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

Sitzungsdatum:	Montag, 28.06.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	23:19 Uhr
Ort:	im großen Saal des Bürgerhauses

Erste Bürgermeisterin

Susanna Tausendfreund

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Peter Bekk
Dr. Alexander Betz
Christine Eisenmann
Uwe Eisenmann
Dr. Florian Gering
Renate Grasse
Verena Hanny
Angelika Metz
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Johannes Schuster
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
Cornelia Zechmeister — kommt um 20:55 Uhr zu TOP 4

Schriftführer/in

Stefanie Nagl

Verwaltung

Peter Kotzur
Karin Meißner
Bernhard Rückerl
Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Michael Schönlein	entschuldigt
Caroline Voit	entschuldigt
Sebastian Westenthanner	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

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

2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

3 Bürgerfragestunde

4, 5 und 6 Einleitende Präsentation Herr Weiß für die gemeinsame Behandlung von TOP 4, 5 und 6

Sitzungsunterbrechung 21:00 bis 21:10 Uhr

4 Veröffentlichungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (Areal United Initiators) und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
1) Info: Bürgerinitiative "Schützt die Isarauen"
2) Info: Agenda21Pullach - Handlungsempfehlungen an den Gemeinderat vom 10.03.2021
3) Info: Diverse Artikel und Leserbriefe

5 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2) Billigung der Entwurfsfassungen der Bebauungsplanänderung
3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

7 Allgemeine Bekanntgaben

8 Gemeinderatsfragestunde

Öffentliche Sitzung

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

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

GRin Eisenmann moniert, dass der Antrag der Fraktionen CSU, FDP und WIP vom 25.05.2021 zur Meinungsfreiheit im Isaranzeiger nicht auf der heutigen Tagesordnung steht.

Bürgermeisterin Tausendfreund erwidert, der Antrag sei für die Gemeinderatssitzung am 27.07.2021 vorgesehen.

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3 Bürgerfragestunde

Es liegen keine Bürgerfragen vor.

TOP 4, 5 und 6 Einleitende Präsentation Herr Weiß für die gemeinsame Behandlung von TOP 4, 5 und 6

Herr Weiß geht anhand einer Präsentation auf die eingegangenen Stellungnahmen, die Berichterstattung in der Presse und die Leserbriefe im Isaranzeiger ein.

Antrag von GR Dr. Betz auf Sitzungsunterbrechung zur Formulierung eines Antrages.

Bürgermeisterin Tausendfreund gibt dem statt.

Sitzungsunterbrechung 21:00 bis 21:10 Uhr

Die Sitzung wird um 22:00 Uhr unterbrochen und um 22:10 Uhr fortgesetzt.

GR Dr. Betz beantragt, das Planverfahren zu unterbrechen bis zur ersten Sitzung nach der Sommerpause. Bis dahin soll die Verwaltung eine außerordentliche Bürgerversammlung zu diesem Thema einberufen. Bis dahin sei auch klar, ob es einen Bürgerentscheid geben wird.

Gegenrede GR Ptacek: Er sehe keinen Nutzen darin, ein Verfahren, das der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger dient, an dieser Stelle zu unterbrechen. Die Idee einer umfassenden Bürgerinformation könne ja trotzdem weiterverfolgt werden, auch wenn das Verfahren weiterlaufe. Ihm fehle die inhaltliche Begründung für eine Vertagung der TOPs.

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

TOP 4	**Veröffentlichungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (Areal United Initiators) und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1) Info: Bürgerinitiative "Schützt die Isarauen" 2) Info: Agenda21Pullach - Handlungsempfehlungen an den Gemeinderat vom 10.03.2021 3) Info: Diverse Artikel und Leserbriefe**

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt vor Beschlussfassung über Abwägung und Billigungsbeschluss folgendes zur Kenntnis:

Den Vordruck der Unterschriftenliste der Bürgerinitiative zum Schutz des Lebensraumes der Haselmaus, den offenen Brief der Bürgerinitiative an den Gemeinderat (Eingang: 18.04.2021) und die Leserbriefe im Isar-Anzeiger:

- 20.05.2021 „Ausweitung der Chemiewerk-Produktion UI um 50%!“
- 06.05.2021 „Vernebelungsmaschine United Initiators läuft auf Hochtouren“
- 15.04.2021 „Haselmaus und Industrie – verträgt sich das?“
- 15.04.2021 „Wanderfalken-Biotop oder Chemiewerk-Expansion“
- 08.04.2021 „Grüne Politik (Chemie-Lobby) in Pullach und die Fakten“
- 01.04.2021 „Fragt die Haselmaus den Turmfalken: Stinkt‘s Dir auch?“
- 25.03.2021 „Auch eine Bürgerinitiative sollte Fakten prüfen“
- 18.03.2021 „BI Haselmaus gegen die Erweiterung von UI gibt bekannt: Wird die Öffentlichkeit bewusst hinters Licht geführt?“
- 11.03.2021 „BI Haselmaus gegen die Erweiterung von UI / Pullach“
- 04.03.2021 „Gemeinde Pullach i. Isartal informiert: Stellungnahme zu den Vorwürfen rund um das Bauleitplanverfahren zu United Initiators“
- 25.02.2021 „Gemeinde Pullach ermöglicht Baurechtserweiterung für Chemiewerk UI“
- 04.02.2021 „United Initiators / Chemie würde im Störfall aus den Türbereichen laufen“
- 21.01.2021 „Leserbrief von Kai Eckloff“
- 17.12.2020 „United Initiators, die etwas andere Fragestunde oder wer ist hier eigentlich noch für eine Erweiterung der Anlage in Höllriegelskreuth?“

Zudem folgende Links zu Berichten in Printmedien:

- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/baierbrunn-ort28315/buergerinitiative-contra-chemie-konzern-90205294.html
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/pullach-tausend-unterschriften-fuer-die-haselmaus-1.5210697?reduced=true
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/landkreis-muenchen-pullach-isarauen-united-initiators-haselmaus-1.5182998?reduced=true

Die Handlungsempfehlungen der Agenda21Pullach vom 10.03.2021 und Ausführungen der Gemeindeverwaltung.

Weitere Leserbriefe im Isar-Anzeiger:

- 20.05.2021 „United Initiators informiert: Sicherheit (…) – Der höchste Wert für United Initiators in Pullach“
- 20.05.2021 „Eckpunkte zur Erweiterung United Initiators“
- 13.05.2021 „United Initiators – doch ein risikoreicher Chemiebetrieb und er wird um ein Vielfaches noch risikoreicher“
- 06.05.2021 „Wir sind stolz auf unser Unternehmen United Initiators (UI) in Pullach“
- 06.05.2021 „Das Projekt Big-Wings ist essentiell für United Initiators“
- 22.04.2021 „United Initiators / 110 Jahre Produktion in Pullach“

- 18.03.2021 „Agenda 21 Pullach zur Betriebsausweitung des Chemiekonzerns United Initiators“
- 04.03.2021 „United Initiators / Eine Erweiterung mit vielen Beeinträchtigungen für uns Pullacher Bürger“
- 04.03.2021 „Fällung von 18.000 m² Wald nicht erforderlich“
- 26.11.2020 „Gemeinde Pullach i. Isartal informiert: Online-Informationsveranstaltung von United Initiators“
- 26.11.2020 „United Initiators: Einladung für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinden Pullach, Grünwald und Baierbrunn - Online-Informationsveranstaltung von United Initiators“
- 05.11.2020 „Online-Informationsveranstaltung zu Big-Wings“
- 29.10.2020 „Gemeinde Pullach i. Isartal informiert: Bürgerversammlung konnte nicht stattfinden“
- 15.10.2020 „Bürgerinformation und –beteiligung in Zeiten der Corona-Pandemie“
- 15.10.2020 Bündnis90 / Die Grünen: Wie sicher bleiben wir? Zu den Umbauplänen von United Initiators“
- 24.09.2020 „Gemeinde Pullach i. Isartal informiert: Klarheit über die Umbaupläne von United Initiators – Wir nehmen die Befürchtungen der Bürgerinnen und Bürger sehr ernst“
- 24.09.2020 „Gemeinde Pullach i. Isartal informiert: Informationen zum bisherigen Ablauf des Prozesses rund um die Umbaupläne von United Initiators“
- 25.02.2021 „Wasser- und Energieverbrauch bei United Initiators“
- 24.09.2020 „Werksleiter Kai Eckloff / Sehr geehrter Herr Dr. Brandstätter“
- 24.09.2020 „Big-Wings in Pullach: harmlos oder explosiv?“
- 17.09.2020 „SPD Pullach: Realismus statt Panik“
- 10.09.2020 „Pullach auf dem Pulverfass“
- 10.09.2020 „Agenda 21 Pullach: Big-Wings wirft Fragen auf“

Zudem folgende Links zu Berichten in Printmedien:

- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/kommentar-paradebeispiel-eines-pr-desasters-1.5210695
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/pullach-der-funke-springt-nicht-ueber-1.5141608
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/pullach-chemie-betrieb-united-initiators-explosionsgefahr-informationsveranstaltung-1.5139204
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/mitten-in-gruenwald-kein-leben-ohne-kukident-1.5124904
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/united-initiators-stopp-ausbauplaene-angst-bevoelkerung-1.5034028?reduced=true
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/chemiekonzern-united-initiator-ausbau-lager-in-pullach-1.5025211?reduced=true
- https://www.sueddeutsche.de/muenchen/landkreismuenchen/pullach-gemeinderat-chemie-1.4977030?reduced=true
- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/pullach-ort29321/dialog-und-transparenz-90124859.html
- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/pullach-ort29321/gruenwald-erfaehrt-viel-ueber-peroxide-90110686.html
- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/pullach-ort29321/beruhigen-ohne-versprechen-90082326.html
- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/pullach-ort29321/online-konferenz-ueber-united-initiators-90080866.html
- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/pullach-ort29321/lager-fuer-dreimal-so-viel-chemie-90045406.html

- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/pullach-ort29321/pullach-chemiekonzern-will-zwei-hektar-land-versiegeln-und-erklaert-gruende-13547540.html
- https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/jahre-peroxid-offenen-firmenjubilaeum-1416316.html

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

TOP 5	**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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 2) Billigung der Entwurfsfassungen der Bebauungsplanänderung 3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

I. Beschluss (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 18.12.2020 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Agenda21Pullach, Pullach
(Stellungnahme vom 16.12.2020)

1.1 **Stellungnahme:**
Die Agenda 21 Pullach nimmt entsprechend § 3 BauGB zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.23b sowie zur Teiländerung des FNP Stellung und empfiehlt dem Gemeinderat im Interesse der Sicherheit der Pullacher Bevölkerung und des Natur- und Klimaschutzes, wie einleitend im Folgenden zusammengefasst, zu handeln bzw. zu entscheiden:
1) Indem sie als beteiligte Behörde aus o.g. Gründen im noch nicht abgeschlossenen Verfahren zur Genehmigung der Betriebsänderung nach BImSchG ihre Zustimmung versagt.
2) Indem sie aus o.g. Gründen bei der Aufstellung des Bebauungsplans 23b, sowie des Flächennutzungsplans Festsetzungen beschließt, die eine Begrenzung der Lager- und Produktionsmengen der Gefahrstoffe beinhalten. Dazu sollten entsprechende Gutachten eingeholt werden.
3) In diesem Sinne eine Beschränkung des Nutzungsmaßes und der derzeit genutzten Fläche auf den derzeitigen Stand festsetzt.
4) Im neuen Bebauungsplan 23b/FNP weitere Festsetzungen erlässt, die geeignet sind, die Pullacher Klimaziele zu erreichen.

5) Prüfen lässt, ob die geplante Betriebsänderung BigWings die Rodung des südlich angrenzenden Waldes tatsächlich erforderlich macht.
6) Prüfen lässt, wie sich der An- und Ablieferverkehr nach Betriebsänderung tatsächlich entwickeln wird.

Abwägung:
Siehe A.1 - 1.2 ff.

Beschluss (I-1):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.2 **Stellungnahme:**
Im Einzelnen dazu:
zu 1) Die Gemeinde möge sich am Verfahren zur Genehmigung der Betriebsänderung nach BImSchG beteiligen:
Das Werk des Unternehmens United Initiators in Pullach gehört zweifelsohne zu den gefährlichsten Störfallbetrieben im Landkreis München.
Nach BImSchG ist zwar das Landratsamt München die zuständige Behörde für die Genehmigung der von United Initiators beantragten Betriebsänderung BigWings ist diese aber nach unserer Kenntnis bisher noch nicht erteilt. Das Genehmigungs-Verfahren ist demnach nicht zum Abschluss gekommen, da die nach § 10 (5) und §23b (3) BImSchG am Verfahren beteiligte Gemeinde Pullach mit Beschluss vom 08.10.2019 das Einvernehmen mit Verweis auf den entfallenen Bebauungsplan Nr. 23a („Vorhaben widerspricht in Teilen dessen Festsetzungen") vorerst verweigert und eine Neufassung dieses Bebauungsplans beschlossen hat.

Abwägung:
Bebauungspläne gelten unbefristet und das mit einem Bebauungsplan festgesetzte Baurecht verfällt nicht, wenn es nicht vollständig ausgeschöpft wird. Der Bebauungsplan Nr. 23 ist nicht durch den am 08.10.2019 und ergänzend am 21.01.2020 gefassten Aufstellungsbeschuss zur Überplanung des Gebietes unwirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 23 gilt solange fort, bis er entweder durch einen Aufhebungsbeschluss der Gemeinde aufgehoben oder durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ersetzt wird. Die Gemeinde hat sich bislang lediglich entschieden, den Bebauungsplan neu aufzustellen und mit Beschluss vom 17.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Dies berührt die Wirksamkeit der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a nicht. Der Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahr 1995 wurde damals im Sinne einer langfristigen Gebietsentwicklung aufgestellt. Er sieht über das bestehende Werksgelände hinaus im südlichen Bereich zwei bisher ungenutzte Industriegebiete (GI 13 und GI 17) vor. Diese potentiellen Bauflächen sind, da sie bisher überwiegend nicht genutzt wurden, mit Gehölzen bewachsen. Die UNITED INITIATORS hat zur Umsetzung ihres Big-Wings-Konzeptes am 31.07.2019 einen Antrag gemäß dem BImSchG eingereicht. Über die Zulässigkeit dieses Vorhabens wird nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Die eingereichten Anträge enthielten Abweichungen von den in dem Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Baugrenzen. Die Gemeinde Pullach hat ihr gemeindliches Einvernehmen aus diesem Grund versagt. Die Genehmigung wurde daher durch das Landratsamt bislang nicht erteilt.
Da es sich um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen

handelt, war das Landratsamt München als Untere Immissionsschutzbehörde zuständig (Konzentrationswirkung nach § 13 BImSchG). Die im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens (§ 10 BImSchG) durchzuführenden Beteiligungsverfahren wurden bereits im Jahr 2019 durchgeführt. Die Gemeinde Pullach wurde hierbei als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Beschluss (I-2):
Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, sondern auf das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Die Stellungnahme wird entsprechend zur Kenntnis genommen und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.3 **Stellungnahme:**
zu 2. Sicherheitsinteresse der benachbarten Pullacher Anwohner, sowie angrenzender Gemeinden sind ausreichend zu berücksichtigen:
Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes/FNP steht es der Gemeinde grundsätzlich frei, nach ihrem Ermessen den jeweiligen Eigentümern/Bauwerbern Festsetzungen für die künftige Bebauung und Nutzung des entsprechenden Geländes, ggf. in Form eines städtebaulichen Vertrags, zu beschließen, die die Auflagen des vorherigen, entfallenen Bebauungsplanes ersetzen. So ist es nach unserer Ansicht bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans/FNP 23 bzw. 23b u. a. unbedingt erforderlich vom Betreiber des Werks restriktive Auflagen zu verlangen, die die geeignet sind, die Störfallgefahren des Chemiewerks zu verringern und den Schutz der Pullacher Bevölkerung vor möglichen Brand- und Explosions-Ereignissen zu erhöhen. In den letzten Jahrzehnten, zuletzt vor 18 Jahren, haben sich bei der Produktion und Lagerung organischer Stoffe mindestens 4 Störfälle, z.T. erheblichen Ausmaßes, mit Bränden und Explosionen ereignet. Dabei zeigen die Erfahrungen aus diesen Störfällen, dass die Gefährdung nicht nur von den Lagerstätten, sondern vor allem von den Produktionseinrichtungen ausging.
Eine Gefährdungsbeurteilung bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr insbesondere bei Explosionen, die speziell bei der Produktion von unverdünnten organischen Peroxiden durch Selbstentzündung hervorgerufen werden können, haben wir in den ausgelegten Unterlagen nicht gefunden, halten diese aber im Interesse der benachbarten Pullacher Einwohner für unverzichtbar. Die in den ausgelegten Unterlagen beschriebenen Gefahrenabwehrmaßnahmen beziehen sich überwiegend auf Vorkehrungen für einen möglichen Brandfall, der bei einer Selbstentzündung der Gefahrstoffe in den Lagerstätten auftreten kann.
Es fehlen in der Offenlegung zudem Unterlagen, wie die laut Unternehmen veranlassten Gutachten zu Sicherheit (TÜV-Gutachten), Abstandsgutachten, Brandschutznachweise mit Bescheiden von Prüfsachverständigen. Ebenso ein Gutachten der Feuerwehr, sowie das Verkehrsgutachten eines Ing. Büros Obermaier
Wir sind der festen Ansicht, dass das Gefährdungspotential sowohl durch eine Erweiterung der Produktions- als auch der Lagerstätten der Gefahrstoffe entsprechend zunimmt. Die vom Unternehmen angeführten laufenden Investitionen, einmal genannt 100 Mio. Euro, dann wieder 200 Mio. in die Sicherheitstechnik sind dabei nicht freiwillig, sondern vom Gesetzgeber im BImSchG vorgeschrieben. Jeder Störfallbetrieb muss demnach, um die Betriebsgenehmigung nicht zu verlieren, seine Sicherheitseinrichtungen auf den jeweiligen Stand der Technik halten. Ein sog. ,,Dennoch-Störfall" wird aber vom Betrei-

ber United Initiators trotzdem nicht ausgeschlossen" und ist statistisch gesehen jederzeit möglich.
Eine Reduzierung der Gefährdungssituation für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete und der restlichen Bevölkerung von Pullach, Baierbrunn und Grünwald ist aus unserer Sicht neben brand- und explosionshemmenden Einrichtungen vor allem mit einer Begrenzung der Produktions- und Lagermengen der Gefahrstoffe zu erreichen. Die Kapazitäten sollten deshalb auch in der Produktion durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan/FPN oder durch andere Regelungen auf die derzeit realisierten Mengen begrenzt werden. So schlagen wir vor, dass die produzierte Menge organischer Peroxide auf jährlich max. 60 000 t (Angaben aus dem Umweltbericht 2019 der United Initiators, entsprechen 6800 kg/ Stunde) begrenzt wird, die Lagermenge organischer Peroxide nach der Umsetzung der geplanten Erweiterung Big Wings, d. h. nach Auflösung der Außen-Lager 1400 t nicht überschreiten darf. Die von der Genehmigungsbehörde des Landratsamts zugelassenen Produktionsmengen bezogen auf die verschiedenen Gefahrstoffe ist im Übrigen nicht offengelegt worden.
Ebenso sollte überprüft werden, ob die Lagerkapazitäten der angemieteten Außen-Lager in Mannheim und Halle den beantragten 400 t für die organischen Peroxide tatsächlich entsprechen.

Abwägung:
Die geforderten restriktiven Auflagen zur Verringerung von Störfallgefahren können weder im Bebauungsplan noch in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag zielführend geregelt werden. Für die bereits vorhandenen Anlagen existiert Bestandsschutz. Hinsichtlich der geplanten Bauvorhaben obliegt die Störfallvermeidung der Genehmigungsebene. Die Sicherheit der Bevölkerung in Pullach und in den angrenzenden Nachbargemeinden ist zentrales Ziel des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird im Rahmen dessen hinreichend geprüft und gewürdigt.
Über die Prüfung der Auswirkungen der Einzelbaugenehmigungen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren hinaus unterliegt auch der Betrieb der genehmigten Anlagen laufenden Prüfungen und Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die Gemeinde an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Weder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB noch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermöglichen es, bestimmte Lager- oder Produktionsmengen von Stoffen im Bebauungsplan festsetzend zu beschränken.
Weiterführende Regelungen zur Reduzierung von Produktions- und Lagermengen von Gefahrstoffen im Bebauungsplanverfahren sind darüber hinaus auch nicht zielführend. Denn nicht die Menge der gelagerten oder verarbeiteten Gefahrstoffe ist für eine Reduzierung des Gefährdungspotentials entscheidend, sondern die Sicherheitsauflagen für die Lagerung der Stoffe. So können z.B. durch die Beschränkung der maximalen Gebindegröße, Auflagen für die Kühlung etc. die Gefahr von Unfällen durch die Lagerung reduziert und ein Gefährdungspotential für die Bevölkerung weitgehend ausgeschlossen werden.
Unabhängig davon sind auch im Bebauungsplan Maßnahmen zur Konfliktlösung zwischen dem dargestellten Industriegebiet und den umgebenden Nutzungen dahingehend vorgesehen, dass die Flächenausweisungen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 23A deutlich kompakter gehalten sind und hierdurch die Abstände zu den umgebenden Nutzungen vergrößert werden. Für das gesamte Werksgelände der UNITED INITIATORS wird ein zusammenhängendes Industriegebiet festgesetzt. Hiermit soll verdeutlicht

werden, dass es sich insgesamt um einen Industriebetrieb handelt. Das Industriegebiet ist in drei Teilbaugebiete unterteilt und gem. § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedert. Für das GI 1.3 (entsprechend ungefähr der Ausdehnung der Gewerbegebiete gem. BP Nr. 23a) werden die Nutzungen auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs-, Labor- sowie Ausbildung- und Schulungsgebäude, Produktionsanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie zugehörige Parkhäuser beschränkt. Alle Bauvorhaben im Planungsgebiet unterliegen gem. § 7 der Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes der Baugenehmigungspflicht. Darüber hinaus unterliegen diese Anlagen zusätzlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht gem. 4. BImSchV. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen durch die Anlagen im Werksgelände kommt. Durch die kompaktere Baugebietsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 23b gegenüber dem bestehenden Baurecht können zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Werksgeländes zusätzlich größere Abstände als gem. der rechtswirksamen Bebauungspläne zulässig eingehalten werden. Die bisher als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen gem. BP Nr. 23a werden in weiten Teilen als Waldflächen festgesetzt. Damit können insgesamt die Abstände zu den Nutzungen westlich der Wolfratshauser Straße vergrößert und ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen werden. Ein Heranrücken an Nutzungen östlich der Bahnlinie und nach Süden findet ebenfalls nicht statt.
Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beziehen sich jeweils auf das beantragte Bauvorhaben, und sind im Bebauungsplan nicht regelbar.
Klarstellend wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es weder bei dem angesprochenen Betriebsunfallereignis im Jahr 2002 noch bei früheren Unfallereignissen zu einer Gefährdung der Bevölkerung außerhalb des Werksgeländes kam.
Die angesprochenen Gutachten zur Sicherheit (TÜV-Gutachten), Abstandsgutachten, Brandschutznachweise mit Bescheinigungen von Prüfsachverständigen sind, wie oben bereits erläutert, jeweils bezogen auf die einzelne, zur Genehmigung anstehende Anlage. Diese können deshalb nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Insofern wurde von der Feuerwehr auch nicht angeregt, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal hierzu ein Gutachten beauftragt.
Hinsichtlich der angeregten Überprüfung der Lagekapazitäten in Mannheim / Halle ist festzuhalten, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Satzung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden können. Zudem werden Mengen der verschiedenen Gefahrstoffe im BImSchG-Genehmigungsverfahren geprüft.
Das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermaier wird den nächsten Verfahrensschritten gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt.

Beschluss (I-3):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die für den Bebauungsplan relevanten Fachgutachten werden im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.4 **Stellungnahme:**
zu 3. Weitere Empfehlungen der Agenda 21 Pullach bei der Aufstellung

des neuen Bebauungsplans 23b/FNP bezüglich des Baurechts und der Festsetzung der Industriefläche im neuen Bebauungsplan/FNP:

- Das im Bebauungsplan Nr.23a festgesetzte Baurecht empfehlen wir nach § 39 ff BauGB entschädigungsfrei zurückzunehmen. Eine Übertragung auf andere Flächen von United Initiators in Pullach soll nicht stattfinden.
- Im Bebauungsplan 23a war ein "Campus für Forschungszwecke" (ähnlich "Martinsried) vorgesehen. In Ziff. 3.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan 23b hat die Gemeinde festgestellt, dass diese Ziele nie realisiert wurden und auch nicht weiterverfolgt werden sollen. Es handelt sich dabei um eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) mit einer Nutzungsfläche von qm 17500. Da diese Festsetzung vor über 7 Jahren erfolgte kann sie entschädigungsfrei zurückgenommen werden.
- Es ist zu prüfen, ob diese Rücknahme auch für die Baugebiete 5 und 6 des Bebauungsplans 23 (ebenfalls Gewerbegebiet GE) mit einer Nutzungsfläche von qm 9250 möglich ist.
- Im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans 23b ist vorgesehen, dass für die genannten Nutzungsflächen als Art der Nutzung statt Gewerbefläche Industriefläche festgesetzt wird und die gesamte Industrienutzung sich auf dem Stammgelände weiter erhöht und konzentriert.
- Das Baurecht Industrienutzung (GI) auf dem Stammgelände des Bebauungsplans 23 bzw.23b soll auf die derzeit realisierte Nutzungsfläche begrenzt werden. Für die geplante Erhöhung der Lagerkapazitäten von 1000 t um 400 t (Überführung von Lagerkapazitäten aus anderen Standorten nach Pullach) kann das derzeit realisierte Nutzungsmaß, soweit dringend erforderlich, entsprechend erhöht werden.
- Dabei sollte überhaupt zuerst die derzeit realisierte Nutzungsfläche GI auf dem Stammgelände ermittelt werden.

Abwägung:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Gemeinde gem. Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23b vom 08.10.2019 bzw. 21.01.2020 eine Neuordnung des Planungsgebietes anstrebt. Ziele dieses Bebauungsplanes sind u.a.:

- Herstellung und grünplanerische Gestaltung eines Böschungsbereiches im südlichen Betriebsgelände, zwischen dem Betriebsgelände und den unmittelbar angrenzenden Waldflächen,
- Sicherung der bestehenden Lagerflächen für die Geothermie,
- Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Wertstoffhof,
- Erhaltung und Neuordnung von Grünstrukturen innerhalb des 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).

Diese Ziele werden mit dem Bebauungsplan-Entwurf umgesetzt. Eine Rücknahme des Baurechtes ist mit den kommunalen Zielen nicht vereinbar und wäre abwägungsgerecht nicht möglich; so kommt es bei dem Entzug von Baurecht nicht nur auf Fragen der Entschädigung nach §§ 39, 40 ff BauGB, sondern vor allem auf § 1 Abs. VII BauGB an. Dabei müsste ein Baurechtsentzug oder Eigentumseingriff entsprechend gerechtfertigt sein, was hier nicht der Fall ist.

Das Nutzungsmaß gem. der Bebauungsplan Nr. 23 und 23a wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b konzentriert, aber nicht erhöht.

Zur Nutzungsart und Konfliktbewältigung vgl. auch A.1 - 1.3.

Beschluss (I-4):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der Empfehlung der Agenda 21 zur Rücknahme des Baurechtes wird nicht gefolgt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.5 Stellungnahme:
Zu 4. Festsetzungen von Auflagen nach BauGB im Sinne des Klima- und Umweltschutzes, die für die Erreichung der erklärten Klimaziele der Gemeinde unumgänglich sind:
Wir empfehlen dringend im neuaufzustellenden Bebauungsplan23b/FNP durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Eigentümern aufzuerlegen, dass die Energieversorgung im Bebauungsgebiet entsprechend den Klimazielen des Landkreises München 29++, denen sich die Gemeinde Pullach angeschlossen hat, auf regenerative Versorgung umgestellt werden muss. Nach diesem Klimaziel soll der CO2-Ausstoß in Pullach von (2018, laut THG Bericht des Landkreises München) ca.14,4 t pro Kopf und Jahr auf 6 t pro Kopf und Jahr bis 2030 gesenkt werden.
Das Werk der United Initiators verbrauchte an Prozess- und Heizwärme im Jahr 2019 nach eigenen Angaben 145 000 MWh (entspricht über 60% des gesamten Pullacher Wärmeverbrauchs) mit dem Energieträger Erdgas. Beim Stromverbrauch liegt United Initiators mit ca. 40% des gesamten Pullacher Stromverbrauchs ebenfalls an der Spitze.
Die vom Gemeinderat beschlossenen Klimaziele für die Gemeinde Pullach sind also ohne eine erhebliche Senkung des fossilen Energieeinsatzes bei den Pullacher Industriebetrieben, in erster Linie United Initiators, unmöglich zu erreichen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Pullach hält weiterhin an ihren Klimazielen bzw. den Klimazielen des Landkreises fest.
Der Klimaschutz und auch die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien ist nach § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die Gemeinde jedoch an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wurde nach dem jetzigen Planungsstand nicht diskutiert. Es wird z.Z. geprüft, ob hier entsprechende Regelungen in einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können. Denn in dem zu überplanenden Gebiet liegt bereits ein Werk mit bestehender Versorgungsinfrastruktur. Dieses ist nicht sanierungsbedürftig und entspricht den heutigen Standards. Die Festsetzungen eines Anschlusszwanges gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Gebäude lässt sich hieraus im Übrigen nicht ableiten.
Derzeit befindet sich die UNITED INITIATORS noch in Abstimmung mit der IEP GmbH, inwieweit eine gesicherte und wirtschaftlich darstellbare Versorgung des Werkes durch die IEP mit Energie (Wärme und Kälte auf Geothermiebasis) möglich ist. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich eine Teilversorgung des Werkes durch die IEP geleistet werden kann. Die Verhandlungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Anlagen der Erzeugung von Wärme/Kälte aus geothermischer Energie stellen einen Beitrag zum Klimaschutz dar und sollen im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich ermöglicht und vorgesehen werden (vgl. Ziffer B.16.1).

Beschluss (I-5):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.6 **Stellungnahme:**
Zu 5. Es ist zu prüfen, ob für die von United Initiators geplante Betriebsänderung BigWings unbedingt die Erweiterung des Werksgeländes in südlicher Richtung im beantragten Umfang erforderlich ist:
Mit dem Entfall des Bebauungsplans 23a ist nach § 33 ff BauGB ist grundsätzlich nicht genutztes Baurecht entfallen, der Eigentümer kann sich nicht mehr darauf berufen. Damit kann die Gemeinde bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans /FPN neue Festsetzungen treffen. Nach einer Besichtigung des Werksgeländes erscheint es uns nicht unbedingt erforderlich, für die Erweiterung der Gebäude und der Versandeinrichtungen das südlich angrenzende Waldstück im beantragten Umfang zu roden.
Es ist ein wichtiges umweltpolitisches Ziel das Isarhochufer und die dortigen Baumbestände ungeschmälert zu erhalten und von einer Erweiterung nach Süden Richtung Buchenhain abzusehen. Durch den laut United Initiators reduzierten LKW-Verkehr und eine gleichzeitige Neuordnung der Lagerbaulichkeiten bietet sich die Möglichkeit eine logistische Lösung auf dem Stammgelände zu finden.
Durch einen städtebaulichen Wettbewerb mit industrieplanerischer Beratung durch unabhängige Planungs-Beratungsbüros ist aus unserer Sicht vor einer weiteren Behandlung des Entwurfs eines neuen Bebauungsplans zu prüfen, wie die um 400 t erhöhten Lagerkapazitäten auf dem umzäunten Kerngelände geschaffen werden können.
Zudem bezweifeln wir, dass durch die vorgestellte Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit die entfallene C02-Bindung des gewachsenen Waldes nach der Rodung kompensiert werden kann.

Abwägung:
Wie bereits in A.1 - 1.1 erläutert, sind die Bebauungspläne Nr. 23 und 23a nicht entfallen, sondern gelten, solange sie nicht aufgehoben oder ersetzt werden, fort und stellen das geltende Baurecht im Planungsgebiet dar. Ziel der Gemeinde Pullach ist es, mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan das Baurecht im Planungsgebiet neu zu regeln. Eines der wichtigsten Ziele ist es hierbei möglichst weitgehend zusammenhängende Waldflächen durch eine kompakte Baugebietsausweisung zu sichern. Gem. des Logistikkonzeptes der Fa. UNITED INITIATORS ist die Nutzung des bereits im Bebauungsplan Nr. 23 ausgewiesenen Baugebietes für die Umsetzung des Konzeptes zwingend erforderlich. Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes auch unter industrieplanerischer Beratung ist nicht das geeignete Instrument für die Werksplanung, vor allem, da es sich hierbei überwiegend um bereits genutzte und bebaute Flächen handelt.
Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Bahngleise bzw. der Zugspitzstraße. Nur etwas weiter nördlich bestehen Baugebiete auch östlich der Zugspitzstraße. Die Werkserweiterung nach Süden, die bereits durch den BP Nr. 23 rechtlich zulässig ist, sowie die Erweiterung nach Westen stellen aus Sicht der Gemeinde eine hinzunehmende Beeinträchtigung des Isarhochufers dar, die in der Interessenabwägung hingenommen werden kann/muss. Die Schutzwürdigkeit des baumbestandenen Isarhochufers bzw. der Hanglagen

wird durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes bekräftigt. Die im BP Nr. 23 b vorgesehenen Bauflächen befinden sich allesamt außerhalb des Schutzgebietes.
Die Aufforstungsflächen als Ersatz für zu rodende Waldflächen können die Funktionen des gewachsenen Bestandswaldes, darunter auch die Bindung von CO2, nicht auf Anhieb eins zu eins ersetzen. Aufgrund des flächengleichen Ersatzes kann jedoch angenommen werden, dass die Funktionen langfristig erhalten werden. Die Fällung von Bäumen und Neupflanzung von jungen Stecklingen wäre auch im Rahmen einer fortwirtschaftlichen Nutzung jederzeit möglich.
Im Bebauungsplan wird weitgehend eine flächengleiche Ersatzaufforstung im Planungsgebiet selbst gesichert. Lediglich der forstrechtliche Ausgleich für die Eingriffe durch den kommunalen Wertstoffhof (Ausgleichsbedarf 300 m2) ist außerhalb des Planungsgebietes in rd. 3,2 km Entfernung nördlich des Planungsgebietes in der Nähe des Ortsteils Großhesselohe vorgesehen, wodurch die Waldfunktionen im Gemeindegebiet langfristig erhalten werden können.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.7 **Stellungnahme:**
Zu 6. Es sollte eine Prüfung des Gefährdungspotentials beim Transport der Gefahrstoffe erfolgen:
Uns ist nach wie vor unklar, wie sich die Situation des Lastverkehrs bei der An- und Auslieferung der Gefahrenstoffe, die im Werk verarbeitet und produziert werden, auf Straße und Schiene nach der Betriebserweiterung darstellen soll.
Es fehlt auch nach der Informationsveranstaltung von United Initiators u.a. eine verlässliche Angabe der Verkehrsmenge heute und nach Umsetzung der Betriebsänderungen. Die Angaben des Betriebs erscheinen uns widersprüchlich. Die angegebene Anzahl von 50 Transportbewegungen pro Tag, die sich nach der geplanten Betriebsänderung um 1-2 verringern soll, erscheint uns bei einem Wegfall des sog. Pendelverkehrs auch bei der erhöhten Lagerkapazität viel zu hoch gegriffen. Die Verkehrsbelastung würde sich nach unserer Abschätzung im betroffenen Gebiet damit vervielfachen. In den veröffentlichten Unterlagen finden wir keine entsprechenden Nachweise oder Gutachten (Verkehrsgutachten, Sicherheitsgutachten, etc.). Organische Peroxide müssen, damit sie sich nicht selbst entzünden, auch beim Transport ständig gekühlt werden.
Ebenso ist unklar, ob und welche Sicherheitsmaßnahmen bei möglichen Verkehrsunfällen vorgesehen sind. Ein Konzept über die vom Unternehmen geplante neue Verkehrslogistik ist ebenfalls in den Unterlagen nicht enthalten. Es soll laut Unternehmen dazu ein uns nicht bekanntes Verkehrsgutachten eines Ingenieurbüros Obermaier in Auftrag gegeben worden sein.
Bei den benachbarten Anwohnern des Werks wurde uns gegenüber auch die Sorge geäußert, dass die LKW-Transporte von Auftragsnehmern der United Initiators durchgeführt werden, die mit den gesetzlichen Vorschriften beim Spezial-Transport von Gefahrstoffen nicht vertraut sein könnten (Transportpapiere, Alarm- und Löscheinrichtungen am Fahrzeug, Schulung der Fahrer). Eine regelmäßige Überprüfung sollte unbedingt sichergestellt werden.

Abwägung:

Das Verkehrsgutachten wird den nächsten Verfahrensschritten gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt. Dieses umfasst auch 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 gem. 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.
Die von der Agenda angeführte Reduzierung der Gefahrguttransporte bezieht sich nicht auf die Verkehrsmengen gem. Vollausbau des Planungsgebietes, sondern auf die Umsetzung des Logistikkonzeptes. Dieses sieht vor, die heutigen Außenläger zu schließen und die Lagerung der fertigen Produkte im Werk selbst vorzunehmen. Damit müssen die Produkte nicht ab- und zur Endkommissionierung für den Kunden wieder angeliefert werden.
Gem. Verkehrszählungen weist die alte Wolfratshauser Straße im Bestand einen Verkehr von 2.450 Kfz im südlichen Teil und 3.850 Kfz im nördlichen Teil pro Tag auf. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich gem. Prognose für das Jahr 2035 durch die allgemeine Verkehrszunahme, die Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Pullach 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 auf den Bebauungsplan zu erwarten.
Die notwenigen Rohstoffe für die Produktion erhält United Initiators überwiegend per LKW, einer der wichtigsten Rohstoffe wird per Bahn angeliefert.
Die An- und Abfahrt des Standortes Pullach durch Logistikpartner mit Gefahrgut erfolgt konform zu den verkehrsrechtlichen Vorgaben. Hier ist der vorrangige Weg via B11, Mittlerer Ring und weiter zu einer angeschlossenen Autobahn. Aufgrund der gültigen verkehrsrechtlichen Regularien sind z.B. für entladene Fahrzeuge auch andere Wegführungen möglich.
Gefahrgut-Transporter auf öffentlichen Straßen unterliegen grundsätzlich dem Gefahrgutbeförderungsgesetz (GGBefG). Dieses ist die Grundlage für den Transport gefährlicher Güter in Deutschland. Die Gefahrgutbeförderung entzieht sich den Regelungen der kommunalen Bauleitplanung.

Beschluss (I-7):
Das Verkehrsgutachten ist in die Verfahrensunterlagen für die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einzuarbeiten und

wird Gegenstand der Bebauungsplanunterlagen. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.2 Linde GmbH, Pullach (Stellungnahme vom 07.12.2020)

2.1 Stellungnahme:

Zu oben aufgeführtem Verfahren möchten wir hiermit unsere Bedenken zur Verkehrsentwicklung in der Wolfratshauser Straße anmelden.
GRÜNDE:
Die parallel zur B11 verlaufende Wolfratshauser Straße wird von vielen Verkehrsteilnehmern als „schnellere" Umgehung der B11 genutzt und als Ortsstraße oft und gerne mit, teilweise stark, überhöhter Geschwindigkeit befahren.
Daraus resultieren für Fußgänger, welche die Wolfratshauser Straße überqueren wollen, signifikante Gefahren.
Durch die veröffentlichte Planung wird, vor allem durch den geplanten Wertstoffhof der Gemeinde Pullach deutlich zusätzlicher Zielverkehr in die Wolfratshauser Straße gezogen.
Ebenso wird durch die bereits beschlossene Erweiterung des AEZ mit Hotelbetrieb und weiteren Dienstleistungsflächen zusätzlicher Verkehr in die Wolfratshauser Straße gezogen.
Die während der Verkehrs- Stoßzeiten bereits jetzt stark beanspruchte Kreuzung Wolfratshauser Str./ Dr.- Carl-von-Linde-Str., welche im Verbund mit den benachbarten Kreuzungen der B11 und der östlichen Dr.- Carl-von-Linde-Str. zusehen ist! wird zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen.
Somit entstehen durch oben aufgeführte Planung zusätzliche Unfallgefahren.
Unseres Erachtens könnte durch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Wolfratshauser Str. auf 30 km/h zumindest ein Teil dieser Unfallgefahren kompensiert werden.
Wir bitten Sie um wohlwollende Prüfung unserer Bedenken und Anregungen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan zum AEZ wurde durch ein eigenständiges Verkehrsgutachten beurteilt. Dieses wurde im Verkehrsgutachten zum hier gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 23b berücksichtigt.
Insgesamt ist festzuhalten, dass der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 23b gegenüber den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a bei vollständiger Nutzung des zulässigen Baurechtes zu einer geringfügigen Verkehrsreduzierung führt. Durch die Neuplanung wird zwar zusätzliches Baurecht für einen Wertstoffhof geschaffen, allerdings ergibt sich durch die Änderung der zulässigen Nutzungen im Bereich des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 23a für einen Biotech-Campus eine Reduzierung der Arbeitsplatzdichte und damit auch des ausgelösten Verkehrsaufkommens.
Die alte Wolfratshauser Straße ist eine Erschließungsstraße mit einer aktuellen Verkehrsbelastung von maximal 3.850 Kfz/Tag und einer prognostizierten Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme, der Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Pullach und des Bebauungsplans Nr. 23b von bis zu 7.500 Kfz/Tag. Die alte Wolfratshauser Straße kann mit ihrem aktuellen Straßenquerschnitt diese prognostizierten Belastungszahlen aufnehmen. Es bestehen zwei Fußgängerquerungshilfen als Zebrastreifen

und im Bereich der Kreuzung mit der Dr.-Carl-von-Linde-Straße besteht ein signalisierter Fußgängerübergang. Die Fußwege weisen mit einer Breite von 2,3 m eine angemessene Breite auf, um einen sicheren Fußverkehr gewährleisten zu können.
Die aktuelle Verkehrsbelastung der Wolfratshauser Straße von maximal 3.850 Kfz/Tag ist auch im Hinblick auf die angrenzenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen, nicht angezeigt. Darüber hinaus kann eine potentielle Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Wolfratshauser Str. auf 30 km/h nicht als Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, vgl. § 9 BauGB. Die Bauverwaltung der Gemeinde Pullach i. Isartal wird den Vorschlag einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 - unabhängig vom Bauleitplanverfahren - prüfen.

Beschluss (I-8):
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.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.3 Bürger 1, Pullach
(Stellungnahme vom 21.10.2020)

3.1 **Stellungnahme:**
Zur Bürgerversammlung am 26.10.20 TOP UI stelle ich folgenden Antrag:
Die LAGERMENGEN der besonderen Gefahrstoffe "Organische Peroxide" in Pullach sollen verbindlich und dauerhaft auf maximal 1400 t und die PRODUKTIONSKAPAZITÄTEN am Standort Pullach maximal auf den derzeitigen tatsächlichen Umfang begrenzt werden.
Dies sollte durch verbindliche Festsetzungen im neuen Bebauungsplan Nr. 23 oder durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.
Begründung:
Derzeit beträgt die Lagermenge in Pullach nach Unternehmensangaben rund 1000 t. Aus den dezentralen Lägern in Deutschland und Frankreich will das Unternehmen 400 t nach Pullach verlagern. Darüberhinausgehende Mengen sind mit der örtlichen Lage nicht verträglich.
Nach Aussage von United Initiators will das Unternehmen die Produktionskapazitäten derzeit nicht erhöhen. Dies soll für den Standort Pullach auch für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.1 - 1.3

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.4 Bürger 2, Baierbrunn
(Stellungnahme vom 17.12.2020)

4.1 **Stellungnahme:**

Als Aufstellung erhalten Sie hiermit meine Bedenken und Einwendungen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans.

1.Fehlende Beteiligung der Gemeinde Baierbrunn-Buchenhain:

Der räumliche Geltungsbereich des oben genannten BPlan-Entwurfs sieht einen Geltungsbereich vor, der mehrere hundert Meter entlang direkt an die Gemeindegebiets-Grenze meiner Wohngemeinde anschließt.

Da es sich dabei um einen eindeutig überregional wirksamen BPlan und damit klar überregionale Auswirkungen der Bauabsichten der Fa. UI handelt, ist eine Beteiligung der Gemeinde Baierbrunn geradezu offensichtlich notwendig.

Diese öffentlich-rechtliche Beteiligung ist bisher nicht erfolgt.

Ich fordere Sie deshalb auf, die Anliegergemeinde Baierbrunn öffentlich-rechtlich an der BPlan-Aufstellung zu beteiligen.

Abwägung:

Die Gemeinde Baierbrunn wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung der Gemeinde Pullach in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Die Gemeinde Baierbrunn hat über die vorgelegten Bebauungsplanunterlagen hinaus um Erläuterung der Planung durch die Bauverwaltung der Gemeinde Pullach im Gemeinderat nachgesucht. Dieser Bitte ist die Gemeinde Pullach nachgekommen und hat am 01.12.2020 in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung des Gemeinderates Baierbrunn gemeinsam mit Vertretern des Unternehmens UNITED INITIATORS den Bebauungsplan erläutert. Diese Form der öffentlichen Erläuterung des Bebauungsplanes im Gemeinderat einer Nachbarkommune geht deutlich über die reguläre und gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Nachbargemeinde hinaus. Aufgrund der Betroffenheit der Gemeinde Baierbrunn durch die Planung der Gemeinde Pullach in diesem konkreten Fall wurde dieser Bitte gerne gefolgt. Der Gemeinderat von Baierbrunn hat u.a. beschlossen, dass im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung stattfinden soll. Das Unternehmen United Initiators sichert die Durchführung zu.

Seitens der UNITED INITIATORS wird ein umfassendes Informations- und Dialogangebot für die Bürger*innen aus der Umgebung und den Nachbargemeinden angeboten:

Erster Baustein, war eine digitale Informationsveranstaltung für alle Bürger*innen und Nachbar*innen am 7. Dezember 2020. Darüber hinaus besteht seit Mitte 2020 ein Dialogangebot über die Projekt-Webseite (https://united-initiators-bigwings.de//, inkl. FAQs) sowie ergänzend seit Dezember 2020 ein Bürgerbüro-Telefon (089 / 4 57 10 – 554) sowie die Möglichkeit eines E-Mail-Kontaktes (info@publicdialogue-unitedinitiators.de). Zusätzlich zu diesen dauerhaften Angeboten wird von UNITED INITIATORS bis spätestens Ende Juli 2021 eine Präsenzveranstaltung entweder in Pullach oder in Baierbrunn durchgeführt, zu der alle Bürger*innen auch aus den Nachbargemeinden herzlich eingeladen sind. Bei Bedarf wird ergänzend ein digitaler Dialog angeboten. Das Gesamtkonzept wird medial begleitet durch eine zweiwöchentliche Information der UNITED INITIATORS im Isar-Anzeiger zu wesentlichen Themen und ergänzende Informationsbroschüren der UNITED INITIATORS zu wesentlichen Themen aus der Bürgerschaft.

Die Gemeinde Baierbrunn wird darüber hinaus von der Gemeinde Pullach i. Isartal im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

Den Bürger*innen der Nachbargemeinden steht eine Beteiligung im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und auch in dem noch folgenden Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB offen. Die Bekanntmachung der Beteiligungszeiträume wird ortsüblich innerhalb der jeweiligen Kommune bekannt gemacht. Die Gemeinde Pullach hat diese Bekanntmachung im Amtsblatt (Isar-Anzeiger) und Aus-

hängen rechtskonform bekannt gegeben und zudem im gemeindlichen Internetauftritt informiert.

Beschluss (I-10):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gemeinde Baierbrunn wird auch im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt. Außerdem wird eine Informationsveranstaltung als Präsenzveranstaltung bis Ende Juli 2021 stattfinden.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

4.2 **Stellungnahme:**
2.Umwandlung von bestehenden Gewerbegebieten zu Industriegebieten:
Gegen die einfache und fundamentale Grundforderung des Baugesetzbuches, eine **abgestufte Abfolge von Industriegebiet über Gewerbegebiete** zu - beispielhaft - Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet vorzunehmen, wurde beim vorliegenden BBPL-Entwurf gleich in zweifacher Art und Weise verstoßen:
Auf der Westseite - entlang der (alten) Wolfratshauser Str. stoßen hier nun ein zukünftiges Industriegebiet auf ein kunterbuntes Mischgebiet!
Die in den geltenden BPlänen vorhandene Abstufung wird hier wider besseren Wissens aufgehoben.
Dies widerspricht dem BauGB eklatant!
Ich fordere Sie hiermit auf, die klaren und eindeutigen Regelungen des BauGB einzuhalten!

Abwägung:
Dem Grundsatz des Trennungsgebotes und der Konfliktbewältigung ist die Gemeinde Pullach im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes nachgekommen. Westlich des geplanten Industriegebietes schließen keine baulich genutzten Gebiete an, vgl. zeichnerische Festsetzungen in Form eines Waldes (Ziff. 6.3) und von Bebauung freizuhaltende Flächen (Ziff. 7.3). Somit wurden ausreichende Abstände zwischen den verschiedenen Nutzungsarten eingeplant (räumliche Trennung). Vgl. hierzu im Übrigen die Ausführungen unter A.1 - 1.4.

Beschluss (I-11):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

4.3 **Stellungnahme:**
3. Völlige Ignoranz gegenüber den Wohngebieten der anliegenden Nachbargemeinde Baierbrunn:
Das nur noch wenige hundert Meter entfernte Wohngebiet von Baierbrunn - Höllriegelskreuther Weg und Siedlerstraße - wird komplett ignoriert.
Hier existiert ein von der Realität längst überholter Uralt-BPlan, der ein "Mischgebiet" sowie ein "Allgemeines Wohngebiet" mit ca. 50 Wohnhäusern enthält.
Das sogenannte "Mischgebiet" beinhaltet aber dabei seit Jahrzehnten klar und eindeutig ebenfalls die Nutzung eines "Allgemeines Wohngebiets".
Die einzige im gesamten Bebauungsgebiet noch vorhandene sonstige Nutzung ist ein Lagergebäude mit Lagerverkauf und Büros.
Ansonsten sind hier ausschließlich Wohngebäude vorhanden!

Dieses gesamte Wohngebiet soll nun - mit einem geringen Scham-Abstand- an eine europaweit agierende - immissionsschutzrechtlich hoch kritische Industrie-Chemiefirma angrenzen.
Dies ist kaum erträglich!
Ich fordere Sie hiermit auf, die Bestimmungen des BauGB einzuhalten!
Ich fordere Sie hiermit auf, die Rechte ihrer Nachbargemeinde und die Rechte ihrer Nachbarbürger wahrzunehmen und zu respektieren!

Abwägung:
Vgl. hierzu auch A.1 - 1.3, A.1 - 1.4 und A.4 - 4.2.
Ergänzend kann hierzu festgestellt werden:
Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23b wird die südliche Kante der Baugebiete gem. der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a nicht verändert. Ein Heranrücken an die bestehenden Wohngebiete in Baierbrunn wird somit nicht zugelassen.
Die Baugebiete in Baierbrunn sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowohl hinsichtlich des Schallschutzes als auch hinsichtlich erforderlicher Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Gefahrenabwehr durch die Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Einwendungen gegen das Vorgehen vorgebracht.
Das Wohngebiet am Höllriegelskreuther Weg in Baierbrunn liegt in einem Abstand von mindestens 400 m zu den Baugebieten im Planungsgebiet. Gem. der Schallgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanungen ergeben sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Höllriegelskreuther Weg 4 – 9) für die Anlagen der UNITED INITIATORS in der schalltechnisch kritischeren Nachtzeit bei einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Pegelminderung aufgrund des dazwischenliegenden Waldes) Beurteilungspegel von unter 33 dB(A). Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet (Nacht-IRW = 40dB(A)) werden an dieser Bebauung entsprechend um mehr als 6 dB unterschritten und sind damit schalltechnisch nicht relevant.
Alle immissionsschutztechnischen Auswirkungen (Schall, Geruch, Luft) sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen und die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nachzuweisen. Im Rahmen dieser Einzelgenehmigungen ist auch das Störfallrisiko zu prüfen. Darüber hinaus unterliegt auch der Betrieb der genehmigten Anlagen laufenden Prüfungen und Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.
Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ist die Gemeinde an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Weder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB noch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermöglichen es, bestimmte Lager- oder Produktionsmengen von Stoffen im Bebauungsplan festsetzend zu beschränken. Durch die Beschränkung der Nutzungen in den GI 1.2 und GI 1.3 sowie die Festsetzung einer zwingenden Genehmigungspflicht für alle Bauvorhaben wird auch auf der Ebene der Bauleitplanung dem Konfliktbewältigungsgebot Rechnung getragen.

Beschluss (I-12):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

4.4 **Stellungnahme:**

4.BBPlan und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Ich habe beruflich als Architekt und damit vielfältig Beteiligter an BPlänen vieles erlebt:

Noch nie dagegen den völlig abwegigen Versuch, die Hälfte einer bestehenden Waldfläche abzuholzen und danach den vorhandenen Restwald als "Ausgleichsfläche" auszuweisen!

Ich fordere Sie deshalb hiermit auf, den klaren Anforderungen des Naturschutzes und des Baurechts Genüge zu leisten!

Ich fordere Sie hiermit auf, alle Tricksereien zu beenden und eine dem Inhalt und Geist der einschlägigen Verordnungen genügende Ausgleichfläche auszuweisen!

Der vorliegende Entwurf erfüllt ganz offensichtlich keinerlei Bedingungen.

Abwägung:

Die Bewertung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgenommen, welches vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde. Der Leitfaden berücksichtigt die rechtlichen Grundlagen durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als auch Baugesetzbuch (BauGB) und bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ausgleichsflächen im Bestandswald sind ausdrücklich zulässig. Im Privatwald ist das Ausgangsniveau der jeweiligen Fläche – soweit kein Forstbetriebsplan vorliegt – auf Grundlage der standörtlichen und waldbaulichen Gegebenheiten vom zuständigen Forstamt gutachterlich einzuwerten (siehe Teil D des Leitfadens). Das Ausgangsniveau sowie die Aufwertbarkeit und auch Nichtaufwertbarkeit der Waldflächen im Planungsgebiet wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg festgelegt sowie darüber hinaus in engem Austausch mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf dieser Grundlage scheiden Teile der Waldflächen im Planungsgebiet als Ausgleichsflächen aus. Auf anderen Teilflächen sind, je nach Zustand, mehr oder weniger deutliche Aufwertungen möglich. Je geringer sich das Aufwertungspotential einer Waldfläche darstellt (z.B. durch einen hohen Anteil standortgerechter, heimischer Baumarten), desto größer wird der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen.

Die geplanten Maßnahmen verbessern die ökologische Bedeutung des Waldes insbesondere durch den Umbau von gebietsfremden Arten (z.B. Fichten) hin zu einem naturnahen Wald aus standortgerechten, gebietsheimischen Arten gemäß der potentiell natürlichen Vegetation. Außerdem sind arten- und strukturreiche Waldränder geplant, die derzeit im Planungsgebiet so nicht vorhanden sind und sowohl den bereits im Bestand vorkommenden Arten (z.B. Haselmaus) dienen als auch attraktiv für neue Tierarten wirken können.

Die Aussage, dass die Hälfte einer bestehenden Waldfläche gerodet werden soll, ist nicht zutreffend. Im Planungsgebiet bestehen etwa 6,3 ha Wald, wovon ca. 0,6 ha gerodet werden. Durch etwa 0,6 ha Ersatzaufforstung bleibt Waldfläche in der Summe erhalten.

Beschluss (I-13):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

4.5 **Stellungnahme:**

5. Restwald und angeblicher "Bannwald":

Bereits in der unsäglichen Online-Werbeveranstaltung der Fa. UI vom 07.12.2020 kam zur Sprache, dass die Fa. UI zukünftig "natürlich" auch weitere Erweiterungsflächen benötigen könnte. (sic!)
Der sogenannte "Bannwald" (lt. Eintragung im BP-Entwurf) kann deshalb nur als künftige Erweiterungsfläche zu sehen sein!
Alle fachlich Beteiligten wissen, dass naturschutzrechtliche "Ausgleichsflächen" auch entfernt, also z.B. im Forstenrieder Park oder wo auch immer eingerichtet werden können!
Deshalb die klare Forderung:
Der Restwald muss unbedingt dauerhaft geschützt werden!
Hiermit fordere ich deshalb die Aufnahme des Restwaldes in die bestehende "Verordnung des Bezirkes Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar (…) als LSG"!

Abwägung:

Zukünftig möglicherweise zu erwartende Erweiterungen des Werksgeländes sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.
Darüber hinaus wird der restliche Wald im Planungsgebiet hinweislich als „geplanter Bannwald“ dargestellt, um das gemeindliche Ziel zum Ausdruck zu bringen, dass der Schutzstatus des Waldes mit dem Ziel einer dauerhaften Sicherung zukünftig erhöht werden soll. Eine Bannwaldausweisung sowie die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes entzieht sich den planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten der kommunalen Bauleitplanung.

Beschluss (I-14):

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

4.6 **Stellungnahme:**

6. Anlage Datenblatt "Organische Peroxide":

Beiliegend noch eine Datenblatt-Anlage des "Instituts für Arbeitsschutz der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung zum Thema: "Peroxide, organisch"
Nach Lektüre dieses Datenblattes sollte bei allen Beteiligten eindeutige Klarheit über Art und Weise dieser Chemieprodukte bestehen!
Anlage Peroxide, organisch (siehe Originaldokument)

Abwägung:

Bei dem angefügten Datenblatt handelt es sich um keine Anregung zum Bebauungsplan. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Satzung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden.

Beschluss (I-15):

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

4.7 **Stellungnahme:**

Zum Schluss noch eine persönliche Anmerkung:
Die Glaubwürdigkeit und Seriosität der Fa. UI zeigt sich überdeutlich in einigen Detailaussagen:
So sollen beispielsweise für eine angebliche Lagerkapazitäts-Erweiterung von 600to bis zu 2ha Grundstücksfläche wasserdicht befestigt und versiegelt werden.
Dazu aber benötigt man dann aber Baurecht für bis 20m hohe, explosionsgeschützte Lagerhallen!
Ist dieses Informationsniveau noch unter öffentlichkeitswirksamer Publik Relations einzuordnen, oder sind - und nicht nur hier - klare und deutliche Falschaussagen zu erkennen?

Abwägung:
Die persönliche Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung der Glaubwürdigkeit und Seriosität einer Firma kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein. Der Bebauungsplan wird künftig den Rahmen für bauliche Entwicklungen vorgeben, der seitens der UNITED INITIATORS einzuhalten ist.

Beschluss (I-16):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.5 Bürger 3, Baierbrunn
(Stellungnahme vom 17.12.2020)

5.1 **Stellungnahme:**
Folgende Punkte bittet der Autor bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan zu berücksichtigen und ggfs. mit der Betroffenen zu klären.
Als direkter Nachbar des Betriebs ist der Verfasser dieses Schreibens ständig den Störfaktoren des Unternehmens ausgesetzt. Eine Erweiterung lehnt dieser daher ab.

Abwägung:
Es ist nicht klar, auf welche Störfaktoren sich der Bürger bezieht. Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Anforderungen, z.B. des Immissionsschutzes, werden sowohl im Bauleitplanverfahren, als auch in den erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren überprüft. Vgl. hierzu auch A.1 - 1.3 und A.1 - 1.4

Beschluss (I-17):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.2 **Stellungnahme:**
Auf Nachfrage teilte United Initiators (UI) dem Verfasser mit, dass diese während der geplanten Bauzeit den Betrieb uneingeschränkt fortführen möchte. Das erschließt sich nicht, da UI doch gerade Platzmangel und Sicherheitsbedenken beim Rangieren von LKW auf Ihrem Gelände als Grund für das Projekt "Big Wings" nennt.
Wie soll die Sicherheit während einer etwaigen Erweiterung und gleichzeitig

fortwährender Produktion garantiert werden?

Abwägung:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Satzung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden.
Themen des betrieblichen Logistikkonzeptes während der Bauzeit sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
Die Frage kann allerdings direkt an den Betrieb gerichtet werden. So bieten die United Initiators z.B. auf ihrer firmeneigenen Homepage (https://www.united-initiators.com) die Möglichkeit an, solche Fragen zu stellen.

Beschluss (I-18):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.3 **Stellungnahme:**
Es liegen keine umweltbezogenen Informationen unabhängiger Art von zu den Schutzgütern
a. Mensch / b. Luft / c. Klima / d. Landschaft / e. Verkehr vor. Es sei zu prüfen, ob ohne Gutachten von unabhängigen Sachverständigen eine fundierte Beurteilung und Entscheidung getroffen werden kann.

Abwägung:
Der Begründung zum Bebauungsplan wird im nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht beigefügt. Dieser beinhaltet umweltbezogene Informationen u.a. zu den Belangen Mensch, Luft, Klima und Landschaft. Auch durch den Verkehr verursachte potentielle Auswirkungen auf die Umweltbelange werden darin geprüft. Umfang und Detailierungsgrad der Untersuchungen hat die Gemeinde vor oder während des ersten Verfahrensschrittes mit den zuständigen Behörden ermittelt und abgestimmt. Für die Erstellung des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten (z.B. Verkehr und Artenschutz) wurden anerkannte Fachgutachter beauftragt, sodass fachlich qualifizierte Aussagen sichergestellt werden können. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren werden darüber hinaus vertiefte Untersuchungen zu den Auswirkungen auf die Umweltbelange erforderlich.

Beschluss (I-19):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.4 **Stellungnahme:**
UI hat auch auf Nachfrage keine zufriedenstellende Antwort in Bezug auf die für das Unternehmen und etwaige Störfälle bestehende Versicherungspolicen gegeben. Es muss davon ausgegangen werden, dass Versicherungen von UI über keine ausreichende Deckungssumme verfügen.

Abwägung:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Satzung,

Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden.
Die Versicherungspolicen eines Unternehmens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss (I-20):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.5 **Stellungnahme:**
Es wird angeregt, einen geeigneten Nachweis für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein anerkanntes Ingenieurbüro vorzubringen und dieses zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen.

Abwägung:
Es liegen Fachgutachten, welche die Betriebssicherheit und potentielle Auswirkungen des Störfallbetriebes berücksichtigen, vor. Die Gutachten unterliegen den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nach § 9 Umweltinformationsgesetz (UIG) und können deshalb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht öffentlich ausgelegt bzw. Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren werden die Ergebnisse der Gutachten von den zuständigen Genehmigungsbehörden des Landratsamtes geprüft. Auf Grundlage der Gutachten können Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden, sodass die Belange der Betriebssicherheit und Sicherheit der Bevölkerung gemäß den gesetzlichen Grundlagen gewährleistet werden kann.

Beschluss (I-21):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.6 **Stellungnahme:**
Es wird weiter dazu angeregt, durch ein Sachverständigenbüro aussagefähige Prognosen zu den Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen darzustellen.

Abwägung:
Wie bereits der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 15.09.2020) zu entnehmen ist, wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Dies lag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch nicht vor. Das Gutachten beinhaltet aussagefähige Prognosen der Verkehrszahlen und den Auswirkungen. Die Aussagen des Gutachtens werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ebenso wird das Gutachten den Auslegungsunterlagen im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung beigefügt.
Vgl. hierzu auch A.1 -1.7

Beschluss (I-22):
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.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.7 **Stellungnahme:**
Weiter sollte ein Sachverständigenbüro, zur Prüfung des Immissionsschutzes beauftragt werden, da insbesondere bei den neu geplanten Gebäudehöhen und der Art der baulichen Anlagen die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu prüfen ist.

Abwägung:
Vgl. hierzu auch die Ausführungen in A.1 - 1.2 zum bisherigen BImSchG-Verfahren.
Ergänzend kann hierzu festgestellt werden, dass der Bebauungsplan die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Inhalte regelt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass für alle Bauvorhaben im Industriegebiet die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen wird (vgl. Ziff. A.7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Damit unterliegen alle Bauvorhaben der Genehmigungspflicht. In diesen Genehmigungsverfahren sind die immissionsschutzrechtlichen Belange zu prüfen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sicherzustellen.

Beschluss (I-23):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.8 **Stellungnahme:**
Angesichts der exponierten Lage des Industriebetriebes zwischen Baudenkmal, Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet und nicht zuletzt in der Metropolregion München bestehen erhebliche Zweifel was die Gefahr für das Allgemeinwohl in Bezug auf den jetzigen Standort und die Ausbau Absichten von UI angeht.

Abwägung:
Bereits im Bebauungsplanverfahren werden potentielle Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Dies schließt die genannten Schutzgebiete und Denkmäler ein. Darüber hinaus werden im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren weitere detaillierte Prüfungen erfolgen und von der zuständigen Genehmigungsbehörde geprüft. Somit können erhebliche Gefahren für das Allgemeinwohl verhindert werden.

Beschluss (I-24):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.9 **Stellungnahme:**
UI ist ein Industrieunternehmen mit einem enormen Energiebedarf. Dies darf nicht dazu führen, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal dazu verleitet wird Forstlandschaften, wie den Forstenrieder Park als Naherholungsgebiet in Ihrer Nachbarschaft, im nächsten Schritt mit Windrädern zu verunstalten, um den "Energiehunger" Ihres Industrieunternehmens "grün" zu stillen.

Abwägung:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Satzung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden.
Zum Energiebedarf vgl. auch A.1 - 1.5 Die Planung von Windrädern zur Deckung des Energiebedarfes des Werksgeländes im Forstenrieder Park ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Beschluss (I-25):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

5.10 **Stellungnahme:**
Die oben genannten Punkte möchte die Gemeinde Pullach im Isartal bitte sorgsam prüfen und die erste Bürgermeisterin Frau Tausendfreund sich an Ihre Worte nach dem verheerenden Großbrand mit 20 schweren Explosionen bei der damaligen "Peroxid" erinnern. Zitat: "Der Standort in Höllriegelskreuth darf nicht ausgeweitet, sollte vielmehr verkleinert werden." (Quelle: https://www.merkur.de/lokales/muenchen-lk/unfallursache-peroxid-noch-ungeklaert-123914.html

Abwägung:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens können nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Satzung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden.

Beschluss (I-26):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.6 Bürger 4, Baierbrunn
(Stellungnahme vom 18.12.2020)

6.1 **Stellungnahme:**
Es muss ein Gutachten über die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein unabhängiges Ingenieurbüro eingeholt werden. Entsprechende Dokumente sind im Bebauungsplan nicht zu finden.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.1 - 1.3
Eine öffentliche Version der Inhaltsdarstellung des Änderungsantrages nach § 16 BImSchG für das „Big-Wings Logistikkonzept“ liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Das Dokument enthält Aussagen zu Belangen der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes, der Abfallwirtschaft, des Gewässerschutzes, des Brand- und Arbeitsschutzes, der Anlagen- und Verfahrenssicherheit sowie der Störfallverordnung und Gefahren- und Abwehrplanung.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

6.2 **Stellungnahme:**
Darüber hinaus sollten aussagefähige Prognosen eines unabhängigen Ingenieurbüro über die zu erwartenden Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen eingeholt werden.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.1 -1.7

Beschluss (I-28):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

6.3 **Stellungnahme:**
Erstellung einer Gefährdungsanalyse zu den umliegenden Wohnbebauungen z.B. da vom Werksgelände zum Höllriegelskreuther Weg Baierbrunn lediglich 347m. liegen.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.1 - 1.2 und A.4 - 4.2.

Beschluss (I-29):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

6.4 **Stellungnahme:**
Die Änderung des Flächennutzungsplans sollte nicht erfolgen, da es sich um ein Waldstück im Landschaftsschutzgebiet handelt, welches gerodet wird.
Zusätzlich muss Wald im Landschaftsschutzgebiet noch gerodet werden um die Leitungstrassen Strom, Wasser, welche außerhalb des Werksgeländes liegen, zu verlegen.

Abwägung:
Weder aufgrund der Werkserweiterung noch aufgrund von Leitungstrassen sind durch die vorliegende Planung Rodungen im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Der Wald im Planungsgebiet ist - mit Ausnahme einer Teilfläche im äußersten Süden, welche nicht überbaut wird - nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzgebietskulisse und Schutzfunktionen des Gebietes werden somit nicht beeinträchtigt.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

6.5 **Stellungnahme:**
Zerstörung von Lebensraum streng geschützter Arten Haselmaus und geschützter Zauneidechse sowie von Fledermäusen und Vögeln. Haselmäuse können nicht umgesiedelt werden bzw. nehmen den neuen Lebensraum vo-

raussichtlich nicht an. Hier wird der Verbindungsstreifen Wald zum Forstenrieder Park und den Isarauen zerschnitten.

Abwägung:
Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Naturgutachter, Stand 24.04.2020) für eine ca. 22.000 m2 große Fläche südlich des bestehenden Werksgeländes liegt vor und lag den Unterlagen für die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3.1 und 4.1 BauGB bei. Dieser wurde zwischenzeitlich aktualisiert und um weitere Eingriffsflächen im Planungsgebiet ergänzt. Aufgrund des Eingriffes in den Lebensraum von Haselmaus, Vögel und Fledermäusen werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verhindert werden. Damit die Haselmaus den neuen Lebensraum mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit annimmt, wird der zu erhaltende Waldbestand durch Verbesserung des Nahrungsangebotes (Pflanzung von Sträuchern wie Hasel, Schlehe und Weißdorn) artspezifisch aufgewertet. Eine Umsiedlung der Haselmaus ist aus gutachterlicher Sicht sehr wohl möglich. In dem Fachbeitrag zur saP wird diese Möglichkeit ausführlich beschrieben. Die Ergebnisse der saP und damit auch die Vorgehensweise zu einer Umsiedlung der Haselmaus sind zudem mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.
Der Lebensraum der Zauneidechse beschränkt sich auf die Bahngleise bzw. Teilflächen in der Nähe der Bahngleise, die nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden und teilweise außerhalb des Planungsgebietes liegen. Dennoch wird eine Vermeidungsmaßnahme genannt. Bei deren fachgerechter Ausführung kann eine Verletzung oder gar Tötung von Tieren durch das Einwandern in eine Eingriffsfläche sicher ausgeschlossen werden.
Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für (potentiell) vorkommende Vogel- und Fledermausarten werden ebenso in dem aktualisierten Fachbeitrag zur saP berücksichtigt.
Im Süden des Planungsgebietes bleibt im Pullacher Gemeindegebiet ein mindestens 100 m breiter Waldstreifen, angrenzend an den Waldbereich auf Baierbrunner Flur, dauerhaft erhalten. Somit ist auch dessen Funktion als Verbindung zwischen dem Wald entlang der Isar und dem Forstenrieder Park gesichert.

Beschluss (I-31):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

1.1 **Stellungnahme:**
Die Gemeinde Pullach beabsichtigt für das am Standort ansässige Chemiewerk - es handelt sich laut Planunterlagen um einen Störfallbetrieb - die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung des baulichen Bestands zu schaffen. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet im Bebauungsplanentwurf vorwiegend als Industriegebiet sowie

als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Bewertung und Ergebnis:
Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten. Falls noch nicht erfolgt, bitten wir, das Vorhaben hinsichtlich betroffener naturschutzfachlicher Belange (insbesondere des Artenschutzes), sowie immissions- schutzfachlicher und forstwirtschaftlicher Belange fachbehördlich abzustimmen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Abstimmung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Belange sowie immissionsschutzfachlicher und forstwirtschaftlicher wurden bereits vor dem Bauleitplanverfahren Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgenommen. Weitere, ggf. erforderliche Abstimmungen der Fachbehörden im Laufe des Verfahrens werden zugesichert.

Beschluss (I-32):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es ist kein Beschluss erforderlich

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.2 **Stellungnahme:**
Hinweis
Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Abwägung:
Ziel nach 5.3.1 des LEP ist: „Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden."
Dieses Ziel wird durch die hier gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt, denn das Planungsgebiet wird als Industriegebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Gem. BauNVO sind im Industriegebiet zwar Gewerbebetriebe aller Art grundsätzlich zulässig, allerdings vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Somit ist eine raumordnerisch relevante Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet nicht möglich. Ein Regelungsbedarf darüber hinaus ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beschluss (I-32a):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es ist kein Beschluss erforderlich

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.2 Regionaler Planungsverband München (RPV)
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

2.1 **Stellungnahme:**
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-33):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.3 Landratsamt München, Fachbereich Bauen
(Stellungnahme vom 07.01.2021)

3.1 Stellungnahme:
1. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Nachdem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs die 1. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt wird, weisen wir auf § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB und die evtl. Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB hin.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen und die Änderung mindestens parallel zur Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Satzung bekannt zu machen. Eine Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes besteht bei diesem Vorgehen nicht.

Beschluss (I-34):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.2 Stellungnahme:
2. Nach unseren Informationen liegt ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet von Baierbrunn. Wir bitten daher den Verlauf der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu überprüfen und an die Grenze des Gemeindegebiets von Pullach anzupassen. Zur Klarstellung könnte ein Planzeichen für die Grenze des Gemeindegebiets eingetragen und das Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.

Abwägung:
Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Pullacher Gemeindegebietes. Zur Klarstellung wird die Gemeindegrenze als zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Beschluss (I-35):
Der Anregung wird gefolgt und die Gemeindegrenze hinweislich in die Planzeichnung übernommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.3 Stellungnahme:

3. Die Bauräume im GI 1.1 und im GI 1.3 erstrecken sich jeweils über mehrere Buchgrundstücke. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Baugrundstück grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen (BVerwG v. 30.11.2000, Az..: 4 BN 57/00), somit müsste die zulässige Baumassenzahl (A.3.1) und die zulässige Grundflächenzahl (A.3.2} auf jedem einzelnen Buchgrundstück eingehalten werden. Wir empfehlen daher jeweils das Bauland, das Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Baumasse ist, mit einem eigenen Planzeichen festzusetzen und in seiner Größe zu bestimmen (vgl. § 19 Abs. 3 BauNVO). Zusätzlich sollten die bestehenden Grundstücksgrenzen als aufzuhebend oder die Grundstücke als zu verschmelzend gekennzeichnet und das entsprechende Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden, da andernfalls geregelt werden müsste, wo und in welchem Umfang ein Grenzanbau zulässig ist (§22 Abs. 4 BauNVO).

Abwägung:
Eine Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen als aufhebend bzw. verschmelzend ist derzeit nicht geboten, da sich die Grundstücke in den GI 1.1 bzw. 1.3 im Eigentum verschiedener Gesellschaften des UI-Konzerns befinden.
Die grundstücksrechtlichen Themen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Auflage zur Verschmelzung bzw. Vereinigung geregelt.
Bzgl. der Erforderlichkeit der Regelung des Grenzanbaus in den GI 1.1 und GI 1.3 wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Abweichend von Abs. 4.1 ist in den Gebieten GI 1.1 und GI 1.3 die Errichtung von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig."

Beschluss (I-36):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.4 Stellungnahme:
4. In der Planzeichnung ist das Planzeichen A.3.4 zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung ausgehend von bestehenden Grundstücksgrenzen zu vermaßen, um die einzelnen Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen eindeutig zu definieren. Auf eine Vermaßung könnte nur verzichtet werden, wenn der Bebauungsplan zur Maßentnahme geeignet wäre; hierzu enthält der Bebauungsplanentwurf bisher keine Aussage. Wir bitten um Überprüfung und Ergänzung.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhen werden in der Planzeichnung vermaßt.

Beschluss (I-37):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.5 Stellungnahme:
5. Sofern die Planzeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet ist, müsste die Lage der Baugrenzen, Planzeichen A.4.1, ebenfalls noch durch entsprechende Vermaßungen konkretisiert werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenzen werden in der Planzeichnung vermaßt.

Beschluss (I-38):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.6 Stellungnahme:
6. In der Planzeichnung ist die „Fläche für Ver- und Entsorgung Strom". Planzeichen A.2.3, an der östlichen Seite geschlossen darzustellen.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen für „Fläche für Ver- und Entsorgung Strom" wird an der östlichen Seite geschlossen.

Beschluss (I-39):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.7 Stellungnahme:
7. Beim Planzeichen A 2.2 müsste noch ergänzt werden, dass es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt (entsprechend der geplanten Darstellung im FNP und Nr. 4.1 PlanZV).

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Das Planzeichen wird als „Fläche für den Gemeinbedarf (Wertstoffhof)" ausgewiesen.

Beschluss (I-40):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.8 Stellungnahme:
8. Mit den Planzeichen A.5.4 und A.5.5 sind Im Bebauungsplanentwurf „private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung", „Parkplätze" eingezeichnet. Nachdem diese Planzeichen üblicherweise für öffentliche Parkplätze (vgl. auch Nr. 6.3 PlanZV) verwendet werden, empfehlen wir diese Flächen mit dem Planzeichen Nr. 15.3 PlanZV als Flächen für Stellplätze festzusetzen.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die als „private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung", „Parkplätze" dargestellten Flächen werden in das fest-

gesetzte Industriegebiet GI 1.3 integriert und mit dem Planzeichen Nr. 15.3 PlanZVO „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ festgesetzt. Die Festsetzung D.1.4 wird im letzten Spiegelstrich um „Parkplätze“ ergänzt.

Beschluss (I-41):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.9 Stellungnahme:
9. Das Planzeichen A.6.1 „Landschaftsgerecht zu gestaltende Fläche ... " wird u.E. innerhalb der Planzeichnung nicht verwendet bzw. ist nicht ablesbar. Wir bitten daher um Überprüfung und Ergänzung.

Abwägung:
Das Planzeichen A.6.1 wird im Süden und Westen des GI 1.3 im Übergang zum angrenzenden Wald verwendet. Die Farbe wird zur Verbesserung der Lesbarkeit verändert, um den Unterschied zum Planzeichen A.6.2 besser lesbar zu gestalten.

Beschluss (I-42):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.10 Stellungnahme:
10. Bei Festsetzung D.1.2. sollte zur Klarstellung nach „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal“ noch „sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" ergänzt werden. Nach der Aussage in Punkt 5.2 der Begründung sollen diese im GI 1.1 nicht zulässig sein.

Abwägung:
Dem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzung D.1.2 wird wie folgt geändert: „Im GI 1.1 sind die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen öffentlichen Betriebe sowie die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.“

Beschluss (I-43):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.11 Stellungnahme:
11. In Festsetzung D.2.2 müsste zur eindeutigen Bestimmung des Umfangs der Ausnahme noch ergänzt werden, um wieviel die festgesetzte Wandhöhe maximal überschritten werden darf.

Abwägung:
Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung D.2.2 ist bewusst aus-

schließlich mit der Beschränkung auf betriebsbedingte, besondere Bauteile versehen. Deren Höhe ergibt sich aus den technischen Erfordernissen der geplanten Produktionsanlage ergibt. Eine Beschränkung in der Höhe ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend nicht sinnvoll regelbar. Darüber hinaus können sich durch Änderungen des Immissionsschutzrechtes in der Zukunft höhere Höhen als heute üblicherweise erforderlich ergeben, so dass eine Höhenbeschränkung dieser technischen Bauteile nicht möglich ist. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Beschluss (I-44):
Die Begründung wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.12 Stellungnahme:
12. Wir bitten um Überprüfung der Formulierung in D.3.1. Satz 5 „Für Verblechungen sind Anstriche der Wand- bzw. Dachmaterialien anzupassen." U.E. ist unklar, was hiermit geregelt werden soll.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Regelung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 23 übernommen. Da gestalterische Regelungen dieser Art in einem Industriegebiet nicht sinnvoll sind, wird diese Festsetzung gestrichen.

Beschluss (I-45):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.13 Stellungnahme:
13. In Festsetzung D.3.3 wird auf „Werbeanlagen gem. Art. 63 Abs. 1 Nr. 11 BayBO" Bezug genommen. Art. 63 BayBO enthält jedoch Regelungen zu Abweichungen, eine Nr. 11 gibt es dort nicht. Wir bitten daher um Überprüfung.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Der Bezug zur BayBO wird gestrichen. Die Festsetzung D.3.3 wird folgendermaßen korrigiert: „Werbeanlagen dürfen in keinem Fall die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe überschreiten."

Beschluss (I-46):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.14 Stellungnahme:
14. Wir bitten die Festsetzung D.4.1 im Hinblick auf die Änderung des Art. 6 BayBO, die am 01.02.2021 in Kraft treten wird zu überprüfen.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird gestrichen.

Beschluss (I-47):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.15 Stellungnahme:
15. Die unter D.6 „Grünordnung" aufgeführten Festsetzungen betreffen zum Teil auch die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, dies sollte In der Überschrift noch berücksichtigt werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Überschrift zu D.6 wird folgendermaßen angepasst: „Grünordnung und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft".

Beschluss (I-48):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.16 Stellungnahme:
16. Aus den Ausführungen in Punkt 3.11.1 der Begründung geht hervor, dass nicht auszuschließen ist, dass in den Auffüllungen der Bombentrichter weitere Schadstoffe vorhanden sind. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Verdeutlichung in der Planzeichnung (Eintragung als Altlastenverdachtsfläche und Aufnahme des Planzeichens unter den Hinweisen).

