baurecht geregelt. Für die Betriebs- und Produktionsgenehmigungen sowie für die Aufsicht und Überwachung der Betriebsanlagen, sind die übergeordneten staatlichen Fachbehörden zuständig. Eine bestehende Produktionsgenehmigung kann also nicht im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde beschränkt werden.

In den Verhandlungen mit UI hat die Gemeinde u.a. folgende Ziele vorgegeben und durchgesetzt:

- Das bestehende Baurecht wird für United Initiators nicht erweitert.
- Flächen für ein neues Gebäude für den „Isartaler Tisch“ und einen größeren gemeindlichen Wertstoffhof stehen zur Verfügung.
- Flächen für eine Energiezentrale der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) zur Sicherung des Ausbaus einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung von UI und der Gemeinde sind vorgesehen.
- Grünstrukturen innerhalb des Werksgeländes werden neu geordnet und ökologisch aufgewertet.
- Natur- und artenschützende Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt.
- Waldgerechte Ersatzaufforstungen werden flächengleich im Planungsgebiet vorgeschrieben.
- Der Abstand der Bebauung zum südlich angrenzenden Waldbereich wird vergrößert und Leitungstrassen zur Sicherung der Strom- und Wasserversorgung können neu verlegt werden.
- Es entstehen neue Werkswohnungen.
- Zu Transport und Verkehr, Lagermengen, Großkamin, technischer Aufbauten, Photovoltaik, Biofiltern, Nachklärbecken und der Werksfeuerwehr wurden Vereinbarungen getroffen.

- UI und Gemeinde erarbeiten ein gemeinsames integriertes Klimaschutzkonzept zur Erreichung der gemeindlichen Klimaschutzziele.

Der Städtebauliche Vertrag und die Grundvereinbarung wurden am 15.07.2022 mit wenigen Schwärzungen veröffentlicht. Der Gemeinderat hat den Vertragswerken am 26.07.2022 zugestimmt.

Das Bebauungsplan- und das Flächennutzungsplanverfahren stehen vor dem Abschluss. Begleitet vom Städtebaulichen Vertrag und von der Grundvereinbarung entsteht ein angemessener Ausgleich zwischen den Gemeinwohl- und den Firmeninteressen. Das Bauleitplanverfahren und das Vertragswerk entfalten nur Wirkung, wenn das Ratsbegehren angenommen wird.

Auch wenn die Firma die genannten vier Einzelanträge im Oktober 2022 zurückgenommen hat, besteht Regelungsbedarf für das zukünftige Baurecht. Der Bebauungsplan regelt den allgemeinen Rahmen für die Bebaubarkeit unabhängig von den jeweiligen aktuellen Einzelwünschen der Bauantragsteller.

Fazit:

Würde das Verfahren hingegen eingestellt, blieben die alten Bebauungspläne gültig. Sämtliche für die Gemeinde positiven Verhandlungsergebnisse wären damit hinfällig. Würde das alte Baurecht fortgelten, könnte UI seine ursprünglichen Pläne mit nur geringfügigen Änderungen trotzdem durchsetzen.

Anmerkung der Verwaltung: Gegenüber der Begründung des ursprünglichen Ratsbegehrens (vgl. Beschluss des Ferienausschusses vom 29.08.2022, TOP 5.2) wurde nunmehr der vorletzte Absatz eingefügt.

Im letzten Absatz wurde beim ersten Satz der Halbsatz „wie es das Bürgerbegehren fordert,“ weggelassen.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin