



BEKANNTMACHUNG

Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuauflstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

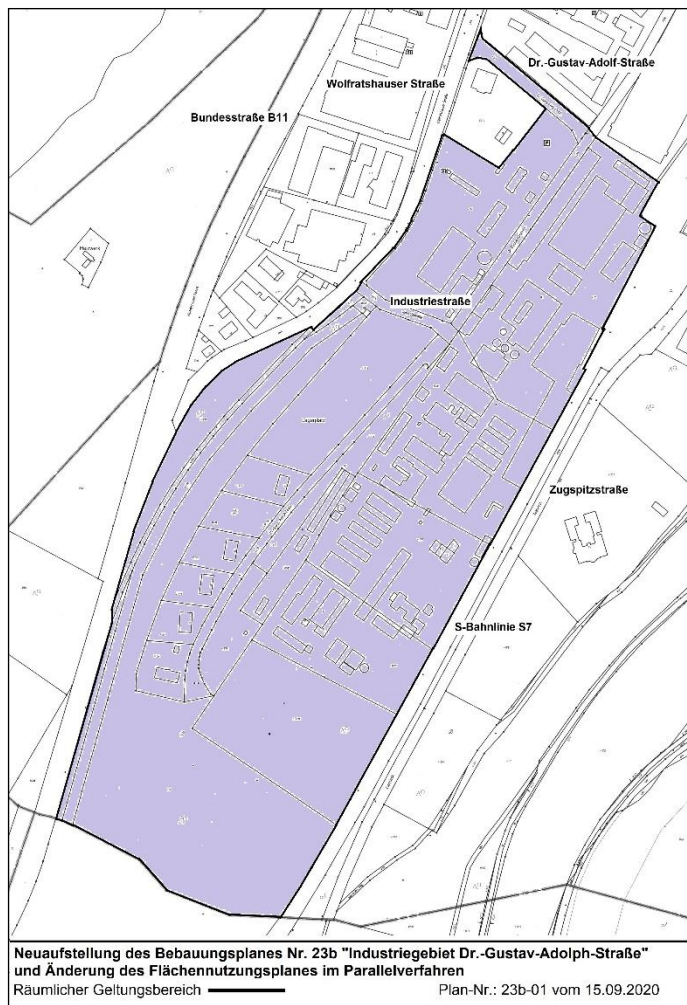
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.09.2020 den Beschluss zur **Neuaufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Parallel zur Neuauflstellung des Bebauungsplanes wurde die **Teiländerung des Flächennutzungsplanes** (im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

Der **räumliche Geltungsbereich** ist im Lageplan schwarz umrandet bzw. farblich markiert dargestellt (Plan-Nr. 23b-01 vom 15.09.2020).

Städtebauliche Zielstellung:

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-Adolph-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 Ausgleichsmaßnahmen und
- freizuhaltenen Leitungstrassen und deren walddgerechte, 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).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit (**Öffentliche Auslegung**) nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der vom Gemeinderat gebilligte und zur Auslegung bestimmte **Entwurf der ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit textlichen Darstellungen und Begründung mit Umweltbericht** (jeweils Stand: 08.06.2021) und folgende **Unterlagen/Gutachten** (die auch im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" mit ausgelegt werden)

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Erweiterung des Betriebsgeländes (Naturgutachter vom 16.05.2021)
- Fachbeitrag zur saP - Süderweiterung (Naturgutachter vom 24.04.2020)
- Relevanzprüfung zur saP - westliche Erweiterung (Naturgutachter vom 14.07.2020)
- Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von UI - Version für öffentliche Auslegung (Büro für Umweltfragen BfU vom 27.02.2014)
- Verkehrsuntersuchung (Obermeyer Infrastruktur GmbH vom 18.05.2021)
- Inhaltsdarstellung gemäß Paragraph 10 Abs 2 BImSchG- BigWings (United Initiators vom 07.08.2019)

- Umwelterklärung United Initiators 2019 sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

19.07. bis 24.09.2021

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 744744-500 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 Hygienevorschriften und Zutrittsregelungen in Rathaus 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.

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

Stellungnahmen Behörden/Träger öffentlicher Belange:

- Landratsamt München, Fachbereich Bauen (07.01.2021) zu Auffüllungen von Bombentrümmern
- Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht (09.11.2020) zu Sicherheitsabständen
- Staatliches Bauamt Freising (28.10.2020) zu (Lärm-) Emissionen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (14.12.2020) zu Bau- und Bodendenkmälern
- Gemeinde Baierbrunn (01.12.2020) zu Betriebssicherheit/Störfällen, Immissionsschutz
- Deutsche Bahn AG (14.12.2020) zu Anpflanzungen
- Isartalverein e.V. (14.12.2020) zu Sicherheitsaspekten/Immissionsschutz, Emissionsbeschränkungen, Nutzung von Grund- und Isarwasser, Abgabe von CO₂, Lage nahe Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet und Isartal, Bannwald

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Agenda21Pullach (16.12.2020) zu Störfallbetrieb /-gefahren, Gefahrstoffen, Gefährdungspotential, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Klima- und Umweltschutz, Waldrodung und Verkehr
- Bürger 1 (22.10.2020) zu Gefahrstoffen
- Bürger 2 (17.12.2020) zu Auswirkungen auf Wohngebiete, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und (Bann-) Wald

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

Umweltbezogener Belang	Art der vorhandenen Information
Mensch	Darstellung der übergeordneten Planungen (LEP Landesentwicklungsprogramm, RP Regionalplan der Region München) und des bestehenden Flächennutzungsplanes mit Darlegungen der Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (z.B. Industriegebiet rückt an Mischgebiete heran) sowie geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich. Hinweis auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben zur Beurteilung von Auswirkungen in Genehmigungsverfahren., Bestandsaufnahme (z.B. Vorbelastungen durch Verkehr und Anlagen, Wegeverbindungen) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 Untersuchung der verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Wolfratshauser Straße, Industriestraße, Dr.-Gustav-Adolph-Straße, Bundesstraße B11 und Dr.-Carl-von-Linde-Straße (ST2572). Ermittlung der maßgebenden Verkehrsbelastungen, Verkehrsabschätzungen durch die Nutzungen bei United Initiators (Bestand/Planung), Prognoseuntersuchung 2035, Spitzenstundenbelastungen sowie Kapazitätsbetrachtungen für o.g. Straßen. Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co.KG, München, Verkehrsuntersuchung B-Plan 23b (...) Nr. 27880.06, 18.05.2021 Änderungsantrag nach § 16 BImSchG („Big-Wings Logistikkonzept“ vom 20.05.2019) mit Angaben und Ausführungen zum beantragten Vorhaben, (Genehmigungsprojekt / OP-Lager, OP-Versand, Abstellfläche für Lkw-Wechselbrücken und 2 Regenrückhaltebecken). Beschreibung der geplanten Vorhaben. U.a. Informationen zu Stoffeigenschaften der gelagerten Produkte, Betriebszeiten, Werk- und Lieferverkehre sowie zu Belangen der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes, des Brandschutzes, des Arbeitsschutzes, der Störfallverordnung, der Alarm- und Gefahrenabwehrplanung und der Anlagen- und Verfahrenssicherheit. United Initiators, Inhaltsdarstellung gemäß § 10 Abs. 2 BImSchG, Version für öffentliche Auslegung, 07.08.2019
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	Bestandsaufnahme (Grünflächen und Gehölzstrukturen mit Nennung von charakteristischen Arten, Lebensraum von Haselmaus, Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechse, Schutzgebiete) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei (Nicht-) Durchführung der Planung,