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Der Sachverhalt wurde überprüft, ein entsprechender textlicher Hinweis wird aufgenommen. Die Verfüllungen stehen einer Bebauung nicht entgegen.

Beschluss (I-49):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.17 Stellungnahme:
17. In Punkt 3.2.4 der Begründung sollte der Vollständigkeit halber auch die Einfriedungssatzung aufgeführt werden.

Abwägung:
Eine Einfriedungssatzung für die Gemeinde besteht nicht.

Beschluss (I-50):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.18 Stellungnahme:

18. In Punkt 3.4 der Begründung müsste es nach der Überschrift „Erholung“ u.E. statt im Osten, „Im Westen …“ lauten.

Abwägung:
Der Hinweis ist korrekt. Der betroffene Satz in der Begründung wird folgendermaßen korrigiert: „Im Westen des Planungsgebietes führt ein öffentlicher Geh- und Radweg entlang der Wolfratshauser Straße in Richtung Buchenhain.“

Beschluss (I-51):
Die Begründung wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.19 Stellungnahme:
19. Nach der Aussage in Punkt 5.14 der Begründung wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt; dies sollte im nächsten Verfahrensschritt mit vorgelegt werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Das Verkehrsgutachten wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 ausgelegt. Die wesentlichen Aussagen werden in der Begründung erläutert.

Beschluss (I-52):
Die Begründung wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert. Das Verkehrsgutachten wird Gegenstand der Verfahrensunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.20 Stellungnahme:
20. Wie bereits in Punkt 7 der Begründung angegeben wird, ist im nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht beizufügen. Wir bitten hierbei die neu gefasste Anlage 1 zum BauGB zu beachten.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt als gesonderter Teil beigefügt. Dabei wird die Anlage 1 aus dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017, das zuletzt am 8. August 2020 geändert worden ist, berücksichtigt.

Beschluss (I-53):
Grundlage für den zu erstellenden Umweltbericht bildet die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.21 Stellungnahme:
21. Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Die Stellungnahme der Fachstelle Naturschutz erfolgt erst im nächs-

ten Verfahrensschritt, da die Unterlagen (saP) noch nicht vollständig vorliegen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbereiche Grünordnung und Immissionsschutz werden berücksichtigt (siehe Pkt. 29 und 30).

Beschluss (I-54):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.4 Landratsamt München, Fachbereich Grünordnung
(Stellungnahme vom 07.12.2020)

4.1 **Stellungnahme:**
Redaktioneller Hinweis:
Bei Festsetzungen durch Text Grünordnung S.7 von 11 Anfang 6. Absatz steht einmal "Pestizieden" statt "Pestiziden“.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Festsetzung unter D.5.4 (letzter Satz) folgendermaßen angepasst: „Die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.“

Beschluss (I-55):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

4.2 **Stellungnahme:**
Anregungen zur Grünordnung:
Es könnte festgesetzt werden, dass erhaltene Bestandsbäume und -sträucher, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend anrechenbar bezüglich der geforderten Neupflanzungen sind.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen wird die Festsetzung D.5.9 mit folgendem Wortlaut ergänzt:
„Erhaltene Bestandsbäume und -sträucher, die den Festsetzungen nach D. 5.2, D. 5.3, D. 5.4, D. 5.6 sowie D. 5.7 entsprechen, sind auf die jeweiligen Pflanzgebote anrechenbar.“

Beschluss (I-56):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

4.3 **Stellungnahme:**
Zusätzlich sollte folgendes festgesetzt werden:
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu för-

dern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß 6.8).

Abwägung:
Der Anregung wird weitestgehend gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf sieht allerdings keine Erhaltungsgebote vor. Außerdem wird je nach Literatur dieselbe Baumart verschiedenen Wuchsklassen zugeordnet. Um als Ersatzpflanzung eine Art „derselben Wuchsklasse“ festzusetzen, müsste eine (abschließende) Pflanzliste festgesetzt werden, in der die Wuchsklassen eindeutig definiert werden. Um bei der Wahl der Gehölze möglichst variabel zu bleiben, z. B., um auf Änderungen der Standortbedingungen oder Erkrankungen zu reagieren, verzichtet die Gemeinde Pullach im Isartal im Bebauungsplan auf eine festgesetzte Pflanzliste. In den textlichen Festsetzungen wird unter D.5.10 (ehemals D 6.10)eine textliche Festsetzung mit folgendem Wortlaut ergänzt:
„Die nach D.5.2, D.5.3, D.5.4, D.5.6, D.5.7 und D.5.9 festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art nach zu pflanzen.“

Beschluss (I-57):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

4.4 **Stellungnahme:**
Zu Hinweise Grünplanung:
Zu 7.1
Die Angaben für Wurzelraumvolumina sind schon recht gut, aufgrund der längeren Trockenperioden im Sommer empfehlen wir allerdings eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,50 m.
Empfohlene Wurzelraumvolumina für Bäume:
Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:
• Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m^3,
• Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m^3
• Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m^3
• Obstbäume: 13 - 18 m^3
Hintergrundinformationen:
Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m^2 Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m^3 sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m^2 aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vor-schriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m^2 bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m^3 durchwurzelbaren Raum bieten.

Abwägung:
Der Empfehlung wird gefolgt. Um die empfohlene durchwurzelbare Mindestschichtdicke und die empfohlenen Wurzelraumvolumina für Bäume ausreichend zu berücksichtigen, wird der textliche Hinweise unter E.8.1 (ehemals E 7.1) folgendermaßen angepasst:
„Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen wird eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,50 m sowie folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum empfohlen:
• Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m^3,
• Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m^3
• Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m^3
• Obstbäume: 13 - 18 m^3“

Beschluss (I-58):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

4.5 **Stellungnahme:**
Um zu gewährleisten, dass die Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach ergänzend zum Bebauungsplan gilt, sollte auf diese in den Hinweisen aufmerksam gemacht werden.

Abwägung:
Bereits im Bebauungsplanentwurf vom 15.09.2020 wird in den textlichen Hinweisen unter E 1.1 das Verhältnis zu kommunalen Satzungen geregelt.

Beschluss (I-59):
Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

4.6 **Stellungnahme:**
Unter Hinweise könnte unter Grünordnung aufgenommen werden, dass ein Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. In die textlichen Hinweise wird unter E 8.5 ein Hinweis mit folgendem Wortlaut ergänzt:
„Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.“

Beschluss (I-60):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.5 Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz
(Stellungnahme vom 09.11.2020)

5.1 **Stellungnahme:**
Fachliche Informationen:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators GmbH. Die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen ist vom Bauamt zu prüfen. Durch das im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu verwirklichende Projekt „Big-Wings" sind laut Gutachten Müller-BBM Bericht Nr. M150033/02 keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Abwägung:
Aktuell befindet sich die als Industriegebiet festgesetzten Flächen vollständig im Eigentum des UNITED INITIATORS Konzerns. Die Flächen sollen ausschließlich für die eigene Firmenentwicklung genutzt werden, andere Gewerbebetriebe sollen nicht angesiedelt werden. Sollte sich in der Zukunft eine Veräußerung von Flächen an andere Gewerbebetriebe abzeichnen oder andere Gewerbebetriebe dort angesiedelt werden, ist im Zuge des Verkaufs oder Ansiedlung eines anderweitigen Gewerbebetriebes der Sicherheitsabstand zu berücksichtigen.
Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Die festgesetzten Industriegebiete sowie Teile des Wertstoffhofes befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1."

Beschluss (I-61):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.6 Wasserwirtschaftsamt München
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

6.1 **Stellungnahme:**
1. Niederschlagswasserbeseitigung
In Punkt 4.2 wird dargestellt, dass die Versickerung im Zuge der Baugenehmigung zu regeln sei. Wir empfehlen die Verwendung der Formulierung, dass für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Der textliche Hinweis wird folgendermaßen angepasst: „Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich."

Beschluss (I-62):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

6.2 **Stellungnahme:**
Weite Bereiche des Planungsgebiets sind versiegelt. Damit stehen nur wenige Flächen für die oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Zudem sind bestimmte Flächen des Industriegebiets möglicherweise mit wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Verschmutzungen beaufschlagt. Daher ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers nicht in jedem Fall problemlos und über eine anzustreben-

de oberflächliche Versickerung über gewachsenen Oberboden möglich. Daher empfehlen wir bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Konzeption, die aufzeigt, wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits konzeptionell vorzuhalten und einzuzeichnen. Aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan ist die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gesichert. Daher empfehlen wir hier eine Vorhaltung und zeichnerische Darstellung dieser Flächen.

Abwägung:
Das bestehende Werksgelände ist mehr oder weniger komplett versiegelt. Anfallendes Niederschlagswasser wird über die vorhandene Oberflächenentwässerung in Regenrückhaltebecken abgeleitet. Der Inhalt der Regenrückhaltebecken wird analysiert und dann entweder über das Kühlwasser in die Isar oder bei einer möglichen „Verschmutzung“ über den Fäkalienkanal bzw. die betriebsinterne Abwasserreinigungsanlage abgeleitet. Dies ist in der aktuellen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kühlwassernutzung (Az: 4.4.2 – 1415/Hö vom 10.05.2019) geregelt.
Darüber soll auf Ebene der Baugenehmigung eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Bereiche GI 1.2. GI 1.3 und der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof geprüft werden. Eine generelle Festsetzung einer Versickerungspflicht von Niederschlagswasser kann im Industriegebiet aufgrund der zulässigen Nutzungen nicht erfolgen. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung als Parkplatz auf der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann bzw. eine Einleitung in den Kanal möglich ist. Siehe auch Pkt. 12.1.

Beschluss (I-63):
Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

6.3 **Stellungnahme:**
Zu den dargestellten Vorgaben zur Versickerung in Punkt 4 des Bebauungsplans ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendes zu ergänzen:
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabensträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist von dem Bauherrn im Rahmen der Baugenehmigung sowie Ausführung berücksichtigt.

Beschluss (I-64):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

6.4 **Stellungnahme:**
2. Starkregenereignisse
Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist von dem Bauherrn im Rahmen der Baugenehmigung sowie Ausführung berücksichtigt. Der Umweltbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Beschluss (I-65):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

6.5 **Stellungnahme:**
3. Wassergefährdende Stoffe
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung der Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabengenehmigungen berücksichtigt.
Außerdem wird folgender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt:
„Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung der Bundes-Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen."

Beschluss (I-66):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

6.6 **Stellungnahme:**

4. Altlasten
In Punkt 3.11 der Begründung wird klar nachvollziehbar das Gefährdungspotential der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen dargelegt. Wir empfehlen die Ergänzung um folgende Punkte:
Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial aus den anstehenden Schluffen und Tonen aufgrund der ermittelten Chlorid-Gehalte in die Einbauklasse >Z 2 nach LAGA einzustufen. In diesem Fall ist das Material zu entsorgen. Die zu verwendende technische Regel ist die Deponieverordnung (DepV).
Alle Aushubarbeiten im Bereich der Auffüllungen sind von einem fachkundigen Büro zu begleiten. Der Gutachter hat dabei alle Materialien gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise zu separieren. Diese Haufwerke sind gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren.
Der Sanierungserfolg, also der Nachweis, dass durch das verbleibende Material unterhalb der belasteten Bereiche eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ist durch einen Sachverständigen begründet auf Basis des LfU Merkblatts 3.8/1 darzulegen. Insbesondere sind hierfür in der Regel Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und an der Böschung der Baugrube durchzuführen und der Erfolg sowie möglicherweise darüber hinaus erforderliche Maßnahmen in einem Erläuterungsbericht darzustellen.
Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die anfallenden Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten. Diese sind, je nach Verwertungsart die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (LAGA M 20), der Leitfaden zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) oder die Deponieverordnung (DepV).
Verunreinigtes Aushubmaterial ist so zwischenzulagern, dass Schadstoffe durch Niederschlagswasser nicht ausgewaschen werden können. Die Verwertung/ Entsorgung des Materials darf erst nach Beurteilung der Deklarationsergebnisse und des vorgesehenen Verwertungs-/ Entsorgungswegs durch ein Fachbüro vorgenommen werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird unter Punkt 3.11 folgendermaßen ergänzt: „Die zu verwendende technische Regel ist die Deponieverordnung (DepV)."
Außerdem wird unter Punkt 7.2.2 im Umweltbericht folgendes ergänzt:
„Alle Aushubarbeiten im Bereich der Auffüllungen sind von einem fachkundigen Büro zu begleiten. Der Gutachter hat dabei alle Materialien gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise zu separieren. Diese Haufwerke sind gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren.
Der Sanierungserfolg, also der Nachweis, dass durch das verbleibende Material unterhalb der belasteten Bereiche eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ist durch einen Sachverständigen begründet auf Basis des LfU Merkblatts 3.8/1 darzulegen. Insbesondere sind hierfür in der

Regel Beweissicherungsproben an der Aushubsohle und an der Böschung der Baugrube durchzuführen und der Erfolg sowie möglicherweise darüber hinaus erforderliche Maßnahmen in einem Erläuterungsbericht darzustellen.
Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die anfallenden Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten. Diese sind, je nach Verwertungsart die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" (LAGA M 20), der Leitfaden zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) oder die Deponieverordnung (DepV).
Verunreinigtes Aushubmaterial ist so zwischenzulagern, dass Schadstoffe durch Niederschlagswasser nicht ausgewaschen werden können. Die Verwertung/ Entsorgung des Materials darf erst nach Beurteilung der Deklarationsergebnisse und des vorgesehenen Verwertungs-/ Entsorgungswegs durch ein Fachbüro vorgenommen werden."

Beschluss (I-67):
Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend des Abwägungsvorschlages ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.7 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 28.10.2020)

7.1 **Stellungnahme:**
Mit oben genanntem Schreiben wurden uns die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pullach i. Isartal und der Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann den Bauleitplänen in der Fassung vom 15.09.2020 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:
Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist in den Bauleitplänen darzustellen.

Abwägung:
Der 20 m Abstand für baulichen Anlagen entlang von Bundesstraßen wird in die Planzeichnung gekennzeichnet. Die nächstgelegenen, gem. Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen halten einen Abstand von mindestens 35 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße 11 ein.

Beschluss (I-68):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

7.2 **Stellungnahme:**
Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 sind nicht zulässig.

Abwägung:
Das Planungsgebiet wird ausschließlich über die „alte“ Wolfratshauser Straße erschlossen. Zufahrten zur B11 sind mit Ausnahme eines Wegerechtes für die Feuerwehr gem. Bebauungsplan nicht zulässig. Das Fahrtrecht südlich des GI 1.1 ist ausschließlich auf die Feuerwehr beschränkt und dient als zusätzliche Notzufahrt im Brandfall.

Beschluss (I-69):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

7.3 **Stellungnahme:**
Auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-70):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

8.1 **Stellungnahme:**
Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:
- **D-1-84-139-27** - ,, *Villa des Dichters Carl Sternheim, sog. Bellemaison, palastartige* zweigeschossige Anlage auf hohem Kellergeschoss mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit, reicher architektonischer Fassadengliederung und Freitreppe, im Stil Louis XVI., von Gustav v. Cube, 1908; Park mit großem marmornem Brunnenbecken."
Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.
Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das genannte Baudenkmal wurde bereits im ersten Entwurf der Begründung (Stand 15.09.2020) behandelt. Darüber hinaus wird das Denkmal nachrichtlich als Denkmal in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen und im Umweltbericht behandelt.
Änderungen am Denkmal selbst werden durch die Bauleitplanung nicht zugelassen, da dieses außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Eine Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bei baulichen Änderungen im Nahbereich des Denkmals wird zugesichert.

Beschluss (I-71):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

8.2 **Stellungnahme:**
Bodendenkmalpflegerische Belange:
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- **D-1-7934-0096** - *,,Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg). "*
- **D-1-7935-0006** - *,,Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg). "*
Außerdem ist die Lage des Planungsraums vergleichbar mit den nachfolgend genannten Bodendenkmälern, die ebenfalls auf den Hochufern der Isar gelegen sind.
- **D-1-7935-0092** - *,,Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit."*
- **D-1-7935-0307** - *,,Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Burg Grünwald und ihrer Vorgängerbauten."*
- **D-1-7935-0002** - *,,Abschnittsbefestigung der späten römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters sowie Burgstall des hohen Mittelalters ("Römerschanze "). "*
- **D-1-7934-0082** - *,,Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Burg Baierbrunn")."*
Aus diesem Grund ist die Lage des Planungsraums auf dem orographisch linken Isarhochufer als besonders siedlungsgünstig einzustufen. Daher sind innerhalb des o.g. Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Abwägung:
Die Hinweise zu den nahegelegenen Bodendenkmälern werden in der weiteren Planung berücksichtigt. In Begründung und Umweltbericht wird vermerkt, dass eine geringe Wahrscheinlichkeit für weitere Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes anzunehmen ist. Aufgrund der massiven Bombardierung während des 2. Weltkriegs (465 Bombentrichter) sind jedoch Bodendenkmäler im Planungsgebiet nahezu auszuschließen.

Beschluss (I-72):
Der Hinweis wird berücksichtigt. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend angepasst. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

8.3 **Stellungnahme:**

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 .1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird folgender Passus als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan sowie in die Begründung bzw. Umweltbericht aufgenommen:
„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."

Beschluss (I-73):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

8.4 **Stellungnahme:**
Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflegethemen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVGH München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatori-

sche Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_ grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).
In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 1 l-VII-07,juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von dem Bauherren im Rahmen der Vorhabengenehmigung bzw. der Ausführung zu berücksichtigen.

Beschluss (I-74):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.9 Erzbischöfliches Ordinariat München
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

9.1 **Stellungnahme:**
Keine Äußerung.

Abwägung:
Es ist keine Abwägung erforderlich.

Beschluss (I-75):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

10.1 **Stellungnahme:**
Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Werklogistikzentrum auf dem Gelände des Unternehmens United Initiators schaffen. Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Dennoch möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der dadurch aufkommende Verkehr für die weiteren Planungen in Betracht gezogen werden sollte. Die schon ohnehin stark frequentierte Wolfratshauser Straße wird zunehmend durch den Logistikverkehr belastet. Verkehrsprobleme bzw. starke Beeinträchtigungen und zusätzliche Belastungen müssen für die bereits bestehenden Firmen und insbesondere Handwerksbetriebe vermieden werden.

Abwägung:
Vgl. A.1 -1.7

Beschluss (I-76):
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.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.11 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 02.12.2020)

11.1 **Stellungnahme:**
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und die Änderung des FNP sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-77):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.12 Kreisjugendring München-Land
(Stellungnahme vom 10.11.2020)

12.1 **Stellungnahme:**
Vielen Dank für die Information. Ich gebe sie an unsere Jugendarbeit vor Ort weiter und wenn es von dort Anmerkungen gibt, wenden sich die Kolleg*innen, bzw. die jungen Leute direkt an Sie.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-78):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.13 Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV)
(Stellungnahme vom 17.11.2020)

13.1 **Stellungnahme:**
Der aktuelle Nahverkehrsplan des Landkreises München sieht ab dem Jahr 2027 eine Verlängerung der Buslinie 270 über den bisherigen Endpunkt „Höllriegelskreuth (S)" zur südlichen Wolfratshauser Straße vor, um das dortige Gewerbegebiet besser zu erschließen.
In Richtung des neuen Endpunktes verläuft der geplante Linienweg ab „Höllriegelskreuth (S)" über die Dr.-Carl-von-Linde-Straße zur Wolfratshauser Straße. An der westlichen Straßenseite der Wolfratshauser Straße ist für die verlängerte Linie 270 die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Der genaue Standort ist noch nicht festgelegt und wird in den späteren Planungen zur Linienverlängerung konkretisiert. In die Gegenrichtung verkehrt der Bus ab der neuen Haltestelle über die B11 und die Dr.-Carl-von-Linde-Straße zunächst zur Haltestelle „Höllriegelskreuth (S)" und danach weiter auf dem bisherigen Linienweg nach Solln.
Da die neue Haltestelle eine planmäßige Endhaltestelle sein wird, sollte dem Fahrpersonal in der Nähe der neuen Haltestelle notwendige Infrastruktur, insbesondere Toiletten, zur Verfügung gestellt werden. Um den restlichen Verkehr während der Wartezeit des Busses nicht zu behindern, ist eine Ausführung als Busbucht empfehlenswert. Gemäß den MVV-Standards zum Haltestellenbau sollte die neue Bushaltestelle barrierefrei gestaltet werden.
Obwohl die Verlängerung der Linie 270 erst ab 2027 umgesetzt werden soll, bitten wir Sie, die Verlängerung der Buslinie 270 sowie die angedachte Haltestelle auf der Westseite der Wolfratshauser Straße schon jetzt zu berücksichtigen.

Abwägung:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nachdem die Planungen aufgrund des Planungshorizontes von 6 Jahren noch sehr ungenau sind, ist eine Berücksichtigung in diesem Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Sobald konkretere Planungen vorliegen, bittet die Gemeinde um eine entsprechende zeitnahe Kontaktaufnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Flächen innerhalb des Planungsgebietes an der „alten" Wolfratshauser Straße nördlich der Einmündung der Industriestraße in Privateigentum stehen und somit für eine Planung nur nach Einwilligung des Eigentü-

mers zur Verfügung stehen. Das Grundstück Fl.Nr. 412/74 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und das Grundstück Fl.Nr. 412/27 ist im Eigentum des Freistaates Bayern. Hier können zu gegebener Zeit entsprechende Gespräche zur Konkretisierung der Planung erfolgen.

Beschluss (I-79):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.14 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 10.11.2020)

14.1 **Stellungnahme:**
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.
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Neuaufstellung des *BBP 23b Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße* sowie der Teiländerung des FNP nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.
Die Stellungnahme der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG bzw. der DB AG als Trägerin öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-80):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 5

B.15 Deutsche Bahn AG
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

15.1 **Stellungnahme:**
Sofern der aktuelle Zaun die Grundstücksgrenze zwischen Deutscher Bahn und Bebauungsplan 23b darstellt, sind nur diese Auflagen einzuhalten: Es dürfen keine Anpflanzungen auf DB Gelände wachsen, auch keine Bäume. Sollte der bestehende Gleisanschluss nicht mehr benötigt werden, ist dieser sowohl in der Außen- wie auch in der Innenanlage komplett zurückzubauen. Sollte der aktuelle Zaun nicht die Grenze darstellen, ist uns ein geeigneter Plan, aus dem sowohl die DB Anlagen wie auch die Grundstücksgrenzen und Abstände hervorgehen, unaufgefordert vorzulegen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Mayer, DB Netz AG, Varnhagenstraße 43, 81241 München, Tel.: +49 89 13084495, andreas.mayer@deutschebahn.com.

Abwägung:
Der aktuelle Zaun im Osten des Werksgeländes stellt die Grundstücksgrenze dar. Es wird seitens des Vorhabenträgers zugesichert, dass keine

Anpflanzungen auf das DB Gelände wachsen. Neupflanzungen werden mit ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze gepflanzt. Der bestehende Gleisanschluss wird weiterhin benötigt.

Beschluss (I-81):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.2 **Stellungnahme:**
Infrastrukturelle Belange
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahnanlagen erfordern ein Planfeststellungsverfahren bzw. ein Plangenehmigungsverfahren, in dem ggf. betroffene Eigentümer entsprechend zu beteiligen sind. Die Belange der Eigentümer sind in diesem Verfahren zu prüfen und einzustellen.
Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt über Bahngrund steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Sofern hierfür Privatgelände betreten werden muss, ist dies mit der jeweiligen Eigentümerin unmittelbar abzustimmen.
Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Beschluss (I-82):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.3 **Stellungnahme:**
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.
Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschritt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Rahmen der Ausführung werden Abstand und Art der Gehölze so gewählt, dass diese nicht auf die Gleisanlage stürzen können. Es ist beabsichtigt, dass in Bahnnähe ausschließlich Gehölze mit niedriger Endwuchshöhe gepflanzt werden. In der nach A.6.2 festgesetzten Teilfläche „B“ entlang der Bahngleise sind ausschließlich

niedrigwüchsige Sträucher und Wildobstbäume zulässig. Darüber hinaus werden die Eigentümer darüber informiert, die Gehölze bei Bedarf zurückzuschneiden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Beschluss (I-83):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.4 **Stellungnahme:**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.}, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem geplanten Gebiet um ein Industriegebiet handelt sind Auswirkungen auf die Immissionen des Bahnbetriebes nicht zu erwarten.

Beschluss (I-84):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.5 **Stellungnahme:**
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Abwägung:
Der Bebauungsplan schließt gem. Ziff. D.3.4 Leuchtreklame grundsätzlich aus. Eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs ist somit durch Werbeanlagen nicht zu erwarten.
Die Gestaltung der Beleuchtung im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Bahn kann über den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass sich die Beleuchtung des Industriegebietes ausschließlich auf das Werksgelände selbst richtet, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs zu erwarten sind. Die Bahn ist im Rahmen des Bauvollzuges grundsätzlich als Nachbar zu beteiligen, so dass die Beleuchtung in diesem Rahmen geklärt werden kann.

Beschluss (I-85):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.6 **Stellungnahme:**
Immobilienrelevante Belange
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche

und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen werden eingehalten.

Beschluss (I-86):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

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

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Bauantragsunterlagen an die DB AG übermittelt.

Beschluss (I-87):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.8 **Stellungnahme:**
Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Der entsprechende Oberleitungsplan liegt diesem Schreiben bei. Bei Rückfragen zu den Oberleitungsanlage wenden Sie sich bitte an Markus Demmel Varnhagenstr. 43, DB Netz/Energie, 81241 München, markus.demmel@deutschebahn.com.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind

vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG. eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement 1.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ~ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.
Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von dem Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen.

Beschluss (I-88):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.9 **Stellungnahme:**
Schlussbemerkungen
Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:
DB Kommunikationstechnik GmbH - Medien- und. Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße .136, 76133 Karlsruhe
Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien sind bekannt.

Beschluss (I-89):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

15.10 **Stellungnahme:**
Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.
Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns bei Weiterführung des Verfahrens erneut zu beteiligen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde Pullach im Isartal wird der Deutschen Bahn AG das Abwägungsergebnis zusenden und die Deutsche Bahn AG bei Weiterführung des Verfahrens erneut beteiligen. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesondert informiert und wird weiterhin beteiligt.

Beschluss (I-90):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.16 Innovative Energie für Pullach (IEP)
(Stellungnahme vom 17.12.2020)

16.1 **Stellungnahme:**
Vor dem Hintergrund des Pariser Klimaabkommens, der Klimaziele der EU und der Bundesregierung, die Emissionen und den Primärenergieeinsatz im Gebäudesektor im Bereich Heizung und Kühlung deutlich zu senken, empfiehlt die IEP der Gemeinde, für alle neu zu errichtenden Gebäude auf dem Gelände des oben genannten Bebauungsplans einen Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 109 Gebäudeenergiegesetz (GEG) an das kommunale Fernwärmenetz zu beschließen. Die Wärme im Pullacher Fernwärmenetz wird mit erneuerbarer und umweltfreundlicher Wärme aus der Pullacher Tiefengeothermieanlage erzeugt und leistet somit aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung im Gebäudesektor. Der Primärenergiefaktor der Pullacher Fernwärme nach §22 Abs. 2 GEG 2020 hat den Wert 0,27.
Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in allen neu zu errichtenden Gebäuden laut § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG kann durch Nutzung der Pullacher Fernwärme gemäß § 44 Abs. 1 GEG erfüllt werden. Die IEP empfiehlt zudem eine Pflicht zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- Und Kälteerzeugung für bereits bestehende Objekte.
Eine Erschließung und Versorgung dieses Abschnitts der Dr.-Gustav Adolph-Straße mit Fernwärme ist von der IEP bereits vorbereitet. Somit kann auch eine Gebäudekühlung durch Fernwärme mittels vor Ort installierter Sorptionstechnik realisiert werden.

