GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL

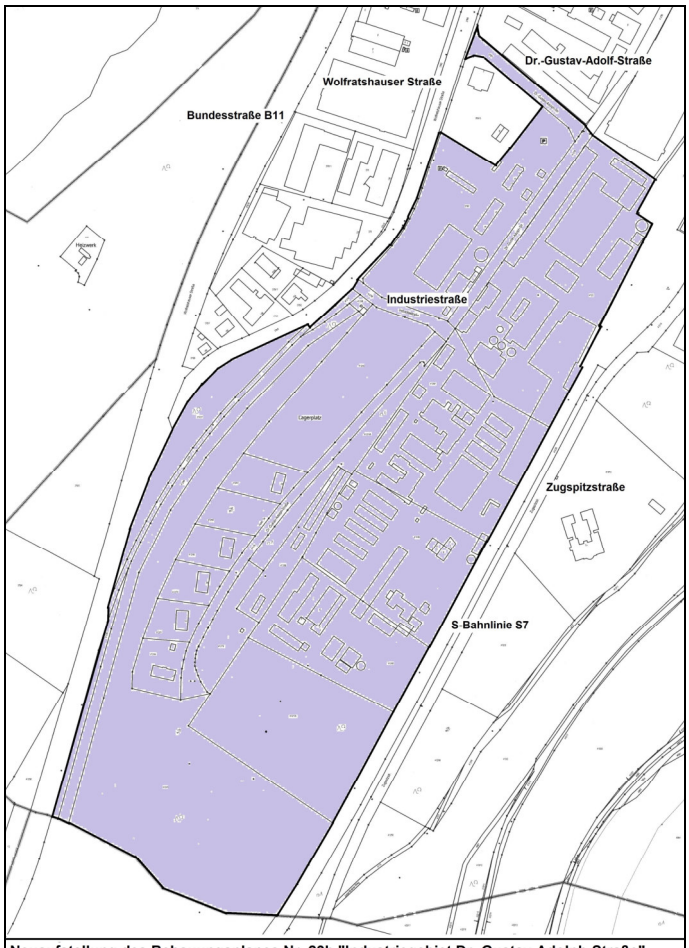
LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

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

- **Beschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes**
- **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

I. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.09.2020 den Beschluss zur **Neuaufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde die **Teiländerung des Flächennutzungsplanes** (im sog. Parallelverfahren) beschlossen.



Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
Räumlicher Geltungsbereich ——— Plan-Nr.: 23b-01 vom 15.09.2020

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst das Anwesen 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 (Plan-Nr. 23b-01 vom 15.09.2020).

Städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens:
Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)" und darüber hinaus 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 und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen.
Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden. Die Gemeinde Pullach i. Isartal verfolgt Ziele hinsichtlich der

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

Diesen Aspekten soll durch Neuaufstellung des B-Planes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" Rechnung getragen werden. Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss (gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), dieser in den bisherigen Darstellungen aber derzeit abweicht, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur

Bebauungsplanneuaufstellung entsprechend geändert werden (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

II. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 15.09.2020 den Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der vom Gemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte **Entwurf der ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht** (Stand: 15.09.2020) und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

02.11.2020. bis 18.12.2020

im Rathaus der Gemeinde Pullach i. Isartal, Johann-Bader-Str. 21, 82049 Pullach i. Isartal, in der Abteilung Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden für jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Einsichtnahme kann während der Dienststunden mit Publikumsverkehr **(*)**

Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 15.00 bis 18.00 Uhr

oder nach telefonischer Terminvereinbarung mit der Abteilung Bauverwaltung unter der Rufnummer 089 744744-510 erfolgen.
Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind im Internetauftritt der Gemeinde Pullach i. Isartal unter www.pullach.de/service/planen-bauen/aktuelle-bebauungsplanverfahren veröffentlicht. **(*)**

(*) Wichtiger Hinweis zu Auslegungsverfahren nach dem BauGB in Zeiten von Beschränkungen durch das COVID-19-Virus

Sollte das Rathaus weiterhin für den Publikumsverkehr geschlossen sein, bestehen folgende Möglichkeiten:

- **Einsichtnahme über das Internet**
  Die vollständigen Unterlagen sind im Internet einsehbar.
- **Persönliche Einsichtnahme im Rathaus**
  - Wird Einsichtnahme im Rathaus gewünscht, kann nach telefonischer Absprache ein individueller Termin vereinbart werden.
  - Alternativ kann an der Eingangspforte des Rathauses zu den sonst üblichen Öffnungszeiten Einlass begehrt werden.
  - Auf die Einhaltung der jeweils gültigen Hygiene-Regelungen wird verwiesen.
  - Die Beratung durch Rathausmitarbeiter ist ggf. nur eingeschränkt möglich.

Fragen zur Planung können telefonisch oder per Mail geklärt werden. Anregungen und Bedenken können schriftlich per Post, per Mail (bauverwaltung@pullach.de) oder telefonisch zur Niederschrift abgegeben werden.

GEMEINDE PULLACH i. ISARTAL
LANDKREIS MÜNCHEN

BEKANNTMACHUNG

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegen folgende **wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen** zur Einsichtnahme vor:

1	Derzeit liegen keine Stellungnahmen vor.

Nach § 3 Abs. 2 Satz BauGB sind folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar.

Schutzgut	**Art der vorhandenen Information**
Mensch	**Dragomir Stadtplanung GmbH, München:** Entwurfsfassung Flächennutzungsplanänderung / Begründung mit Umweltbericht (Stand: 15.09.2020) mit Aussagen zum Immissionsschutz unter Ziffer 2.8.3
Tiere und Pflanzen	ebenda / Natur- und Landschaft unter Ziffer 2.4
Boden	ebenda / Boden- und Wasserhaushalt unter Ziffer 2.4.2
Wasser	ebenda / Boden- und Wasserhaushalt unter Ziffer 2.4.2
Luft	ebenda / Klima und Luft unter Ziffer 2.4.4
Klima	ebenda / Klima und Luft unter Ziffer 2.4.4
Landschaft	Ebenda / Ort- und Landschaftsbild unter Ziffer 2.3
Kultur- und sonstige Sachgüter	ebenda / Denkmalschutz unter Ziffer 2.6

III. Es wird den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen können - schriftlich oder zur Niederschrift - während des Zeitraumes der Einsichtnahme abgegeben werden.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Pullach i. Isartal, 07.10.2020

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Amtsblatt (Isar-Anzeiger):	22.10.2020
Aushang an den Amtstafeln:	23.10. bis 13.11.2020