BEKANNTMACHUNG

	z.B. durch Verlust/Bebauung, Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 a) und b) Erhebung und Bewertung des Bestandes an Fauna und Flora mit Analyse der Wirkungen des Vorhabens. Aussagen zum Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit prüfrelevanter Pflanzen- und Tierarten sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Darlegung von gutachterlichen Vorschlägen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen u.a. für Haselmaus, Zauneidechse, Fledermäuse und Vögel. Erläuterung spezieller Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Abgabe eines gutachterlichen Fazits. c) Prüfung der eventuellen Betroffenheit der nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten mit Festlegung des Untersuchungsgebietes. Ermittlung der Betroffenheit potenziell vorkommender Arten mit Prüfrelevanz und Vorschlag von erforderlichen Kartierungen. Naturgutachter, Freising / hier: a) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16.05.2021 / b) Fachbeitrag (...) saP – Süderweiterung des Betriebsgeländes vom 24.04.2020 / c) Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz – westliche Erweiterung des Betriebsgeländes, 14.07.2020
Boden/Fläche	Bestandsaufnahme (z.B. natürliche Bodenfunktionen Schadstoffbelastungen / Altlasten) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei (Nicht-) Durchführung der Planung, z.B. durch Versiegelung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 Festlegung der Bohrpunkte vor Ort inkl. Kampfmittelfreigabe, die Bodenluft- und Bodenprobenahmen, die chemischen Analysen und die Erstellung des Ausgangszustandsberichts mit Bewertung der Untersuchungsergebnisse. Darstellung und Einstufung der Ergebnisse zum Wirkungspfad Boden-Gewässer. Wirkungsbezogene Beurteilung der Untersuchungsergebnisse mit Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer. Kartierung von Bombenrichtern Ergebnisse zur abfallrechtlichen Bewertungen der Bodenproben. Büro für Umweltfragen GmbH (BfU), Gauting, Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände der United Initiators GmbH & Co.KG, Version für öffentliche Auslegung, Projektnummer 132458, 27.02.2014 Bestandsaufnahme (z.B. bestehende Bebauung, Klimafunktion im Wald, Landschaftsschutzgebiet) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei (Nicht-) Durchführung der Planung, z.B. durch Nachverdichtung, Flächenverbrauch/-zerschneidung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021



BEKANNTMACHUNG

Wasser	Bestandsaufnahme (Grundwasser, z.B. Grundwasserstand und Oberflächenwasser, Isar etwa 230 m entfernt) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei (Nicht-) Durchführung der Planung. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 Änderungsantrag nach § 16 BImSchG („Big-Wings Logistikkonzept“ vom 20.05.2019) u.a. mit Angaben zum Vorhaben (z.B. Regenrückhaltebecken) und Gewässerschutz. United Initiators, Inhaltsdarstellung gemäß § 10 Abs. 2 BImSchG, Version für öffentliche Auslegung, 07.08.2019 Allgemeine Standortdaten (z.B. Grundwasserstand), Darstellung und Einstufung der Ergebnisse zum Wirkungspfad Boden-Gewässer. Wirkungsbezogene Beurteilung der Untersuchungsergebnisse mit Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer. Büro für Umweltfragen GmbH (BfU), Gauting, Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände der United Initiators GmbH & Co.KG, Version für öffentliche Auslegung, Projektnummer 132458, 27.02.2014 Beschreibung des 8. Umweltprogramms 2018 bis 2021 des Unternehmens United Initiators mit Angaben u.a. zum Gewässerschutz, zur Nutzung von Wasser (Betriebswasser, VE-Wasser etc.) United Initiators, Umwelterklärung 2019, 29.05.2019
Luft/Klima	Bestandsaufnahme (z.B. Klimaschutzwald. Vorbelastung durch Bebauung) Darlegung der Zustandsbewertung, Auswirkungen der Planung (z.B. durch Gehölzverlust und Versiegelung) und deren Bewertung. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 Änderungsantrag nach § 16 BImSchG („Big-Wings Logistikkonzept“ vom 20.05.2019) u.a. mit Angaben zur Luftreinhaltung. United Initiators, Inhaltsdarstellung gemäß § 10 Abs. 2 BImSchG, Version für öffentliche Auslegung, 07.08.2019 Beschreibung des 8. Umweltprogramms 2018 bis 2021 des Unternehmens United Initiators mit Angaben u.a. zur Abluft. United Initiators, Umwelterklärung 2019, 29.05.2019
Landschaft	Darstellung des Bestandes mit Vorbelastungen und deren Auswirkungen auf Nachverdichtung, das Landschaftsbild (z.B. Neubauten) und Nichtantastendes Landschaftsschutzgebietes durch bauliche Eingriffe. Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bestandsaufnahme im und außerhalb des Plangebiet (z.B. Bodendenkmäler). Bewertung der Auswirkungen durch die Planänderung und Verweis auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Umgang mit archäologischen Funden.

	Dragomir Stadtplanung GmbH, München, Entwurf 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021
--	---

Stellungnahmen können während der Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 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 finden sich im öffentlich ausliegenden Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“.

Pullach i. Isartal, 02.07.2021

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Amtsblatt (Isar-Anzeiger):	08.07.2021
Aushang an den Amtstafeln:	08.07.2021 bis 06.08.2021