Abwägung:
Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es laufen derzeit Gespräche

zwischen der IEP und der UNITED INITIATORS, um die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen eines Anschlusses des Werksgeländes an die Pullacher Fernwärme abzustimmen. Aufgrund des hohen Energiebedarfes des Unternehmens für ihre Produktion erscheint ein Anschlusszwang derzeit unverhältnismäßig, da das Werksgelände überwiegend bereits besteht und eine entsprechende Energieversorgung bereits vorhanden ist. Der Anschlusszwang kann, wie richtig dargestellt, ausschließlich für Neubauten geregelt werden. Festsetzungen und Begründung sind für Neubauten entsprechend zu ergänzen.

Beschluss (I-91):
Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert, um zukünftig eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in allen neu zu errichtenden Gebäuden oder zumindest anteilig zu erreichen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

16.2 **Stellungnahme:**
Auf dem Gelände ist ein Grundstück in Größe von etwa 2.500 m^2 für eine „Energiezentrale Pullach Süd" für Fernwärme und Kälte vorzusehen.

Abwägung:
Derzeit befindet sich die UNITED INITIATORS in Abstimmung mit der IEP, inwieweit eine gesicherte und wirtschaftlich darstellbare ergänzende Versorgung des Werkes durch die IEP mit Energie möglich ist. Aktuell besteht sowohl hinsichtlich des Standortes als auch der Konditionen sowie der Zeitachse noch Klärungsbedarf.
Darüber hinaus befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich überwiegend in privatem Eigentum der UNITED INITIATORS, so dass sie sich dem unmittelbaren Zugriff durch die Gemeinde entziehen. Eine planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche für die Versorgung ist nur dann zielführend umsetzbar und damit auch rechtlich möglich, wenn ein einvernehmlicher Erwerb dieser Fläche durch die Gemeinde oder die IEP erfolgt. Dies ist in Abhängigkeit zu den genannten Verhandlungen zu sehen.
Jedoch ist die zukünftige Sicherung einer Energiezentrale der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) aus Gründen des Klimaschutzes und zur Nutzung geothermisch erzeugter Wärme/Kälte im Bereich GI 1.3 zielführend für die Gemeinde Pullach i. Isartal. Daher sind Festsetzungen und Begründung entsprechend zu ergänzen.

Beschluss (I-92):
Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert, um zukünftig auch im Bereich des GI 1.3 eine Energiezentrale für Wärme- und Kälteversorgung ermöglichen zu können und konkret vorzusehen. Hierzu werden Anlagen für die Ver- und Entsorgung in den Festsetzungen aufgenommen und in der Begründung, dass es sich hierbei um Ver- und Entsorgungsanlagen (Wärme- und Kälteanlagen aus Nutzung geothermischer Energie) für die Gesamtgemeinde handelt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.17 Stromnetz Pullach GmbH
(Stellungnahme vom 17.12.2020)

17.1 **Stellungnahme:**

Mit einer geänderten Nutzung des Industriegebietes können sich die Leistungs- und Arbeitswerte allgemein und die Gleichzeitigkeitswerte der United Initiators eigenen Gasturbine für die elektrische Versorgung ändern. Entsprechende Daten liegen der Stromnetz Pullach GmbH (SNP) als Netzbetreiber nicht vor.
Die SNP weist darauf hin, dass die Netzanlagen auf Netzengpässe hin zu überprüfen sind. Die Übertragungsfähigkeit der beiden Haupteinspeisekabel, mit denen die Energie an der SNP-Übergabestation abgeholt werden, ist zu überprüfen.

Abwägung:

Seitens der UNITED INITIATORS kann der Energiebedarf aktuell ausreichend gedeckt werden. Die Überprüfung der Netzanlagen ist somit zurzeit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht einem ggf. erforderliche Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss (I-93):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.18 Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 24.11.2020)

18.1 **Stellungnahme:**

Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.
Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.
Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.
Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.
Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt-erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der
Deutschen Telekom Technik GmbH
TNL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung
Mail: TNL_Sued:_PTI25_FS@telekom.de
so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vorher angezeigt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von dem Bauher-

ren im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen.

Beschluss (I-94):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

18.2 **Stellungnahme:**
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
(2 Lagepläne + Kabelschutzanweisung (6 Seiten) im Original vorhanden)

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von dem Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung zu berücksichtigen.
Außerdem wird unter D. 8.6 ein textlicher Hinweis mit folgendem Wortlaut übernommen: „Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten."

Beschluss (I-95):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.19 SWM Infrastruktur
(Stellungnahme vom 24.12.2020)

19.1 **Stellungnahme:**
Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Bestandplanauszug zu ersehen.
Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich im Grundstück Fl.-Nr. 412/27 unsere Erdgashochdruckleitung. Wir bitten Sie für diese Erdgashochdruckleitung im Bebauungsplan eine Leitungsrechtsfläche von 6,0 m Gesamtbreite (Leitungsachse 3,0 m beiderseits) mit aufzunehmen und zu berücksichtigen. Die Schutzstreifenbreite ergeht aus der schuldrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und den Stadtwerken München.
Des Weiteren befinden sich im öffentlichen Straßenbereich ebenfalls unse-

re Erdgasnieder- und Hochdruckleitungen und müssen bei den weiteren Planungen (sofern betroffen) berücksichtigt werden.
Unsere Wasserversorgungsanlagen der Wassergewinnung befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.
Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.
Wir sind sehr daran interessiert, die neu geplanten Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z, B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter www.swm.de.
Zur formellen Flächennutzungsplanänderung bestehen von Seiten der Stadtwerke München keine Einwände.
(3 Lagepläne im Original vorhanden)

Abwägung:
Das Flurstück 412/27 ist im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Pullach. Für die Erdgashochdruckleitung wird eine 6 m breite Schutzzone (Leitungsachse 3,0 m beiderseits) in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen.
Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Erdgasnieder- und Hochdruckleitungen. Diese Leitungen befinden sich – mit Ausnahme der Leitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 412/27 vollständig innerhalb der Gustav-Adolph-Straße sowie zu einem kleinen Teil innerhalb des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Wolfratshauser Straße. In diesen Bereichen ist eine Änderung der öffentlichen Straßen nicht geplant, so dass der Bebauungsplan diese Leitungstrassen berücksichtigt.

Beschluss (I-96):
Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages geändert.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.20 Gemeinde Grünwald
(Stellungnahme vom 23.11.2020)

20.1 **Stellungnahme:**
Beschluss: Das Unternehmen United Initiators plant am Standort in der Gemeinde Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen - es sollen ca. 1,8 ha neu bebaut werden (u.a. Lagerflächen für Chemikalien in größeren Garagen).
Es sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne der Gemeinde Pullach betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept "Big-Wings" berührt grünplanerische Festsetzungen, 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 Aus-

gleichs- 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.

Anlass der Planung

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und den benachbarten Gemeinden Gelegenheit zur Abgabe von Anregungen zu geben. Das ist hier vorliegend gegeben.

Die Gemeinde Pullach hat die Gemeinde fristgerecht vom gegenständlichen Verfahrensschritt informiert - am Sitzungstag werden Vertreter der Gemeinde Pullach die Planung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen. Naturgemäß hat eine Neuplanung von Lagerflächen mit Chemikalien, eine Schaffung für einen Wertstoffhof sowie der Bau von Lagerflächen für die Pullacher Geothermie Auswirkungen in vielfacher Hinsicht. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung mit den vielen Fachstellen, etwa zu Immissionsschutz, Naturschutz, Baurecht, Wasserschutz uvm. die Planung abzustimmen.

Auswirkung der Planung

Wie in einigen Pressemitteilungen zu lesen war, bestehen bei vielen Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Pullach, aber auch den angrenzenden benachbarten Gemeinden Befürchtungen zum Betrieb auf dem Industriegelände. Kennt man die Historie der einzelnen Störfälle - ist das durchaus nachvollziehbar.

Es ist Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung mit sachlichen Argumenten zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als benachbarte Gemeinde Grünwald Anregungen vorzubringen.

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Stadtplanungsbüro Dragomir, Frau Gerlach, sowie Herrn Weiß von der Gemeinde Pullach und der Bauverwaltung Grünwald und beschließt als Stellungnahme zum verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan Nr. 23b - Umbaupläne der Fa. United Initiators im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange i.S. § 4 Abs. 1 BauGB folgendes: (…).

(Anm. Bauverwaltung: Siehe Ziffern 20.2 bis 20.4.)

Abwägung:

Die Ausführungen sind korrekt und werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-97):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

20.2 **Stellungnahme:**

Schwerpunkt Betriebssicherheit:

Es wird angeregt, einen geeigneten Nachweis für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein anerkanntes Ingenieurbüro vorzubringen und dieses zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen.

Abwägung:

Vgl. hierzu A.1 - 1.3

Beschluss (I-98):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

20.3 **Stellungnahme:**
Schwerpunkt Verkehr:
Es wird dazu von Seiten Gemeinde Grünwald angeregt, durch ein Sachverständigenbüro aussagefähige Prognosen zu den Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen mit Betroffenheit der Umgebungsgemeinden insbesondere auf die Gemeindeverbindungsstraße (Staatsstraße 2572) darzustellen.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.1 – 1.7
Zwar ist in der Verkehrsprognose 2035 unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme, der Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Pullach und des Bebauungsplans Nr. 23b eine deutliche Verkehrszunahme gegenüber dem Bestand zu erwarten, diese ist aber nicht auf den hier gegenständlichen Bebauungsplan zurückzuführen. Tatsächlich führt Bebauungsplan Nr. 23b gegenüber den aktuell rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 23 und 23a bei vollständiger Nutzung des zulässigen Baurechtes zu einer geringfügigen Verkehrsreduzierung. Durch die Neuplanung wird zwar zusätzliches Baurecht für einen Wertstoffhof geschaffen, allerdings ergibt sich durch die Änderung der zulässigen Nutzungen im Bereich des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 23a für einen Biotech-Campus eine Reduzierung der Arbeitsplatzdichte und damit auch des ausgelösten Verkehrsaufkommens. Damit sind Auswirkungen auf die Staatsstraße St 2572 durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Beschluss (I-99):
Ein Verkehrsgutachten des beauftragten Büros Obermeyer (Stand 18.05.2021) liegt mittlerweile vor und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die wesentlichen Aussagen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

20.4 **Stellungnahme:**
Schwerpunkt Immissionsschutz:
Es wird von der Gemeinde Grünwald angeregt ein Sachverständigenbüro mit der Bitte, um Prüfung des Immissionsschutzes zu beauftragen. Insbesondere bei der neu geplanten Gebäudehöhe und der Art der baulichen Anlagen ist die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu prüfen.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.4. 4.2

Beschluss (I-100):
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.21 Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahme vom 01.12.2020)

21.1 **Stellungnahme:**

Beschluss Gemeinde Baierbrunn:
„Es wird angeregt, einen geeigneten Nachweis für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein anerkanntes Ingenieurbüro vorzubringen und dieses zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen. Es wird dazu angeregt, durch ein Sachverständigenbüro aussagefähige Prognosen zu den Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen darzustellen. Hierzu wird angeregt ein Sachverständigenbüro, mit der Bitte um Prüfung des Immissionsschutzes zu beauftragen. Insbesondere bei der neu geplanten Gebäudehöhe und der Art der baulichen Anlagen ist die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beauftragen.
Die Gemeinde bittet abschließend darum, über den Fortgang des Bauleitplanverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden."
1. Der Gemeinderat nimmt von der Aufstellung der Ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.
2. Der Gemeinderat nimmt von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn.… nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.
3. Die Gemeinde Baierbrunn fordert die Gemeinde Pullach auf, für die betroffenen Anwohner aus Baierbrunn, insbesondere im Bereich des Höllriegelskreuther Weg, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung zu den beiden Verfahren durchzuführen. Sollte dies durch die aktuelle Situation nicht möglich sein, so sind diese Anwohner zuerst einzeln schriftlich zu informieren. Eine Informationsveranstaltung ist dann frühestmöglich nachzuholen.

Abwägung:
Vgl. hierzu A.1 - 1.3, A.1 – 1.7 und A.4 -4.2
Die Nachbargemeinden werden wie üblich im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Seitens der UNITED INITIATORS wird ein umfassendes Informations- und Dialogangebot für die Bürger*innen aus der Umgebung und den Nachbargemeinden angeboten:
Erster Baustein, war eine digitale Informationsveranstaltung für alle Bürger*nnen und Nachbar*innen am 7. Dezember 2020. Darüber hinaus besteht seit Mitte 2020 ein Dialogangebot über die Projekt-Webseite (https://united-initiators-bigwings.de// , inkl. FAQs) sowie ergänzend seit Dezember 2020 ein Bürgerbüro-Telefon (089 / 4 57 10 – 554) sowie die Möglichkeit eines E-Mail-Kontaktes (info@publicdialogue-unitedinitiators.de).
Zusätzlich zu diesen dauerhaften Angeboten wird im Frühjahr 2021 eine Zoom-Konferenz mit vorab eingereichten Themen / Fragen stattfinden und ergänzend schriftliche Information mit individueller Rückruf-Möglichkeit bei Fragen eingerichtet.
Das Gesamtkonzept wird medial begleitet durch eine zweiwöchentliche In-

formation der UNITED INITIATORS im IsarAnzeiger zu wesentlichen Themen und ergänzende Informationsbroschüren der UNITED INITIATORS zu wesentlichen Themen aus der Bürgerschaft.

Beschluss (I-101):
Ein Verkehrsgutachten des beauftragten Büros Obermeyer (Stand 18.05.2021) liegt mittlerweile vor und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die wesentlichen Aussagen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.22 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

22.1 **Stellungnahme:**
Ohne Einwand
Die an Ihre Gemeinde angrenzenden Bezirksausschüsse 18 und 19 werden zum Vorhaben gehört. Falls von dort eine relevante Stellungnahme abgegeben wird, reichen wir Ihnen diese nach.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-102):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.23 BUND Naturschutz in Bayern e.V.
(Stellungnahme vom 10.12.2020)

23.1 **Stellungnahme:**
1. Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP): Umsiedlung und Habitataufwertung der Haselmaus
a. Ersatzpflanzungen zur Lebensraumaufwertung
Gemäß FFH Richtlinie und §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zählt die Haselmaus zu den streng geschützten Arten. „Neben dem direkten Tötungsverbot dürfen auch ihre "Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden. Zudem dürfen diese Arten auch nicht in der Fortpflanzungs-, Wanderungs- und Winterruhezeit gestört werden. Dieser sog. spezielle Artenschutz gilt nicht nur im Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sondern auf der gesamten Fläche. Das bedeutet, dass für diese Arten strenge Schutzvorschriften gelten, auch außerhalb der FFH-Gebiete und dass der Schutz dieser Arten bei jeglichem Eingriff in Natur und Landschaft beachtet werden muss. Laut § 44 darf sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern." (Anhang IV und V der FFH Richtlinie)
Die saP vom 24.04.2020 schlägt deshalb konkrete Maßnahmen vor, wie die Gefährdungen der nachgewiesenen Tierarten zu vermeiden oder zu minimieren sind. Dabei kommt die saP zu dem Schluss, dass das Tötungsverbot und das Schädigungsverbot des §44 Abs. 1 BNatSchG im Falle der Haselmaus nicht berührt werden, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden. Somit müssen vor der Rodung der betreffenden Wald-

fläche sowohl die Umsiedlung als auch die Habitataufwertung erfolgt sein. Laut Scopingliste zur Umweltprüfung wird die saP in der Planung berücksichtigt, ihre Maßnahmen und Erkenntnisse sind also für die Umweltprüfung und die Planung relevant. Da die Neupflanzungen zur Verbesserung des Ersatzlebensraums nicht angewachsen sind, besteht aktuell keine Aufwertung des verbleibenden Habitats. Das Schädigungsverbot wird also derzeit bei einer Rodung im Januar berührt. Auch die Umsiedlung kann nicht als erfolgreich angesehen werden, da der ursprüngliche Lebensraum weiterhin zur Verfügung steht und eine Rückkehr in das zuvor besiedelte Gebiet als wahrscheinlich zu erachten ist.
Forderung:
Deshalb fordert der BN die Fällung der Bäume und Sträucher so lange auszusetzen, bis ein geeigneter Ersatzlebensraum geschaffen ist. Die Ersatzpflanzungen müssen dabei eine gewisse Größe und Dichte erlangen, um der Haselmaus eine entsprechende Lebensstätte zu bieten. Eine Pflanzung von sehr dünnen, kleinen Setzlingen, bedarf zudem einer gewissen Zeit, um Blüten- und Fruchtbildung der Sträucher zu ermöglichen. Als weiteres Habitatelement empfehlen wir das Anreichern der Aufwertungsfläche mit Totholz. Abschließend fordern wir eine Erfolgskontrolle der Habitataufwertung und im Nachgang den Nachweis einer Nutzung durch die Haselmaus.

Abwägung:
Die in dem Fachbeitrag zur saP für die südliche Werkserweiterung (Naturgutachter, Stand 24.04.2020) und in dem zwischenzeitlich aktualisierten - weil um die weiteren geplanten Vorhaben und Eingriffe ergänzten – Fachbeitrag (Naturgutachter, Stand 16.05.2021) formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Wirksamkeit sind Voraussetzung für eine Baufeldfreimachung. Die bloße Aufstellung eines Bebauungsplanes löst keinen Verbotstatbestand aus. Jedoch ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, nachzuweisen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht zwingend in einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG führt. Durch die Benennung der Maßnahmen in dem Fachbeitrag ist dieser Nachweis ausreichend erbracht.
Die Gemeinde Pullach sieht sich in der Verantwortung, dass der Artenschutz hinreichend berücksichtigt wird - in der Planung wie der Ausführung. Aus diesem Grunde wird im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass vor der Baufeldfreimachung ein Nachweis über die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu erbringen ist. Die Baufeldfreimachung ist vorab von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde freizugeben. Das Hinzuziehen einer Umweltbaubegleitung wird empfohlen.
Sämtliche in dem Fachbeitrag zur saP genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden als Kurzfassung in die textlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Gleiches gilt für den im Umweltbericht eingefügten Passus zur Wirksamkeit und Kontrolle der Maßnahmen. So wird sichergestellt, dass diese Maßnahmen als Auflagen in die Baugenehmigung übernommen werden können. Zudem wird sich die Planbegünstigte in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, die Maßnahmen gemäß saP umzusetzen.
Zur aktuellen Situation kann folgendes mitgeteilt werden: Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (24.04.2020) vorgeschlagenen Maßnahmen zur Habitataufwertung für die Haselmaus (M6, saP) wurden zwar bereits umgesetzt, sind aber aktuell nur teilweise wirksam. Die gepflanzten Sträucher sind, vermutlich bedingt durch die zu hohe Verschattung aufgrund der

ausgebliebenen Rodung, schlecht angewachsen und werten die betreffenden Bereiche bisher nicht in ausreichendem Umfang als Habitat für die Haselmaus auf. Die Haselmauskästen weisen hingegen allgemein direkt nach der fachgerechten Ausbringung eine Funktionalität auf. Die Haselmaus-Umsiedlung stellt lediglich eine zusätzliche Maßnahme zur Vergrämung der Haselmaus durch eine Rodung von Norden nach Süden, hin zu den aufgewerteten Lebensräumen dar. Aufgrund der Abweichungen vom ursprünglichen Zeitplan und der damit verbundenen, teilweise ausbleibenden Wirksamkeit der Maßnahmen, werden voraussichtlich, abhängig vom neuen Zeitplan, zusätzliche bzw. angepasste Maßnahmen erforderlich. Der aktuelle Fachbeitrag zur saP (16.05.2021) beinhaltet bereits ein überarbeitetes Maßnahmenkonzept.

Beschluss (I-103):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht sowie in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen aufgenommen. Ebenso wird ein Nachweis über die Wirksamkeit vor Baufeldfreimachung sowie eine Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen. Die Gemeindeverwaltung wird darüber hinaus veranlassen, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden und ein städtebaulicher Vertrag mit United Initiators geschlossen wird.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 5

23.2 **Stellungnahme:**
b. Umsiedlung mittels Nesttubes
Zur Umsiedlung wurden die üblichen Nesttubes verwendet. Eine Besiedelung bei diesen Nesttubes erfolgt meist nur zu max. 15 %. In einem Pilotversuch in Franken wurden spezielle Nesttubes verwendet bei denen eine Belegung von ca. 30% erreicht wurde. (Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege Heft 42(2) 2020 S. 76)
Forderung:
Deshalb fordert der BN die Verwendung von baugleichen Nesttubes, wie sie im Pilotversuch Verwendung fanden. (Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege Heft 42(2) 2020 s. 74).

Abwägung:
Die Erfassung der Haselmaus mittels „Nesttubes“ entspricht den fachlich anerkannten Methodenstandards (Albrecht et al. 2014, Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag). Der Artnachweis im Untersuchungsgebiet (Süderweiterung) erfolgte bereits 2019, in 30 Nesttubes wurden 2 Tiere und 3 Nester gefunden. Aufgrund der Flächengröße des Untersuchungsgebiets von ca. 2 ha und der artspezifischen Populationsdichte, die meist nur 1-2 adulte Tiere pro ha beträgt (LfU Arteninformationen), ist in diesem Fall von einer hohen Besiedlungsrate (bezogen auf die Anzahl der tatsächlich vorhandenen Tiere!) auszugehen. Aufgrund von Gewöhnungseffekten ist für die Folgejahre mit einer mindestens gleichhohen Besiedlung zu rechnen.
Die Vermeidung von Tötungen sollte in erster Linie durch eine schonende Rodung im Winter und den Verbleib der Wurzelstöcke bis Mai bzw. durch eine Rodung von Norden nach Süden erreicht werden, sodass im Rodungsbereich vorhandene Haselmäuse nach Süden in Richtung der auf-

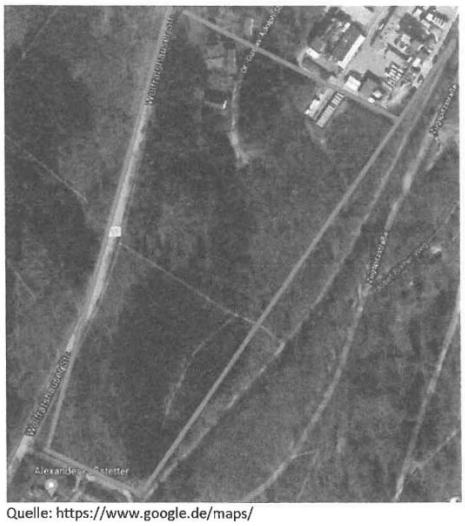
gewerteten Lebensräume entweichen können. Die Umsiedlung von Haselmäusen stellt lediglich eine zusätzliche Vermeidungsmaßnahme dar. Insgesamt wird daher eine Verwendung der üblichen Nesttubes/Nistöhren als vertretbar erachtet. Dies wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Beschluss (I-104):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 4 (ohne GR Betz)

23.3 **Stellungnahme:**
c. Revierverdrängung und Störungsverbot
Die Reviergröße einer Haselmaus beträgt bei Männchen ca. 0,45 - 1 ha und bei Weibchen ca. 0,14 - 0,8 ha. Das in der Grafik rot markierte Gebiet zeigt einen zusammenhängenden Waldbestand, der östlich durch die Bahnlinie, südlich durch eine Fahrstraße und ein Wohngebiet, westlich durch die Bundesstraße B 11 und nördlich durch das Firmengelände von United Initiators begrenzt wird.

„Es wird angenommen, dass die Population auch den angrenzenden großen zusammenhängenden Waldbestand bewohnt ... Der Eingriff findet also nur auf einem kleinen Teil des Lebensraumes der Lokalpopulation statt, während der Großteil des Lebensraumes erhalten bleibt und sich somit der Erhaltungszustand nicht signifikant verschlechtert. Das Störungsverbot ist nicht erfüllt." (Fachbeitrag zu saP Süderweiterung)
Dieses Waldgebiet ist jedoch wie bereits beschrieben begrenzt. Eine Abwanderung der Haselmausbestände in weitere Gebiete ist nicht gegeben, da bereits schmale Lücken in Hecken und Streifen ohne Kronenschluss als Barriere wirken können[1]. Bei der seltenen Querung von offenen Flächen oder gar Straßen, muss mit hohen Verlustraten gerechnet werden. Nach-


Quelle: https://www.google.de/maps/

dem die Haselmaus den Boden meidet und Straßen oder die Bahnlinie höchstwahrscheinlich nicht queren wird, besteht hier eine Inselpopulation.
Eine Vertreibung der Haselmäuse aus dem Eingriffsgebiet in den verbleibenden Waldbestand kann deshalb dazu führen, dass es dort zu einer erhöhten intraspezifischen Konkurrenz um Nahrung und Nistplätze kommt. Da aufgrund der genannten Barrieren eine Abwanderung stark erschwert ist, würde sich der Erhaltungszustand erheblich verschlechtern, da sich die

Population unweigerlich verkleinern muss. Dieser Umstand wird aufgrund der erfolglosen Habitataufwertung verschärft.
Forderung:
Untersuchung des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des angrenzenden Gebiets auf Haselmausvorkommen und Habitatstrukturen, um dezidierte Aussagen zur Eignung und Wertigkeit des verbleibenden Waldgebiets als Habitat und zur Besiedlungsdichte der Haselmaus treffen zu können. Anschließend muss auch unter der Berücksichtigung der westlichen Erweiterung (siehe 2.) eine Neubewertung der artenschutzrechtlichen Situation erfolgen. Unabhängig davon muss im Vorfeld der Rodung, wie schon erwähnt, eine Habitataufwertung mit Erfolgskontrolle stattgefunden haben. Ansonsten sehen wir hier derzeit Verstöße gegen das Schädigungs- und Störungsverbot nach §44.

Abwägung:
Zwar meidet die Haselmaus im Allgemeinen meist offene Bereiche wie Schneisen und Straßen, jedoch ist auch belegt, dass bei der Ausbreitung (insbesondere der Jungtiere) selbst stark befahrene Straßen oder Offenland (z.B. zwischen Feldgehölzen) keine unüberwindbaren Barrieren darstellen (Juškaitis, R. & Büchner, S. (2010): Die Haselmaus. Die Neue Brehm Bücherei. Bd. 670. Westarp Wissenschaften.). Ein Individuenaustausch zwischen dem von der Rodung betroffenen Bereich und den Waldgebieten östlich der Bahnstrecke und westlich der Straße ist daher anzunehmen, es ist somit von keiner isolierten Population auszugehen. Zudem erhöht die vorgesehene Lebensraumaufwertung die Habitatkapazität, sodass auf der verbleibenden Waldfläche südlich des Betriebsgeländes eine höhere Populationsdichte als zuvor ermöglicht wird.
Bei den Untersuchungen wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans betrachtet. Im Bereich nordwestlich des bestehenden Betriebsgeländes (Westerweiterung) wurden bei den Erhebungen 2020 (mittels 20 Niströhren) keine Haselmäuse nachgewiesen. Mögliche Gründe für die ausbleibende Besiedlung dieser Bereiche durch die Haselmaus sind z.B. eine geringere Habitateignung als in den südlichen Bereichen durch die geringe Größe der einzelnen Gehölzbestände sowie keine ausreichende Deckung in der Strauchschicht. In einem aktualisierten Fachbeitrag zur saP (Naturgutachter, Stand 16.05.2021) sind diese Untersuchungen berücksichtigt.

Beschluss (I-105):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 4 (ohne GR Betz)

23.4 **Stellungnahme:**
2. Relevanzprüfung zur saP westliche Erweiterung
a. Haselmaus
Die Untersuchung im westlichen Bereich auf Haselmausvorkommen steht noch aus. Wie in der Stellungnahme zur westlichen Erweiterung vermerkt, soll eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden.
Es liegt, aufgrund der Struktur nahe, dass sich Haselmäuse auch in diesen betroffenen Regionen befinden. Deren Verlust des Lebensraumes, könnte zu einer weiteren Verdichtung der Haselmauspopulation (siehe 1c) führen.
Forderung:
Der BN fordert, nach Durchführung der artenschutzspezifischen Untersu-

chung, eine ganzheitliche Bewertung der untersuchten Gebiete (südlicher und westlicher Teil). Von einer isolierten Betrachtung ist abzusehen, da es sich um zusammenhängende Gebiete handelt. Des weiteren sind beide Gebiete und die sie betreffenden Eingriffe Teil desselben Bebauungsplans und können somit nicht getrennt voneinander bewertet werden. Auch die abschließende Prüfung der Verbotstatbestände muss für die beiden Gebiete im Zusammenhang erfolgen. Nur so kann die gesetzlich vorgeschriebene Abwägung aller Belange vollständig durchgeführt werden.
Bei den Methoden bitten wir noch darum anzugeben, wie viele Nistöhren pro Fläche verwendet werden sollen und in welchen Abstand zueinander diese ausgebracht werden sollen.

Abwägung:
Die durch die westliche Erweiterung betroffenen Bereiche wurden 2020 untersucht. Unter anderem wurden 20 Haselmaus-Nistöhren in einem ca. 3000 m² großen Gehölzbestand (vorwiegend in Sträuchern und jungem Gehölzaufwuchs) ausgebracht.
Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Abstand von ca. 12 m zwischen den Nistöhren.
Laut allgemein anerkannter Kartiermethodik sind ca. 20 m Abstand vorgesehen (Albrecht et al. 2014: Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag), diese Vorgaben wurden somit erfüllt bzw. übertroffen.
Die Haselmaus konnte dabei in diesem Bereich nicht nachgewiesen werden.
Ein aktualisierter Fachbeitrag (Naturgutachter, Stand 16.05.2021), der sämtliche geplanten Vorhaben bzw. Eingriffe berücksichtigt, wurde zwischenzeitlich erstellt und wird im nächsten Verfahrensschritt ausgelegt.

Beschluss (I-106):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der aktualisierte Fachbeitrag wird im nächsten Verfahrensschritt ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 4 (ohne GR Betz)

23.5 **Stellungnahme:**
b. Mehlschwalben
Laut Relevanzprüfung sind Mehlschwalben ansässig und Potenziale für Fledermäuse nicht auszuschließen. Mehlschwalben gelten in Bayern als gefährdet. Gründe hierfür sind der massive Rückgang von Insekten und fehlende Brutplätze. Eine erfolgversprechende Umsiedlung ist jedoch möglich. Geeignete Ersatzquartiere und Lehmpfützen müssen zudem bereits im Vorfeld geschaffen werden.
Der Landesbund für Vogelschutz bietet hierfür fachliche Beratung an. (https:/ /fraunberg.lbv.de/fileadmin/Unterseiten/fraunberg.lbv.de/lnfos/2017/ hechenbichler_2017 _artenschutz_an_gebaeuden.pdf)

Abwägung:
In der Relevanzprüfung werden potenzielle Artvorkommen abgeschätzt, erst anschließend werden entsprechende Kartierungen durchgeführt und darauf aufbauend der artenschutzrechtliche Fachbeitrag angefertigt. Bei den Kartierungen in 2020 wurde im Bereich der westlichen Erweiterung 1 besetztes Mehlschwalbennest und vermutlich ein weiteres in einem Spal-

teneck an einem Gebäude nachgewiesen. In einem zwischenzeitlich aktualisierten Fachbeitrag, der im weiteren Verfahren öffentlich ausgelegt wird, sind entsprechende Maßnahmen zur Umsiedlung bzw. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG entwickelt und vorgeschlagen.

Beschluss (I-107):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 4 (ohne GR Betz)

23.6 **Stellungnahme:**
c. Insektenkartierung (Nachtkerzenschwärmer und Käfer)
Unseres Erachtens könnte der alte Baumbestand mit diversen Höhlenbäumen im Untersuchungsgebiet Nord ein mögliches Habitat für Totholz oder Mulmhöhlen bewohnende Käferarten darstellen. Des Weiteren ist beispielsweise auf den im Untersuchungsgebiet Süd befindlichen Ruderalflächen auch ein Vorkommen von Nachtfalterarten nicht von vornherein auszuschließen. Somit fordern wir die Gruppe der Insekten bei den detaillierten Untersuchungen zu berücksichtigen.

Abwägung:
Vorhandene Höhlenbäume wurden durch einen fachkundigen Baumkletterer auf Besatz kontrolliert. Es konnte dabei kein Vorkommen von Käferarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Auch bei der Suche und Kontrolle von Raupenfutterpflanzen von Nachtfalterarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Nachtkerzenschwärmer) konnten keine Hinweise auf entsprechende Artvorkommen gefunden werden. Bezüglich dieser Artengruppen ist somit unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen mit keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben zu rechnen.

Beschluss (I-108):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 4 (ohne GR Betz)

23.7 **Stellungnahme:**
d. Fledermauskartierungen
Zur vollständigen Erfassung von Fledermausvorkommen gehören neben der in der Relevanzprüfung zur saP erwähnten Prüfung von Gebäuden und Höhlenbäumen, auch mehrere Begehungen mit Fledermausdetektoren. Diese müssen über das Jahr (Frühsommer bis Herbst) verteilt geschehen, damit die unterschiedlichen Aktivitätsphasen der Fledermausarten erfasst werden können. Um ein vollständiges Bild des vorkommenden Artenspektrums zu erhalten, muss die untersuchte Fläche den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans und auch dessen Umgebung erfassen. Zusätzlich bedarf es Kontrollen zum Ein- und Ausflug von möglichen Quartieren. Wahrscheinlich notwendige CEF-Maßnahmen müssen dann bereits mit langem zeitlichem Vorlauf durchgeführt werden, da künstliche Fledermauskästen manchmal erst nach Jahren angenommen werden.

Abwägung:

Bei den Gebäude- und Baumhöhlenuntersuchungen 2020 konnten regelmäßig genutzte bzw. bedeutende Quartiere (z.B. Wochenstuben) aufgrund fehlender Eignung oder mangels Hinweisen, wie z.B. Kotspuren ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung etc.), einer Umweltbaubegleitung und ggf. Ersatzkästen/Einbausteinen/CEF-Maßnahmen bei der Beanspruchung potenzieller Einzelquartiere sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Weitere Erhebungen bzgl. Fledermausvorkommen werden daher nicht erforderlich.

Beschluss (I-109):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 13 Nein-Stimmen 4 (ohne GR Betz)

23.8 **Stellungnahme:**
3. Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen
a. Berechnung Kompensationsbedarf Begründung zum Bebauungsplan 23b)
Im Abschnitt zur Kompensation der derzeitigen Fassung der Begründung {Stand 15.09.2020) sind die betroffenen Flächen der Eingriffsbilanzierung und deren Ausgleich im Gebiet noch nicht nachvollziehbar. Da es sich um einen Vorentwurf handelt, gehen wir davon aus, dass hier noch ausführlich darauf eingegangen wird. Im Moment können die Zahlen der Eingriffsbilanzierung im Plan noch nicht verortet oder bestimmten Strukturen zugeordnet werden. Des Weiteren muss am Ende erkennbar sein, für welche Flächen oder Flächenanteile kein Ausgleich erfolgen soll.
In der Begründung wird auch die Planung von Leitungstrassen erwähnt. Auch hier ist im derzeitigen Plan nicht ersichtlich, wo diese geplant sind und ob dadurch weitere Waldflächen betroffen sein werden? Hier besteht noch Klärungsbedarf von Seiten der Gemeinde.

Abwägung:
Es wird im weiteren Verfahrensverlauf eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit einer zeichnerischen Verortung der einzelnen Eingriffs- und Ausgleichsflächen erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. In der zeichnerischen Darstellung wird auch ersichtlich, für welche Flächen kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung ausgelöst wird.
Die Leitungstrassen sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Stand 15.09.2020) bereits zeichnerisch dargestellt. Die Trasse verläuft unmittelbar südlich des Werksgeländes von den Bahngleisen in nordwestliche Richtung. In der Legende wird das Planzeichen unter A.7.4 als „Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit 7.4 L+F(b) und beschränkten Wegerecht für die Feuerwehr“ ausgewiesen.
Die Leitungen sollen mittig unter einem Forstweg verlegt werden, sodass für die Leitungen keine zusätzliche Gehölzfällung erforderlich wird. In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg handelt es sich bei der Ausweisung des Forstweges nicht um einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung. Insofern wird für die Verlegung der Leitungen weder ein forstrechtlicher noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Beschluss (I-110):
Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit zeichnerischer

Darstellung wird im nächsten Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

23.9 **Stellungnahme:**
b. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen)
Die als Ausgleich geplanten Strauchpflanzungen sollten sich zur Biotopvernetzung zusammenhängend über den gesamten westlichen Teil erstrecken und eine möglichst hohe Artenvielfalt im Sinne der Habitatansprüche der Haselmaus aufweisen. Damit kann der Lebensraum der Haselmaus und auch von anderen Tierarten gefördert werden.

Abwägung:
Bei der Planung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gemäß Eingriffsregelung werden Habitatansprüche der Haselmaus (z.B. Pflanzung von Nahrungssträuchern) berücksichtigt. Eine über das erforderliche Maß hinausgehende Aufwertung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Beschluss (I-111):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

B.24 Isartalverein
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

24.1 **Stellungnahme:**
Der Isartalverein gibt als anerkannter Umweltverband bei den Trägern öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans die vorliegende Stellungnahme ab.
Die Planunterlagen sind aus unserer Sicht sehr gut und vollständig ausgearbeitet.

Abwägung:
Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-112):
Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

24.2 **Stellungnahme:**
Der Isartalverein sieht in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf für eine Erweiterung und Neuordnung des Baugebiets keinen Ansatz für eine innovative Verbesserung der natürlichen Umwelt.
Die Zielsetzung des Nutzers, eine verbesserte Effizienz der Nutzung durch Bau zusätzlicher Lagerhallen etc. zu erreichen, wird durch Vergrößerung der zu überbauenden Flächen erreicht.
Die Erweiterung der Art der Nutzung auf ein Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen stellt aber aus unserer Sicht einen grundsätzlich falschen Planungsansatz dar. Dem erweiterten Baurecht für das Unternehmen steht keine Verbesserung der Immissions- oder Umweltsituation ge-

genüber.

Abwägung:
Der Bebauungsplan hat vorrangig das Ziel, das gem. BP Nr. 23 und Nr. 23a bestehende Planungsrecht neu zu ordnen, um damit den Anforderungen an die Werkslogistik gerecht zu werden. Gleichzeitig können 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 rd. 3,2 km Entfernung nördlich des Planungsgebietes in der Nähe des Ortsteils Großhesselohe vorgesehen entwickelt werden. An die Lage und Gestaltung der Ausgleichsflächen sind weiterhin hohe Anforderungen gestellt, sodass der Naturhaushalt im Gemeindegebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird.
Zum Schallschutz wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, dass aufgrund der Einstufung des Betriebes gem. Störfallverordnung alle Bauanträge zwingend der Genehmigungspflicht gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist eine umfangreiche, detaillierte immissionsschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, welche u.a. die Schallemissionen umfasst. Aufgrund dieser Genehmigungspflicht ist eine Emissionskontingentierung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, sondern erfolgt auf der Ebene des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass sich durch die Planung die Immissions- und Umweltsituation nicht erheblich verschlechtert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung werden gewährleistet.

Beschluss (I-113):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 6 (ohne GR Betz)

24.3 **Stellungnahme:**
Die Ausrichtung auf eine allgemeine Nutzung als Industriegebiet, unabhängig von der jetzigen Nutzung, macht zudem theoretisch eine potentielle Veräußerung der Flächen für andere Industrienutzungen leichter möglich und verschärft im Grunde eine potentielle Bedrohungslage für die Umwelt.

Abwägung:
Es ist richtig, dass die Ausweisung der Baugebietsflächen als Industriegebiet grundsätzlich einer Veräußerung des Grundstückes an einen anderen Eigentümer nicht entgegensteht. Es ist jedoch weder Ziel der Bauleitplanung noch ist es im Rahmen der Bauleitplanung möglich in die Belange des Grundeigentums einzugreifen.
Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Zulässigkeit eines Industriegebietes an dieser Stelle. Sofern das Grundstück an einen anderen Eigentümer verkauft werden sollte, gelten die Regelungen des Bebauungsplanes z.B. zur Genehmigungspflicht für alle Bauanträge auch für den neuen Eigentümer weiter fort. Auch dann sind im Rahmen der

Baugenehmigungsverfahren die nachbarschützenden Belange zu prüfen und deren Einhaltung nachzuweisen.
Eine Verschärfung der potentiellen Bedrohungslage entsteht somit nicht.

Beschluss (I-114):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

24.4 **Stellungnahme:**
Die Verrechnung von Waldrodungen mit Anpflanzungen und die Einfügung eines gemeindlichen Wertstoffhofs sind aus unserer Sicht von dieser Grundsatzfrage unberührt. Angesichts einer geplanten Festsetzung als Industriegebiet, sowie den Gefahren, die von den hier stattfindenden Produktionsprozessen ausgehen, sind die baulichen Sicherheitsaspekte nach dem BImSchG zu bewerten und deshalb auch nicht ansatzweise im Bebauungsplan erfassbar.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits zuvor ausgeführt, sind die Anlagen grundsätzlich immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig. Eine Prüfung erfolgt deshalb zwingend in diesem Verfahren.

Beschluss (I-115):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

24.5 **Stellungnahme:**
Die Festsetzung der Baumassen, der Gebäudehöhen und der Verzicht auf Festsetzung der baulichen Gestaltung werden von uns zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass die bestehende Nutzung an dieser Stelle eigentlich eine, wenn auch historische, Fehlentwicklung darstellt, beantragt der Isartalverein bei der Gemeinde Pullach im Isartal eine zukunftsweisende Planung, welche eine umweltfreundlichere Entwicklung dieses Gebietes und eine stärkere Kompensation der Umweltbelastungen vorsieht.
Die Nähe zu den bestehenden angrenzenden Landschaftsschutzgebieten, zum Natura 2000 Gebiet und zum landschaftlich einzigartigen wertvollen Talraum der Isar macht dies aus unserer Sicht zwingend erforderlich.

Abwägung:
Die Sichtweise des Isartalvereines wird zur Kenntnis genommen. Das Werk besteht an dieser Stelle bereits seit 1911 (Firmengründung Elektrochemische Werke München (EWM) und stellt damit durchaus einen für die Geschichte Pullachs relevanten Teil des Ortes dar, der zudem ein relevanter Arbeitgeber in der Gemeinde war und ist. Darüber hinaus unterstützt das Unternehmen heute wichtige Institutionen des Gemeinwohls wie den Isartaler Tisch e.V. und das kommunale Wohnbauunternehmen.
Grundsätzlich muss festgestellt werden, dass die durch das Unternehmen produzierten Stoffe für die Herstellung von vielerlei Produkten zwingend benötigt werden. Hierzu gehören u.a. auch Windkraftanlagen und

Photovoltaikanlagen. Die für die Herstellung dieser Anlagen erforderlichen Peroxide können in der erforderlichen hohen Qualität und Reinheit nur von sehr wenigen Produzenten weltweit, u.a. durch die UNITED INITIATORS hergestellt werden. Damit trägt das Unternehmen insgesamt durchaus zu einer Verbesserung der Umweltsituation über den Standort in Pullach hinaus bei. Eine Verlagerung des Werksgeländes an einen anderen Standort würde sich im Hinblick auf die Ökobilanz insgesamt deutlich negativer auswirken.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan im Zusammenhang mit den erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren können negative Auswirkungen auf die Umwelt auf ein zulässiges und zumutbares Maß reduzieren.
Die Bewertung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgenommen, welches vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde. Der Leitfaden berücksichtigt die rechtlichen Grundlagen durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als auch Baugesetzbuch (BauGB) und bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
Die vorliegende Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt ist umfassend und berücksichtigt die Eingriffsschwere in ausreichendem Maße. Die bilanzierten Eingriffe können aus Sicht der Gemeinde durch das vorliegende Konzept vollständig kompensiert werden. Darüber hinaus wurden sämtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt. Eine stärkere Kompensation ist rechtlich nicht erforderlich.
Um Beeinträchtigungen des nahegelegenen Natura 2000 Gebietes ausschließen zu können, wurde im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Kühlwassereinleitung in den Isarwerkkanal eine Natura 2000 Vorprüfung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten sind. Eine Bebauung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Talraumes findet nicht statt. Durch die umgebenden Wälder wird das Werksgelände auf natürliche Weise eingegrünt. Außerdem wird mit der Höhenstaffelung und damit niedrigeren Wandhöhen im Randbereich ein möglichst verträglicher Übergang in den angrenzenden Wald angestrebt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Talraums und der Schutzgebiete sind somit nicht zu erkennen.

Beschluss (I-116):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

B.25 Gemeinde Pullach i. Isartal, Bauverwaltung

Stellungnahme:
Durch Aufnahme des Lkw-Parkplatzes in das GI 1.3 hat sich die Größe des GI 1.3 erhöht.

Abwägung:

Da dies die Bezugsgröße für die Festsetzung der Baumassenzahl ist, hat sich dadurch die absolut zulässige Baumasse erhöht. Dies ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes. Entsprechend muss die BMZ für das GI 1.3 von 5,5 auf 4,1 reduziert werden.

Beschluss (I-117):
Für den Bereich des GI 1.3 wird die im Planentwurf festgesetzte Baumassenzahl von 5.5 auf 4.1 reduziert. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 5 (ohne GR Betz)

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.

III. Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (Planwerk mit textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und die Beipläne zur Eingriffsregelung jeweils mit Stand vom 08.06.2021) und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.
Dies beinhaltet auch folgende Unterlagen und Gutachten:
- **Artenschutz - Fachbeitrag zur saP zur Erweiterung des Betriebsgeländes - Naturgutachter vom 16.05.2021**
- **Artenschutz - Fachbeitrag zur saP - Süderweiterung - Naturgutachter vom 24.04.2020**
- **Artenschutz - Relevanzprüfung zur saP - westliche Erweiterung - Naturgutachter vom 14.07.2020**
- **Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von UI - Version für öffentliche Auslegung BP - Büro für Umweltfragen BfU vom 27.02.2014**
- **Verkehrsuntersuchung - Obermeyer Infrastruktur GmbH vom 18.05.2021**
- **Inhaltsdarstellung gemäß Paragraph10 Abs2 BImSchG- BigWings - UI vom 07.08.2019**
- **Umwelterklärung United Initiators 2019**

IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 6 (ohne GR Dr. Betz)

Antrag von GR Dr. Betz auf Einberufung einer außerordentlichen Bürgerversammlung, die möglicherweise sogar online übertragen wird.

Bürgermeisterin Tausendfreund wendet ein, dass bei einer Bürgerversammlung nur Pullacher Bürger zu Wort kämen, man wolle aber auch die Anwohner in Buchenhain einbinden. Für eine Online-Bürgerversammlung fehle es zudem an der rechtlichen Grundlage.

Abstimmung: Ja-Stimmen 5 Nein-Stimmen 13 (abgelehnt)

GRin Zechmeister regt an, vor der erneuten Auslegung eine Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung abzuhalten. Herr Weiß wendet ein, dass bei der erneuten Auslegung dann alle aktuellen Unterlagen und Informationen eingearbeitet sind. Die Auslegungsfrist werde in diesem Fall acht statt vier Wochen betragen, so dass die Bürger ausreichend Zeit haben, um ihre Stellungnahmen einzubringen.

Bürgermeisterin Tausendfreund formuliert den Antrag um:
Die Verwaltung wird beauftragt, eine Informationsveranstaltung durchzuführen, deren Termin in zeitlicher Abstimmung mit Auslegung und Stellungnahme abgestimmt ist.

Abstimmung: Ja-Stimmen 18 Nein-Stimmen 0

TOP 6	**Erste Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für den Bereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 mit den Flurstücksnummern 379/2, 379/7, 412/2, 412/27, 412/28, 412/38, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/68, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/94, 412/ 95, 412/96, 412/99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); 1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 2) Billigung der Entwurfsfassungen der Flächennutzungsplanänderung 3) Einleitung des Verfahrens der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Es ist 23:00 Uhr:
Bürgermeisterin Tausendfreund lässt abstimmen, ob entgegen der Geschäftsordnung nach 23:00 Uhr noch Beschlüsse gefasst werden.

Abstimmung: Ja-Stimmen 17 Nein-Stimmen 1

Beschluss:

II. Beschluss (I):

Der Gemeinderat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 02.11.2020 bis 18.12.2020 zur Kenntnis und entscheidet nach erfolgter Abwägung (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB) im Einzelnen zu den nachstehend eingegangenen Stellungnahmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 14 Nein-Stimmen 4

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A.1 Agenda21Pullach, Pullach
(Stellungnahme vom 16.12.2020)

1.1 **Stellungnahme:**
Die Agenda 21 Pullach nimmt entsprechend § 3 BauGB zur Neuaufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 23b sowie zur Teiländerung des FNP Stellung und empfiehlt dem Gemeinderat im Interesse der Sicherheit der Pullacher Bevölkerung und des Natur- und Klimaschutzes, wie einleitend im Folgenden zusammengefasst, zu handeln bzw. zu entscheiden:
1) Indem sie als beteiligte Behörde aus o.g. Gründen im noch nicht abgeschlossenen Verfahren zur Genehmigung der Betriebsänderung nach BImSchG ihre Zustimmung versagt.
2) Indem sie aus o.g. Gründen bei der Aufstellung des Bebauungsplans 23b, sowie des Flächennutzungsplans Festsetzungen beschließt, die eine Begrenzung der Lager- und Produktionsmengen der Gefahrstoffe beinhalten. Dazu sollten entsprechende Gutachten eingeholt werden.
3) In diesem Sinne eine Beschränkung des Nutzungsmaßes und der derzeit genutzten Fläche auf den derzeitigen Stand festsetzt.
4) Im neuen Bebauungsplan 23b/FNP weitere Festsetzungen erlässt, die geeignet sind, die Pullacher Klimaziele zu erreichen.
5) Prüfen lässt, ob die geplante Betriebsänderung Big Wings die Rodung des südlich angrenzenden Waldes tatsächlich erforderlich macht.
6) Prüfen lässt, wie sich der An- und Ablieferverkehr nach Betriebsänderung tatsächlich entwickeln wird.

Abwägung:
Siehe A.1 - Ziff. 1.2 ff.

Beschluss (I-1):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

1.2 Stellungnahme:
Im Einzelnen dazu:
Zu 1) Die Gemeinde möge sich am Verfahren zur Genehmigung der Betriebsänderung nach BImSchG beteiligen:
Nach BImSchG ist das Landratsamt München die zuständige Behörde für die Genehmigung der von United Initiators beantragten Betriebsänderung Big Wings. Diese ist aber bisher noch nicht erteilt. Das Genehmigungsverfahren ist demnach nicht zum Abschluss gekommen, da die nach § 10 (5) und §23b (3) BImSchG am Verfahren beteiligte Gemeinde Pullach mit Beschluss vom 08.10.2019 das Einvernehmen mit Verweis auf den entfallenen Bebauungsplan Nr. 23a („Vorhaben widerspricht in Teilen dessen Festsetzungen") vorerst verweigert und eine Neufassung dieses Bebauungsplans beschlossen hat.

Abwägung:
Eine Beteiligung der Gemeinde wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben stattfinden. Unabhängig davon ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die seitens der UNITED INITIATORS eingereichten Bauanträge für ein Lagergebäude und eine Versandhalle, in der die Waren für den Kunden endkommissioniert werden im südlichen Werksgelände einschließlich einer Ersatzfläche für den Warenausgang und Leergebinde, nicht Gegenstand der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.3 Stellungnahme:

Zu 2) Sicherheitsinteresse der benachbarten Pullacher Anwohner, sowie angrenzender Gemeinden sind ausreichend zu berücksichtigen:

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes/FPN steht es der Gemeinde grundsätzlich frei, nach ihrem Ermessen den jeweiligen Eigentümern/Bauwerbern Festsetzungen für die künftige Bebauung und Nutzung des entsprechenden Geländes, ggf. in Form eines städtebaulichen Vertrags, zu beschließen, die die Auflagen des vorherigen, entfallenen Bebauungsplan ersetzen. So ist es nach unserer Ansicht bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan/FNP 23 bzw. 23b u. a. unbedingt erforderlich vom Betreiber des Werks restriktive Auflagen zu verlangen, die die geeignet sind, die Störfallgefahren des Chemiewerks zu verringern und den Schutz der Pullacher Bevölkerung vor möglichen Brand- und Explosions-Ereignissen zu erhöhen. In den letzten Jahrzehnten, zuletzt vor 18 Jahren, haben sich bei der Produktion und Lagerung organischer Stoffe mindestens 4 Störfälle, z.T. erheblichen Ausmaßes, mit Bränden und Explosionen ereignet. Dabei zeigen die Erfahrungen aus diesen Störfällen, dass die Gefährdung nicht nur von den Lagerstätten, sondern vor allem von den Produktionseinrichtungen ausging.

Eine Gefährdungsbeurteilung bzw. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr insbesondere bei Explosionen, die speziell bei der Produktion von unverdünnten organischen Peroxiden durch Selbstentzündung hervorgerufen werden können, haben wir in den ausgelegten Unterlagen nicht gefunden, halten diese aber im Interesse der benachbarten Pullacher Einwohner für unverzichtbar.

Die in den ausgelegten Unterlagen beschriebenen Gefahrenabwehrmaßnahmen beziehen sich überwiegend auf Vorkehrungen für einen möglichen Brandfall, der bei einer Selbstentzündung der Gefahrstoffe in den Lagerstätten auftreten kann.

Es fehlen in der Offenlegung zudem Unterlagen, wie die laut Unternehmen veranlassten Gutachten zu Sicherheit (TÜV-Gutachten), Abstandsgutachten, Brandschutznachweise mit Bescheiden von Prüfsachverständigen. Ebenso ein Gutachten der Feuerwehr, sowie das Verkehrsgutachten eines Ing. Büros Obermaier

Wir sind der festen Ansicht, dass das Gefährdungspotential sowohl durch eine Erweiterung der Produktions- als auch der Lagerstätten der Gefahrstoffe entsprechend zunimmt. Die vom Unternehmen angeführten laufenden Investitionen, einmal genannt 100 Mio. Euro, dann wieder 200 Mio. in die Sicherheitstechnik sind dabei nicht freiwillig, sondern vom Gesetzgeber im BImSchG vorgeschrieben. Jeder Störfallbetrieb muss demnach, um die Betriebsgenehmigung nicht zu verlieren, seine Sicherheitseinrichtungen auf den jeweiligen Stand der Technik halten. Ein sog. ,,Dennoch-Störfall" wird aber vom Betreiber United Initiators trotzdem nicht ausgeschlossen" und ist statistisch gesehen jederzeit möglich.

Eine Reduzierung der Gefährdungssituation für die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete und der restlichen Bevölkerung von Pullach, Baierbrunn und Grünwald ist aus unserer Sicht neben brand- und explosionshemmenden Einrichtungen vor allem mit einer Begrenzung der Produktions- und Lagermengen der Gefahrstoffe zu erreichen. Die Kapazitäten sollten deshalb auch in der Produktion durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan/FPN oder durch andere Regelungen auf die derzeit realisierten Mengen begrenzt werden. So schlagen wir vor, dass die produzierte Menge organischer Peroxide auf jährlich max. 60 000 t (Angaben aus dem Umweltbericht 2019 der United Initiators, entsprechen 6800 kg/ Stunde) begrenzt wird, die Lagermenge organischer Peroxide nach der Umsetzung der geplanten Erweiterung Big Wings,

d. h. nach Auflösung der Außen-Lager 1400 t nicht überschreiten darf. Die von der Genehmigungsbehörde des Landratsamts zugelassenen Produktionsmengen bezogen auf die verschiedenen Gefahrstoffe ist im Übrigen nicht offengelegt worden.
Ebenso sollte überprüft werden, ob die Lagerkapazitäten der angemieteten Außen-Lager in Mannheim und Halle den beantragten 400 t für die organischen Peroxide tatsächlich entsprechen.

Abwägung:
Die geforderten restriktiven Auflagen zur Verringerung von Störfallgefahren können weder auf der Ebene des Flächennutzungsplanes noch im Bebauungsplan oder in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag zielführend geregelt werden. Für die bereits vorhandenen Anlagen herrscht Bestandsschutz. Hinsichtlich der geplanten Bauvorhaben obliegt die Störfallvermeidung der Genehmigungsebene. Die Sicherheit der Bevölkerung in Pullach und in den angrenzenden Nachbargemeinden ist zentrales Ziel des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird im Rahmen dessen hinreichend geprüft und gewürdigt.
Über die Prüfung der Auswirkungen der Einzelbaugenehmigungen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren hinaus unterliegt auch der Betrieb der genehmigten Anlagen laufenden Prüfungen und Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde.
Die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beziehen sich jeweils auf das beantragte Bauvorhaben, so dass sie im Flächennutzungsplan nicht regelbar sind.
Die angesprochenen Gutachten zur Sicherheit (TÜV-Gutachten), Abstandsgutachten, Brandschutznachweise mit Bescheinigungen von Prüfsachverständigen sind, wie oben bereits erläutert, jeweils bezogen auf die einzelne, zur Genehmigung anstehende Anlage. Diese können deshalb nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens sein. Die Feuerwehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Insofern wurde von der Feuerwehr auch nicht angeregt, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal hierzu ein Gutachten beauftragt.
Unabhängig davon sind auch im Flächennutzungsplan Maßnahmen zur Konfliktlösung zwischen dem dargestellten GI-Betrieb und den umgebenden Nutzungen dahingehend vorgesehen, dass die Flächenausweisung gegenüber dem geltenden FNP deutlich kompakter gehalten sind und hierdurch die Abstände zu den umgebenden Nutzungen vergrößert werden. Eine Nutzungsgliederung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich, wird aber auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen, um das Konfliktpotenzial zu reduzieren.
Hinsichtlich der angeregten Überprüfung der Lagerkapazitäten in Mannheim / Halle ist festzuhalten, dass im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nur Stellungnahmen zu dem gegenständlichen Entwurf, wie z.B. Themen aus der Planzeichnung, Begründung oder dem Umweltbericht abgegeben werden können. Zudem werden Mengen der verschiedenen Gefahrstoffe im BImSchG-Genehmigungsverfahren geprüft.
Das Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermaier wird den nächsten Verfahrensschritten gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt.

Beschluss (I-3):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.4 Stellungnahme:

Zu 3) Weitere Empfehlungen der Agenda 21 Pullach bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplans 23b/FNP bezüglich des Baurechts und der Festsetzung der Industriefläche im neuen Bebauungsplan/FNP:

- Das im Bebauungsplan Nr.23a festgesetzte Baurecht empfehlen wir nach Par. 39 ff BauGB entschädigungsfrei zurückzunehmen. Eine Übertragung auf andere Flächen von United Initiators in Pullach soll nicht stattfinden.
- Im Bebauungsplan 23a war ein "Campus für Forschungszwecke" (ähnlich "Martinsried) vorgesehen. In Ziff. 3.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan 23b hat die Gemeinde festgestellt, dass diese Ziele nie realisiert wurden und auch nicht weiterverfolgt werden sollen. Es handelt sich dabei um eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) mit einer Nutzungsfläche von qm 17500. Da diese Festsetzung vor über 7 Jahren erfolgte kann sie entschädigungsfrei zurückgenommen werden.
- Es ist zu prüfen ob diese Rücknahme auch für die Baugebiete 5 und 6 des Bebauungsplans 23 (ebenfalls Gewerbegebiet GE) mit einer Nutzungsflächen von qm 9250 möglich ist.
- Im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans 23b ist vorgesehen, dass für die genannten Nutzungsflächen als Art der Nutzung statt Gewerbefläche Industriefläche festgesetzt wird und die gesamte Industrienutzung sich auf dem Stammgelände weiter erhöht und konzentriert.
- Das Baurecht Industrienutzung (GI) auf dem Stammgelände des Bebauungsplans 23 bzw.23b soll auf die derzeit realisierte Nutzungsfläche begrenzt werden. Für die geplante Erhöhung der Lagerkapazitäten von 1000 t um 400 t (Überführung von Lagerkapazitäten aus anderen Standorten nach Pullach) kann das derzeit realisierte Nutzungsmaß, soweit dringend erforderlich, entsprechend erhöht werden.
- Dabei sollte überhaupt zuerst die derzeit realisierte Nutzungsfläche GI auf dem Stammgelände ermittelt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den hier gegenständlichen Flächennutzungsplan nicht.

Beschluss (I-4):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.5 Stellungnahme:

Zu 4) Festsetzungen von Auflagen nach BauGB im Sinne des Klima- und Umweltschutzes, die für die Erreichung der erklärten Klimaziele der Gemeinde unumgänglich sind:

Wir empfehlen dringend im neuaufzustellenden Bebauungsplan23b/FPN durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB den Eigentümern aufzuerlegen, dass die Energieversorgung im Bebauungsgebiet entsprechend den Klimazielen des Landkreises München 29++, denen sich die Gemeinde Pullach angeschlossen hat, auf regenerative Versorgung umgestellt werden muss. Nach diesem Klimaziel soll der CO2'-Ausstoß in Pullach von (2018, laut THG Bericht des Landkreises München) ca.14,4 t pro Kopf und Jahr auf 6 t pro Kopf und Jahr bis 2030 gesenkt werden.

Das Werk der United Initiators verbrauchte an Prozess- und Heizwärme im Jahr 2019 nach eigenen Angaben 145 000 MWh (entspricht über 60% des gesamten Pullacher Wärmeverbrauchs) mit dem Energieträger Erdgas. Beim

Stromverbrauch liegt United Initiators mit ca. 40% des gesamten Pullacher Stromverbrauchs ebenfalls an der Spitze.
Die vom Gemeinderat beschlossenen Klimaziele für die Gemeinde Pullach sind also ohne eine erhebliche Senkung des fossilen Energieeinsatzes bei den Pullacher Industriebetrieben, in erster Linie United Initiators, unmöglich zu erreichen.

Abwägung:
Eine Reglung der Energieversorgung eines Baugebietes ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.6 Stellungnahme:
Zu 5) Es ist zu prüfen, ob für die von United Initiators geplante Betriebsänderung Big Wings unbedingt die Erweiterung des Werksgeländes in südlicher Richtung im beantragten Umfang erforderlich ist:
Mit dem Entfall des Bebauungsplans 23a ist nach § 33 ff BauGB ist grundsätzlich nicht genutztes Baurecht entfallen, der Eigentümer kann sich nicht mehr darauf berufen. Damit kann die Gemeinde bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans /FPN neue Festsetzungen treffen. Nach einer Besichtigung des Werksgeländes erscheint es uns nicht unbedingt erforderlich, für die Erweiterung der Gebäude und der Versandeinrichtungen das südlich angrenzende Waldstück im beantragten Umfang zu roden.
Es ist ein wichtiges umweltpolitisches Ziel das Isarhochufer und die dortigen Baumbestände ungeschmälert zu erhalten und von einer Erweiterung nach Süden Richtung Buchenhain abzusehen. Durch den laut United Initiators reduzierten LKW-Verkehr und eine gleichzeitige Neuordnung der Lagerbaulichkeiten bietet sich die Möglichkeit eine logistische Lösung auf dem Stammgelände zu finden.
Durch einen städtebaulichen Wettbewerb mit industrieplanerischer Beratung durch unabhängige Planungs-Beratungsbüros ist aus unserer Sicht vor einer weiteren Behandlung des Entwurfs eines neuen Bebauungsplans zu prüfen wie die um 400 t erhöhten Lagerkapazitäten auf dem umzäunten Kerngelände geschaffen werden können.
Zudem bezweifeln wir, dass durch die vorgestellte Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit die entfallene C02-Bindung des gewachsenen Waldes nach der Rodung kompensiert werden kann.

Abwägung:
Eines der wichtigsten Ziele dieser Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist es, möglichst weitgehend zusammenhängende Waldflächen durch eine kompaktere Baugebietsdarstellung zu sichern. Gemäß Logistikkonzept der UNITED INITIATORS GmbH ist die Nutzung des bereits im Bebauungsplan Nr. 23 ausgewiesenen Baugebietes für die Umsetzung des Konzeptes und somit die Erreichung einer kompakteren Baugebietsdarstellung zwingend erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Bahngleise bzw. der Zugspitzstraße. Nur etwas weiter nördlich bestehen Baugebiete auch östlich der Zugspitzstraße. Die Werkserweiterung nach Süden, die bereits durch den BP Nr. 23 rechtlich zulässig ist, sowie die Erweiterung nach Westen stellen aus Sicht

der Gemeinde keine wesentliche Beeinträchtigung des Isarhochufers dar. Die Schutzwürdigkeit des baumbestandenen Isarhochufers bzw. der Hanglagen wird durch die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes bekräftigt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen befinden sich allesamt außerhalb des Schutzgebietes.

Die Aufforstungsflächen als Ersatz für zu rodende Waldflächen können die Funktionen des gewachsenen Bestandswaldes, darunter auch die Bindung von CO_2, nicht auf Anhieb eins zu eins ersetzen. Aufgrund des flächengleichen Ersatzes kann jedoch angenommen werden, dass die Funktionen langfristig erhalten werden. Die Fällung von Bäumen und Neupflanzung von jungen Stecklingen wäre auch im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Nutzung jederzeit möglich.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

1.7 Stellungnahme:
Zu 6) Es sollte eine Prüfung des Gefährdungspotentials beim Transport der Gefahrstoffe erfolgen:

Uns ist nach wie vor unklar, wie sich die Situation des Lastverkehrs bei der An- und Auslieferung der Gefahrenstoffe, die im Werk verarbeitet und produziert werden, auf Straße und Schiene nach der Betriebserweiterung darstellen soll.

Es fehlt auch nach der Informationsveranstaltung von United Initiators u.a. eine verlässliche Angabe der Verkehrsmenge heute und nach Umsetzung der Betriebsänderungen. Die Angaben des Betriebs erscheinen uns widersprüchlich. Die angegebene Anzahl von 50 Transportbewegungen pro Tag, die sich nach der geplanten Betriebsänderung um 1-2 verringern soll, erscheint uns bei einem Wegfall des sog. Pendelverkehrs auch bei der erhöhten Lagerkapazität viel zu hoch gegriffen. Die Verkehrsbelastung würde sich nach unserer Abschätzung im betroffenen Gebiet damit vervielfachen. In den veröffentlichten Unterlagen finden wir keine entsprechenden Nachweise oder Gutachten (Verkehrsgutachten, Sicherheitsgutachten, etc.). Organische Peroxide müssen, damit sie sich nicht selbst entzünden, auch beim Transport ständig gekühlt werden.

Ebenso ist unklar, ob und welche Sicherheitsmaßnahmen bei möglichen Verkehrsunfällen vorgesehen sind. Ein Konzept über die vom Unternehmen geplante neue Verkehrslogistik ist ebenfalls in den Unterlagen nicht enthalten. Es soll laut Unternehmen dazu ein uns nicht bekanntes Verkehrsgutachten eines Ingenieurbüros Obermaier in Auftrag gegeben worden sein.

Bei den benachbarten Anwohnern des Werks wurde uns gegenüber auch die Sorge geäußert, dass die LKW Transporte von Auftragsnehmern der United Initiators durchgeführt werden, die mit den gesetzlichen Vorschriften beim Spezial-Transport von Gefahrstoffen nicht vertraut sein könnten (Transportpapiere, Alarm- und Löscheinrichtungen am Fahrzeug, Schulung der Fahrer). Eine regelmäßige Überprüfung sollte unbedingt sichergestellt werden.

Abwägung:
Die Gefährdungspotentiale von Gefahrgut-Transporten sind nicht Gegenstand der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass ein Verkehrsgutachten den nächsten Verfahrensschritten gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigefügt wird.
Zudem weisen wir darauf hin, dass Gefahrgut-Transporter auf öffentlichen Straßen grundsätzlich dem Gefahrgutbeförderungsgesetz (GGBefG) unterliegen. Dieses ist die Grundlage für den Transport gefährlicher Güter in Deutschland. Die Gefahrgutbeförderung entzieht sich den Regelungen der kommunalen Bauleitplanung.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.2 Bürger 1, Pullach
(Stellungnahme vom 22.10.2020)

2.1 **Stellungnahme:**
Zur Bürgerversammlung am 26.10.20 TOP UI stelle ich folgenden Antrag:
Die LAGERMENGEN der besonderen Gefahrstoffe "Organische Peroxide" in Pullach sollen verbindlich und dauerhaft auf maximal 1400 t und die PRODUKTIONSKAPAZITÄTEN am Standort Pullach maximal auf den derzeitigen tatsächlichen Umfang begrenzt werden.
Dies sollte durch verbindliche Festsetzungen im neuen Bebauungsplan Nr. 23 oder durch einen städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.
Begründung:
Derzeit beträgt die Lagermenge in Pullach nach Unternehmensangaben rund 1000 t. Aus den dezentralen Lägern in Deutschland und Frankreich will das Unternehmen 400 t nach Pullach verlagern. Darüber hinausgehende Mengen sind mit der örtlichen Lage nicht verträglich.
Nach Aussage von United Initiators will das Unternehmen die Produktionskapazitäten derzeit nicht erhöhen. Dies soll für den Standort Pullach auch für die Zukunft ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Die zulässigen Lagermengen sind Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine Regelung im Flächennutzungsplan ist nicht möglich.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.3 Bürger 2, Baierbrunn
(Stellungnahme vom 18.12.2020)

3.1 **Stellungnahme:**
Es muß ein Gutachten über die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein unabhängiges lngenieurbüro eingeholt werden. Entsprechende Dokumente sind im Bebauungsplan nicht zu finden.

Abwägung:

Die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

3.2 Stellungnahme:
Darüber hinaus sollten aussagefähige Prognosen eines unabhängigen Ingenieursbüro über die zu erwartenden Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen eingeholt werden.

Abwägung:
Die zu erwartenden Verkehrszahlen sind nicht Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass ein entsprechendes Verkehrsgutachten im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 23b erstellt und im nächsten Verfahrensschritt Teil der Verfahrensunterlagen sein wird.

Beschluss (I-10):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

3.3 Stellungnahme:
Erstellung einer Gefährdungsanalyse zu den umliegenden Wohnbebauungen z.B. da vom Werksgelände zum Höllriegelskreuther Weg Baierbrunn lediglich 347 m liegen.

Abwägung:
Die Baugebiete in Baierbrunn sind im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowohl hinsichtlich des Schallschutzes als auch hinsichtlich erforderlicher Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Gefahrenabwehr durch die Genehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt und hat keine Einwendungen gegen das Vorgehen vorgebracht.
Das Wohngebiet am Höllriegelskreuther Weg in Baierbrunn liegt in einem Abstand von mehr als 430 m zu den Baugebieten im Planungsgebiet. „Bereits im Genehmigungsverfahren für die Anlagen innerhalb des Werksgeländes wurden Schallgutachten eingeholt. Gemäß dieser ergeben sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Höllriegelskreuther Weg 4 – 9) für die Anlagen der UNITED INITIATORS in der schalltechnisch kritischeren Nachtzeit bei einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung der Pegelminderung aufgrund des dazwischenliegenden Waldes) Beurteilungspegel von unter 33 dB(A). Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiet (Nacht-IRW = 40dB(A)) werden an dieser Bebauung entsprechend um mehr als 6 dB unterschritten und sind damit schalltechnisch nicht relevant.

Beschluss (I-11):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

3.4 Stellungnahme:

Die Änderung des Flächennutzungsplans sollte nicht erfolgen, da es sich um ein Waldstück im Landschaftsschutzgebiet handelt, welches gerodet wird.
Zusätzlich muss Wald im Landschaftsschutzgebiet noch gerodet werden um die Leitungstrassen Strom, Wasser welche außerhalb des Werksgeländes liegen, zu verlegen.

Abwägung:

Das Planungsgebiet ist nur in einem kleinen Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dies ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes auch entsprechend gekennzeichnet.
Die dargestellten Bauflächen sind nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes. Eine Rodung von Waldflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nicht beabsichtigt.
Weder aufgrund der Werkserweiterung noch aufgrund von Leitungstrassen sind durch die vorliegende Planung Rodungen im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Der Wald im Planungsgebiet ist - mit Ausnahme einer Teilfläche im äußersten Süden, welche nicht überbaut wird - nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzgebietskulisse und Schutzfunktionen des Gebietes werden somit nicht beeinträchtigt.

Beschluss (I-12):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

3.5 Stellungnahme:

Zerstörung von Lebensraum streng geschützter Arten Haselmaus und geschützter Zauneidechse sowie von Fledermäusen und Vögeln. Haselmäuse können nicht umgesiedelt werden bzw. nehmen den neuen Lebensraum voraussichtlich nicht an. Hier wird der Verbindungsstreifen Wald zum Forstenrieder Park und den Isarauen zerschnitten.

Abwägung:

Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Naturgutachter, Stand 24.04.2020) für eine ca. 22.000 m^2 große Fläche südlich des bestehenden Werksgeländes liegt vor und lag den Unterlagen für die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bei. Dieser wurde zwischenzeitlich aktualisiert und um weitere Eingriffsflächen im Planungsgebiet ergänzt. Aufgrund des Eingriffes in den Lebensraum von Haselmaus, Vögel und Fledermäusen werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verhindert werden.
Damit die Haselmaus den neuen Lebensraum mit ausreichend hoher Wahrscheinlichkeit annimmt, wird der zu erhaltende Waldbestand durch Verbesserung des Nahrungsangebotes (Pflanzung von Sträuchern wie Hasel, Schlehe und Weißdorn) artspezifisch aufgewertet. Eine Umsiedlung der Haselmaus ist aus gutachterlicher Sicht sehr wohl möglich. In dem Fachbeitrag zur saP wird diese Möglichkeit ausführlich beschrieben. Die Ergebnisse der saP und damit auch die Vorgehensweise zu einer Umsiedlung der Haselmaus sind zudem mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Lebensraum der Zauneidechse beschränkt sich auf die Bahngleise bzw. Teilflächen in der Nähe der Bahngleise, die nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden und teilweise außerhalb des Planungsgebietes liegen. Dennoch wird eine Vermeidungsmaßnahme genannt. Bei deren fachgerechter Ausführung kann eine Verletzung oder gar Tötung von Tieren durch das Einwandern in eine Eingriffsfläche sicher ausgeschlossen werden.
Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für (potentiell) vorkommende Vogel- und Fledermausarten werden ebenso in dem aktualisierten Fachbeitrag zur saP berücksichtigt.
Im Süden des Planungsgebietes bleibt im Pullacher Gemeindegebiet ein mindestens 100 m breiter Waldstreifen, angrenzend an den Waldbereich auf Baierbrunner Flur, dauerhaft erhalten. Somit ist auch dessen Funktion als Verbindung zwischen dem Wald entlang der Isar und dem Forstenrieder Park gesichert.

Beschluss (I-13):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

A.4 Linde GmbH
(Stellungnahme vom 07.12.2020)

4.1 Stellungnahme:
Zu oben aufgeführtem Verfahren möchten wir hiermit unsere Bedenken zur Verkehrsentwicklung in der Wolfratshauser Straße anmelden.
GRÜNDE:
Die parallel zur B11 verlaufende Wolfratshauser Straße wird von vielen Verkehrsteilnehmern als „schnellere" Umgebung der B11 genutzt und als Ortsstraße oft und gerne mit, teilweise stark, überhöhter Geschwindigkeit befahren.
Daraus resultieren für Fußgänger, welche die Wolfratshauser Straße überqueren wollen, signifikante Gefahren.
Durch die veröffentlichte Planung wird, vor allem durch den geplanten Wertstoffhof der Gemeinde Pullach deutlich zusätzlicher Zielverkehr in die Wolfratshauser Straße gezogen.
Ebenso wird durch die bereits beschlossene Erweiterung des AEZ mit Hotelbetrieb und weiteren Dienstleistungsflächen zusätzlicher Verkehr in die Wolfratshauser Straße gezogen.
Die während der Verkehrs- Stoßzeiten bereits jetzt stark beanspruchte Kreuzung Wolfratshauser Str./ Dr.- Carl-von-Linde-Str., welche im Verbund mit den benachbarten Kreuzungen der B11 und der östlichen Dr.- Carl-von-Linde-Str. zusehen ist! wird zusätzlichen Verkehr aufnehmen müssen.
Somit entstehen durch oben aufgeführte Planung zusätzliche Unfallgefahren.
Unseres Erachtens könnte durch eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Wolfratshauser Str. auf 30 km/h zumindest ein Teil dieser Unfallgefahren kompensiert werden.
Wir bitten Sie um wohlwollende Prüfung unserer Bedenken und Anregungen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan zum AEZ wurde durch ein eigenständiges Verkehrsgutachten beurteilt. Für den parallel zu der hier gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung in Aufstellung befindliche Be-

bauungsplan Nr. 23b wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses hat auch die Verkehrserzeugungen aus dem Bebauungsplan zum AEZ berücksichtigt.
Insgesamt ist festzuhalten, dass die Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplanes bei vollständiger Nutzung des zulässigen Baurechtes zu einer geringfügigen Verkehrsreduzierung führt. Durch die Neuplanung wird zwar zusätzliches Baurecht für einen Wertstoffhof geschaffen, allerdings ergibt sich durch die Änderung der zulässigen Nutzungen im Bereich des derzeit noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 23a für einen Biotech-Campus eine Reduzierung der Arbeitsplatzdichte und damit auch des ausgelösten Verkehrsaufkommens.
Die alte Wolfratshauser Straße ist eine Erschließungsstraße mit einer aktuellen Verkehrsbelastung von maximal 3.850 Kfz/Tag und einer prognostizierten Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme, der Baumaßnahmen im Bereich des AEZ Pullach und des Bebauungsplans Nr. 23b von bis zu 7.500 Kfz/Tag. Die alte Wolfratshauser Straße kann mit ihrem aktuellen Straßenquerschnitt diese prognostizierten Belastungszahlen aufnehmen. Es bestehen zwei Fußgängerquerungshilfen als Zebrastreifen und im Bereich der Kreuzung mit der Dr.-Carl-von-Linde-Straße besteht ein signalisierter Fußgängerübergang. Die Fußwege weisen mit einer Breite von 2,3 m eine angemessene Breite auf, um einen sicheren Fußverkehr gewährleisten zu können.
Die aktuelle Verkehrsbelastung der Wolfratshauser Straße von maximal 3.850 Kfz/Tag ist auch im Hinblick auf die angrenzenden, überwiegend gewerblichen Nutzungen, nicht angezeigt. Darüber hinaus kann eine potentielle Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit in der Wolfratshauser Str. auf 30 km/h nicht als Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden, vgl. § 9 BauGB. Die Bauverwaltung der Gemeinde Pullach i. Isartal wird den Vorschlag einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 - unabhängig vom Bauleitplanverfahren - prüfen.

Beschluss (I-14):
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.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

B.1 Regierung von Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

1.1 **Stellungnahme:**
Sachverhalt
Die Gemeinde Pullach beabsichtigt für das am Standort ansässige Chemiewerk - es handelt sich laut Planunterlagen um einen Störfallbetrieb - die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung des baulichen Bestands zu schaffen. Zu diesem Zweck soll das Plangebiet zukünftig als Industriegebiet sowie als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Darüber hinaus ist im Norden ein ca. 0,5 ha großer Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Wertstoffhof vorgesehen. Dabei werden derzeit beste-

hende Grün- und Gehölzstreifen innerhalb sowie am Rand der bisherigen FNP-Darstellung mitüberplant.

Bewertung

Das Planareal liegt gemäß Karte 2 des Regionalplans der Region München (RP 14) in einem Hauptsiedlungsbereich, der nach Grundsatz B II 2.1 des RP 14 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Ergebnis

Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich zu bewerten.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-15):
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.2 Regionaler Planungsverband München (RPV)

(Stellungnahme vom 15.12.2020)

2.1 **Stellungnahme:**

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-16):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.3 Landratsamt München, Fachbereich Bauen

(Stellungnahme vom 07.01.2021)

3.1 **Stellungnahme:**

1. Nach unseren Informationen liegt ein Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet von Baierbrunn. Wir bitten daher den Verlauf der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu überprüfen und an die Grenze des Gemeindegebiets von Pullach anzupassen. Zur Klarstellung könnte ein Planzeichen für die Grenze des Gemeindegebiets eingetragen und das Planzeichen unter den Hinweisen aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Pullacher Gemeindegebietes. Die Gemeindegrenze ist in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis dargestellt.

Beschluss (I-17):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.2 **Stellungnahme:**

2. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanentwurfs wird in einem Teilbereich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße das Planzeichen "Fläche für den Gemeinbedarf' verwendet. Nach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 23 b soll dieser Bereich als „öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt werden. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Anpassung der Planungen aneinander.

Abwägung:

Die Gustav-Adolph-Straße ist eine private, öffentlich gewidmete Erschließungsstraße des bestehenden Industriegebietes. Der Flächennutzungsplan stellt ausschließlich wichtige örtliche Straßen dar. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird dahingehend korrigiert, dass der nördliche Teilabschnitt der Gustav-Adolph-Straße aus dem Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes herausgenommen wird, da eine Änderung der Nutzungsart hier nicht vorgesehen ist.

Beschluss (I-18):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.3 **Stellungnahme:**

3. Das Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen ... " mit dem die Waldflächen umgrenzt werden, ist aus der Planzeichnung zum Teil nur sehr schwer ablesbar. Vor allem im Bereich der nordwestlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, wo sich das Planzeichen mit dem Planzeichen für das Planungsgebiet überlappt. Wir bitten um eindeutig ablesbare Darstellung.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird so angepasst, dass das Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ eindeutig ablesbar ist.

Beschluss (I-19):

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.4 **Stellungnahme:**

4. Im gültigen Flächennutzungsplan sind im Planungsgebiet zwei Umspannstationen dargestellt, dies entspricht auch der Aussage in Punkt 2.2.3 der Begründung. Im Änderungsbereich wird nur eine Umspannstation dargestellt. Wir bitten daher um Überprüfung und Ergänzung bzw. Erläuterung in der Begründung.

Abwägung:

Es besteht nur eine Umspannstation. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Beschluss (I-20):

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.5 **Stellungnahme:**
5. In Punkt 2.2.3 der Begründung wird ausgeführt, dass im Änderungsbereich zwei Hauptabwasserleitungen verlaufen. Diese sollten auch beide in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt werden. Wir bitten um Ergänzung in der Planzeichnung bzw. Erläuterung in der Begründung.

Abwägung:
Es besteht nur eine Hauptwasserleitung. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beschluss (I-21):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.6 **Stellungnahme:**
6. Entsprechend § 5 BauGB sollte in der Legende differenziert werden zwischen Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB), Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB), nachrichtlichen Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB, hier Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Landschaftsschutzgebiet) und Hinweisen (Bannwald geplant).

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt.

Beschluss (I-22):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichenlegende entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.7 **Stellungnahme:**
7. Im Westen des Planungsgebietes wird ein Planzeichen (Kreis mit Strich, laut Legende Bestand „Abwasser") verwendet, das in der Legende der Planung nicht aufgeführt wird. Wir bitten um Ergänzung.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei dem Planzeichen „Kreis mit Strich“ handelt es sich um eine Abwasserleitung. Die Legende der Planung wird um das Planzeichen für „Abwasser“ ergänzt.

Beschluss (I-23):
Der Hinweis wird berücksichtigt und die Legende entsprechend ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.8 **Stellungnahme:**

8. Das Planzeichen „wichtige örtliche Straße vorhanden" wird nur außerhalb des Planungsgebiets verwendet und könnte daher entfallen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Planzeichen „wichtige örtliche Straße vorhanden“ wird aus der Legende entfernt.

Beschluss (I-24):
Der Hinweis wird berücksichtigt und das Planzeichen aus der Legende entfernt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.9 **Stellungnahme:**
9. Aus den Ausführungen in Punkt 2.8.1 der Begründung geht hervor; dass nicht auszuschließen ist, dass in den Auffüllungen der Bombentrichter weitere Schadstoffe vorhanden sind. Wir bitten daher um Überprüfung und ggfs. Verdeutlichung in der Planzeichnung (Eintragung als Altlastenverdachtsfläche und Aufnahme des Planzeichens unter den Hinweisen).

Abwägung:
Der Sachverhalt wurde überprüft. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bombentrichter ist eine zeichnerische Kennzeichnung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Die Stellungnahme wurde aber ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgebracht. Hier wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss (I-25):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.10 **Stellungnahme:**
10. Das Unterschriftsfeld für das Landratsamt München nach dem 8. Verfahrensvermerk (Genehmigung) ist nicht erforderlich; es sollte zur Vereinfachung herausgenommen werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Das Unterschriftsfeld für das Landratsamt München wird aus dem Verfahrensvermerk (Genehmigung) herausgenommen.

Beschluss (I-26):
Der Anregung wird gefolgt und die Verfahrensvermerke entsprechend angepasst.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.11 **Stellungnahme:**
11. Zur Verdeutlichung der Planung bzw. der Änderungen, sollte in der Begründung noch eine Flächenbilanz der bisher und neu dargestellten GE-, GI-, Wald- und sonstigen Flächen aufgenommen werden.

Abwägung:
Der Anregung wird gefolgt. Eine Flächenbilanz der bisher und neu dargestellten GE-, GI-, Wald- und sonstigen Flächen wird in der Begründung ergänzt.

Beschluss (I-27):
Der Anregung wird gefolgt und die Begründung um eine Flächenbilanz ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.12 **Stellungnahme:**
12. Wie bereits in Punkt 6 der Begründung angegeben wird, ist im nächsten Verfahrensschritt ein Umweltbericht beizufügen. Wir bitten hierbei die neu gefasste Anlage 1 zum BauGB zu beachten.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird der Begründung im nächsten Verfahrensschritt als gesonderter Teil beigefügt. Dabei wird die Anlage 1 aus dem Baugesetzbuch in der sodann geltenden Fassung berücksichtigt.

Beschluss (I-28):
Grundlage für den zu erstellenden Umweltbericht bildet die jeweils aktuelle Fassung des Baugesetzbuches.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

3.13 **Stellungnahme:**
Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist. Zum Wasserrecht erfolgt keine Äußerung. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolgt erst im nächsten Verfahrensschritt, da die naturschutzfachlichen Unterlagen noch nicht vollständig vorliegen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-29):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.4 Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht
(Stellungnahme vom 07.11.2020)

4.1 **Stellungnahme:**
Fachliche Informationen:
Der Teil des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 23b liegt Innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators GmbH.
Die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen ist vom Bauamt zu prüfen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.6 Staatliches Bauamt Freising
(Stellungnahme vom 28.10.2020)

7.1 **Stellungnahme:**
Mit oben genanntem Schreiben wurden uns die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pullach i. Isartal und der Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann den Bauleitplänen in der Fassung vom 15.09.2020 nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:
Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist in den Bauleitplänen darzustellen.
Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Bundesstraße 11 sind nicht zulässig.
Auf die von der Bundesstraße 11 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BlmSchV).

Abwägung:
Der 20 m Abstand für baulichen Anlagen entlang von Bundesstraßen wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die nächstgelegenen, gem. Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen halten einen Abstand von mindestens 35 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße 11 ein.
Da es sich bei dem Gebiet um ein Industriegebiet handelt, sind Beeinträchtigungen der Nutzungen durch Emissionen von der Bundesstraße nicht zu erwarten.

Beschluss (I-31):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf wird gem. Abwägungsvorschlag ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

7.1 **Stellungnahme:**
Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:
Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten

der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen. In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:
- **D-1-84-139-27** - ,, *Villa des Dichters Carl Sternheim, sog. Bellemaison, palastartige* zweigeschossige Anlage auf hohem Kellergeschoss mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit, reicher architektonischer Fassadengliederung und Freitreppe, im Stil Louis XVI., von Gustav v. Cube, 1908; Park mit großem marmornem Brunnenbecken."
Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.
Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Das genannte Baudenkmal wurde bereits im ersten Entwurf der Begründung (Stand 15.09.2020) behandelt. Das Denkmal liegt außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Eine Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bei baulichen Änderungen im Nahbereich des Denkmals wird zugesichert.

Beschluss (I-32):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

7.2 **Stellungnahme:**
Bodendenkmalpflegerische Belange:
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- **D-1-7934-0096** - *,,Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg). "*
- **D-1-7935-0006** - *,,Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg). "*
Außerdem ist die Lage des Planungsraums vergleichbar mit den nachfolgend genannten Bodendenkmälern, die ebenfalls auf den Hochufern der Isar gelegen sind.
- **D-1-7935-0092** - *,,Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit."*
- **D-1-7935-0307** - *,,Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Burg Grünwald und ihrer Vorgängerbauten."*
- **D-1-7935-0002** - *,,Abschnittsbefestigung der späten römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters sowie Burgstall des hohen Mittelalters ("Römerschanze "). "*
- **D-1-7934-0082** - *,,Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Burg Baierbrunn")."*
Aus diesem Grund ist die Lage des Planungsraums auf dem orographisch linken Isarhochufer als besonders siedlungsgünstig einzustufen. Daher sind

innerhalb des o.g. Planungsraums mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Abwägung:
Die Hinweise zu den nahegelegenen Bodendenkmälern werden in der weiteren Planung berücksichtigt. In Begründung und Umweltbericht wird vermerkt, dass eine geringe Wahrscheinlichkeit für weitere Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes anzunehmen ist. Aufgrund der massiven Bombardierung während des 2. Weltkriegs (465 Bombentrichter) sind jedoch Bodendenkmäler im Planungsgebiet nahezu auszuschließen.

Beschluss (I-33):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden gem. Abwägungsvorschlag ergänzt.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

7.3 **Stellungnahme:**
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 .1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_ service/publikationen/ denkmalpflegethemen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, A:z.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatori-

sche Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dein Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_ grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).
In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 1 l-VII-07,juris /NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes sind nicht erforderlich. Hinweise durch Text sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

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

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.8 Erzbischöfliches Ordinariat München
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

8.1 **Stellungnahme:**
Keine Äußerung

Abwägung:
Entfällt.

Beschluss (I-35):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.9 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

9.1 **Stellungnahme:**
Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Werklogistikzentrum auf dem Gelände des Unternehmens United Initiators schaffen. Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Dennoch möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der dadurch aufkommende Verkehr für die weiteren Planungen in Betracht gezogen werden sollte. Die schon ohnehin stark frequentierte Wolfratshauser Straße wird zunehmend durch den Logistikverkehr belastet. Verkehrsprobleme bzw. starke Beeinträchtigungen und zusätzliche Belastungen müssen für die bereits bestehenden Firmen und insbesondere Handwerksbetriebe vermieden werden.

Abwägung:
Zum Immissionsschutz vgl. A.1 - 1.3
Zum Verkehrsgutachten vgl. A.3 - 3.2

Beschluss (I-36):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.10 IHK für München und Oberbayern
(Stellungnahme vom 02.12.2020)

10.1 **Stellungnahme:**
Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben und die Änderung des FNP sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-37):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.11 Kreisjugendring München-Land

(Stellungnahme vom 10.11.2020)

11.1 **Stellungnahme:**
Vielen Dank für die Information. Ich gebe sie an unsere Jugendarbeit vor Ort weiter und wenn es von dort Anmerkungen gibt, wenden sich die Kolleg*innen, bzw. die jungen Leute direkt an Sie.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-38):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.12 Eisenbahnbundesamt
(Stellungnahme vom 10.11.2020)

12.1 **Stellungnahme:**
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.
Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Neuaufstellung des *BBP 23b Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße* sowie der Teiländerung des FNP nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.
Die Stellungnahme der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG bzw. der DB AG als Trägerin öffentlicher Belange sind zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-39):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.13 Deutsche Bahn AG
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

13.1 **Stellungnahme:**
Sofern der aktuelle Zaun die Grundstücksgrenze zwischen Deutscher Bahn und Bebauungsplan 23b darstellt, sind nur diese Auflagen einzuhalten: Es dürfen keine Anpflanzungen auf DB Gelände wachsen, auch keine· Bäume. Sollte der bestehende Gleisanschluss nicht mehr benötigt werden, ist dieser sowohl in der Außen- wie auch in der Innenanlage komplett zurückzubauen. Sollte der aktuelle Zaun nicht die Grenze darstellen, ist uns ein geeigneter Plan, aus dem sowohl die DB Anlagen wie auch die Grundstücksgrenzen und Abstände hervorgehen, unaufgefordert vorzulegen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Mayer, DB Netz AG,

Varnhagenstraße 43, 81241 München, Tel.: +49 89 13084495, andreas.mayer@deutschebahn.com.

Abwägung:
Weder die Anpflanzungen noch der Gleisanschluss sind Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschluss (I-40):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.2 **Stellungnahme:**
Infrastrukturelle Belange
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschluss (I-41):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.3 **Stellungnahme:**
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.
Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschritt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Pflegemaßnahmen von Bepflanzungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschluss (I-42):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.4 **Stellungnahme:**
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.}, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem geplanten Gebiet um ein Industriegebiet handelt sind Auswirkungen durch die Immissionen des Bahnbetriebes nicht zu erwarten.

Beschluss (I-43):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.5 **Stellungnahme:**
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Abwägung:
Beleuchtungen und Werbeflächen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschluss (I-44):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.6 **Stellungnahme:**
Immobilienrelevante Belange
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abwägung:
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens.

Beschluss (I-45):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.7 **Stellungnahme:**

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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

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

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Der entsprechende Oberleitungsplan liegt diesem Schreiben bei. Bei Rückfragen zu den· Oberleitungsanlage wenden Sie sich bitte an Markus Demmel, Varnhagenstr. 43, DB Netz/Energie, 81241 München, markus.demmel@deutschebahn.com.

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

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

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG. eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement 1.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ~ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen.

Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
Schlussbemerkungen
Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:
DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und. Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße .136, 76133 Karlsruhe Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Abwägung:
Die Hinweise zu Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich daraus nicht.

Beschluss (I-46):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

13.8 **Stellungnahme:**
Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist. Vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.
Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns bei Weiterführung des Verfahrens erneut zu beteiligen.

Abwägung:
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde Pullach im Isartal wird der Deutschen Bahn AG das Abwägungsergebnis zusenden und die Deutsche Bahn AG bei Weiterführung des Verfahrens erneut beteiligen. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesondert informiert und wird weiterhin beteiligt.

Beschluss (I-47):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.14 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Stellungnahme vom 24.11.2020)

14.1 **Stellungnahme:**

Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.
Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.
Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.
Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.
Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt-erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der
Deutschen Telekom Technik GmbH
TNL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung
Mail: TNL_Sued:_PTI25_FS@telekom.de
so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vorher angezeigt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschluss (I-48):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

14.2 **Stellungnahme:**

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

(2 Lagepläne + Kabelschutzanweisung (6 Seiten) im Original vorhanden)

Abwägung:
Die Stellungnahme ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschluss (I-49):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.15 SWM Infrastruktur
(Stellungnahme vom 24.12.2020)

15.1 **Stellungnahme:**
Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind aus dem Eintrag (grün eingezeichnet) im beiliegenden Bestandplanauszug zu ersehen.
Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich im Grundstück Fl.-Nr. 412/27 unsere Erdgashochdruckleitung. Wir bitten Sie für diese· Erdgashochdruckleitung im Bebauungsplan eine Leitungsrechtsfläche von 6,0 m Gesamtbreite (Leitungsachse 3,0 m beiderseits) mit aufzunehmen und zu berücksichtigen. Die Schutzstreifenbreite ergeht aus der schuldrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und den Stadtwerken München.
Des Weiteren befinden sich im öffentlichen Straßenbereich ebenfalls unsere Erdgasnieder- und Hochdruckleitungen und müssen bei den weiteren Planungen (sofern betroffen) berücksichtigt werden.
Unsere Wasserversorgungsanlagen der Wassergewinnung befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.
Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.
Wir sind sehr daran interessiert, die neu geplanten Gebäude an die Erdgasversorgung anzuschließen. Weitere Informationen (z, B. Anschlusspreise, Anträge, Vorteile von Erdgas) erhalten Sie unter www.swm.de.
Zur formellen Flächennutzungsplanänderung bestehen von Seiten der Stadtwerke München keine Einwände.
(3 Lagepläne im Original vorhanden)

Abwägung:
Die Stellungnahme ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Auswirkungen auf die geplante Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschluss (I-50):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.16 Gemeinde Baierbrunn
(Stellungnahme vom 01.12.2020)

16.1 **Stellungnahme:**
Beschluss:
„Es wird angeregt, einen geeigneten Nachweis für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein anerkanntes Ingenieurbüro vorzubringen und dieses zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu machen. Es wird dazu angeregt, durch ein Sachverständigenbüro aussagefähige Prognosen zu den Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen darzustellen. Hierzu wird angeregt ein Sachverständigenbüro, mit der Bitte um Prüfung des Immissionsschutzes zu beauftragen. Insbesondere bei der neu geplanten Gebäudehöhe und der Art der baulichen Anlagen ist die Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beauftragen.
Die Gemeinde bittet abschließend darum, über den Fortgang des Bauleitplanverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden."

1. Der Gemeinderat nimmt von der Aufstellung der Ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.
2. Der Gemeinderat nimmt von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn.… nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.
3. Die Gemeinde Baierbrunn fordert die Gemeinde Pullach auf, für die betroffenen Anwohner aus Baierbrunn, insbesondere im Bereich des Höllriegelskreuther Weg, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung zu den beiden Verfahren durchzuführen. Sollte dies durch die aktuelle Situation nicht möglich sein, so sind diese Anwohner zuerst einzeln schriftlich zu informieren. Eine Informationsveranstaltung ist dann frühestmöglich nachzuholen.
4. Die Gemeinde Baierbrunn fordert die Gemeinde Pullach auf, für die betroffenen Anwohner aus Baierbrunn, insbesondere im Bereich des Höllriegelskreuther Weg, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung zu den beiden Verfahren durchzuführen. Sollte dies durch die aktuelle Situation nicht möglich sein, so sind diese Anwohner zuerst einzeln schriftlich zu informieren. Eine Informationsveranstaltung ist dann frühestmöglich nachzuholen.

Abwägung:
Zum Immissionsschutz und Störfallbetrieb vgl. A.1 - 1.3
Zum Verkehrsgutachten vgl. A.3 - 3.2
Die Nachbargemeinden werden wie üblich im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Seitens der UNITED INITIATORS wird ein umfassendes Informations- und Dialogangebot für die Bürger*innen aus der Umgebung und den Nachbargemeinden angeboten:
Erster Baustein, war eine digitale Informationsveranstaltung für alle Bürger*innen und Nachbar*innen am 7. Dezember 2020. Darüber hinaus besteht seit Mitte 2020 ein Dialogangebot über die Projekt-Webseite (https://united-initiators-bigwings.de// , inkl. FAQs) sowie ergänzend seit Dezember 2020 ein Bürgerbüro-Telefon (089 / 4 57 10 – 554) sowie die

Möglichkeit eines E-Mail-Kontaktes (info@publicdialogue-unitedinitiators.de). Zusätzlich zu diesen dauerhaften Angeboten wird bis spätestens Ende Juli 2021 eine Präsenzveranstaltung entweder in Pullach oder in Baierbrunn durchgeführt, zu der alle Bürger*innen auch aus den Nachbargemeinden eingeladen sind. Bei Bedarf wird ergänzend ein digitaler Dialog angeboten. Das Gesamtkonzept wird medial begleitet durch eine zweiwöchentliche Information der UNITED INITIATORS im Isar-Anzeiger zu wesentlichen Themen und ergänzende Informationsbroschüren der UNITED INITIATORS zu wesentlichen Themen aus der Bürgerschaft.

Beschluss (I-51):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 11 Nein-Stimmen 7

B.17 Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
(Stellungnahme vom 15.12.2020)

17.1 **Stellungnahme:**
Ohne Einwand
Die an Ihre Gemeinde angrenzenden Bezirksausschüsse 18 und 19 werden zum Vorhaben gehört. Falls. von dort eine relevante Stellungnahme abgegeben wird, reichen wir Ihnen diese nach.

Abwägung:
Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-52):
Es ist kein Beschluss erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

B.18 Isartalverein
(Stellungnahme vom 14.12.2020)

18.1 **Stellungnahme:**
Der Isartalverein beschränkt sich als Träger Öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme auf seine satzungsgemäße Aufgabe, den Erhalt und Schutz der landschaftlichen Schönheiten des Isartals. Der Isartalverein wurde bereits vor den 1911 entstandenen Elektrochemischen Werken München gegründet.
Die Ausarbeitung der Planunterlagen, die textlichen Ausführungen der beauftragten Büros und Gutachter, sowie die Ausführungen der United Initiators sind aus unserer Sicht verständlich und korrekt ausgearbeitet.
Wir verstehen eine Flächennutzungsplanung als zukunftsorientierte Grundsatzplanung einer Gemeinde. Insofern müssen wir die vorliegende Planungsabsicht der Gemeinde Pullach im Isartal kritisch sehen.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss (I-53):
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

18.2 **Stellungnahme:**

Unbestreitbar würde heute niemand mehr daran denken, als Standort für Industrieanlagen mit gefährlicher Produktion, die Gemeinden und Waldgebiete des Isartals vorzusehen.
Die vorliegende Darstellung der Flächennutzungsplanänderung sieht für das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet nun nicht etwa vor, durch Eingrenzung und Beschränkungen diese Fehlentwicklung aufzufangen und allmählich zurückzufahren, sondern im Gegenteil eine flächenhafte Erweiterung der Nutzungen und sogar den Verzicht auf bisher bestehende Emissionsbeschränkungen.
Dies erscheint dem Isartalverein nicht als zukunftsfähiges Planungsziel. Immerhin entnimmt das Industriewerk jährlich der Isar ca. 8 Millionen cbm Wasser zu Kühlungszwecken und gibt ca. 12 Millionen cbm Wasser mit Wärmelast in den Isarkanal zurück. Auch werden durch die Produktion jährlich ca. 22.000 Tonnen C02 in die Atmosphäre abgegeben. Das Industriegebiet grenzt unmittelbar an Landschafts-Schutzgebiete und an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn). Da in einem Industriegebiet erheblich gefährlichere Produktionsanlagen zulässig sind als in Gewerbegebieten, können bei Unfällen erhebliche Schäden an der Umwelt auftreten. Der Isarkanal und die Isar sind nur wenige hundert Meter von dem vorgesehenen Industriegebiet entfernt.
Der Isartalverein beantragt, die Gemeinde Pullach im Isartal möge in ihrem Flächennutzungsplan durch Emissionsbeschränkungen der Nutzungen auf eine Verminderung des Gefährdungspotentials für den Talraum der Isar hinwirken und dadurch langfristig eine Minderung der Umweltbelastungen einleiten.

Abwägung:

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen eine Neuordnung des Industriegebietes hinsichtlich der Schaffung einer insgesamt kompakteren Baugebietsstruktur zur Sicherung von möglichst großen, zusammenhängenden Waldflächen.
Alle Bauvorhaben im Planungsgebiet unterliegen gemäß Ziff. D.7 „Festsetzungen durch Text“ des Bebauungsplanes der Baugenehmigungspflicht. Darüber hinaus unterliegen diese Anlagen zusätzlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht gem. 4. BImSchV. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen durch die Anlagen im Werksgelände kommt. Durch die kompaktere Baugebietsstruktur nach Teiländerung des Flächennutzungsplanes gegenüber dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan können zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Werksgeländes größere Abstände als bisher eingehalten werden.

Beschluss (I-54):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

18.3 **Stellungnahme:**

Demzufolge beantragen wir:

1. Keine Herabstufung des westlichen „Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkung" in ein „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung".

Abwägung:
Ergänzend zu Ziff. 18.2 ist festzustellen, dass der bereits seit über 100 Jahren ansässige Betrieb auch weiterhin am Standort als ein wichtiges Unternehmen in Pullach ansässig bleiben will und auch aus Sicht der Gemeinde bleiben soll.
Für das gesamte Werksgelände der UNITED INITIATORS wird ein zusammenhängendes Industriegebiet dargestellt. Hiermit soll verdeutlicht werden, dass es sich insgesamt um einen Industriebetrieb handelt. Das Industriegebiet wird in einen westlichen Teil mit Nutzungsbeschränkungen und einen östlichen, unbeschränkten Teil unterteilt. Diese Gliederung wird im Bebauungsplan umgesetzt, in dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eine Gliederung vorgenommen wird. Durch die kompaktere Baugebietsstruktur der geplanten Flächennutzungsplandarstellung gegenüber dem aktuell geltenden FNP können zu den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Werksgeländes zusätzlich größere Abstände eingehalten werden. Die bisher als Gewerbegebiete dargestellten Flächen gem. geltendem FNP werden in weiten Teilen in der Änderung als Waldflächen dargestellt. Damit und mit der Nutzungsgliederung können insgesamt die Abstände zu den Nutzungen westlich der Wolfratshauser Straße vergrößert und ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen werden. Ein Heranrücken an Nutzungen östlich der Bahnlinie und nach Süden findet ebenfalls nicht statt.

Beschluss (I-55):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

18.4 **Stellungnahme:**
2. Keine Herabstufung des südlichen „Industriegebietes mit Nutzungsbeschränkung" in ein „Industriegebiet ohne Beschränkung".

Abwägung:
Vgl. Ziff. 18.1 und 18.3
Es ist richtig, dass im geltenden FNP die südliche Teilfläche des GI als „GI mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt ist. Allerdings findet sich weder in der Begründung zum FNP eine Erläuterung der Bedeutung diese Nutzungsbeschränkung, noch ist diese mit dem Bebauungsplan Nr. 23 umgesetzt worden. Dieser sieht keinerlei Gliederung des GI bzgl. der Nutzungsart vor.
Die geplante Änderung des FNP sieht eine Gliederung des GI in einen unbeschränkten und einen nutzungsbeschränkten Teil vor. Hier wird mit Blick auf die Konfliktbewältigung die Gliederung in Ost-West-Richtung vorgenommen zum Schutz der nächstliegenden Bebauung westlich der Wolfratshauser Straße. Die bisher dargestellte Gliederung im FNP lief demnach ins Leere, da sie im Bebauungsplan nicht umgesetzt wurde. Zudem stellte diese Gliederung auch mit Blick auf die umgebende Bebauung keine zielführende Konfliktbewältigung dar, da in diesem Bereich die nächstliegende Bebauung einen Abstand von ca. 430 m hat. Hingegen liegt die Bebauung westlich der Wolfratshauser Straße deutlich näher, so dass hier das Gebot

der Konfliktbewältigung zum Tragen kommt. Dieses wird mit dem Flächennutzungsplan und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan nunmehr umgesetzt wird.

Beschluss (I-56):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

18.5 **Stellungnahme:**
3. Keine Herausnahme des im Süden und Westen des Planungsgebietes gelegenen Waldes aus dem LSG und dessen Umwandlung in einen Bannwald.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Wald im Süden und Westen des Planungsgebietes, welcher gerodet und bebaut werden soll, ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nur eine etwa 0,6 ha große Teilfläche des Waldes im äußersten Süden des Planungsgebietes stellt eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes dar. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan unverändert als Wald dargestellt. Eine Herausnahme des Waldes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.
Darüber hinaus wird der im FNP ausgewiesene Wald im Planungsgebiet hinweislich als „geplanter Bannwald“ dargestellt, um das gemeindliche Ziel zum Ausdruck zu bringen, dass der Schutzstatus des Waldes mit dem Ziel einer dauerhaften Sicherung zukünftig erhöht werden soll. Die Bauleitplanung stellt allerdings nicht das geeignete Instrument für eine solche Unterschutzstellung dar.

Beschluss (I-57):
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.

Abstimmung: Ja-Stimmen 12 Nein-Stimmen 6

II. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Beschlussvorlage.

III. Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht mit Stand vom 08.06.2021 im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.
Dies beinhaltet auch folgende Unterlagen und Gutachten:
- **Artenschutz - Fachbeitrag zur saP zur Erweiterung des Betriebsgeländes - Naturgutachter vom 16.05.2021**
- **Artenschutz - Fachbeitrag zur saP - Süderweiterung - Naturgutachter vom 24.04.2020**

- **Artenschutz - Relevanzprüfung zur saP - westliche Erweiterung - Naturgutachter vom 14.07.2020**
- **Ausgangszustandsbericht für das Firmengelände von UI - Version für öffentliche Auslegung BP - Büro für Umweltfragen BfU vom 27.02.2014**
- **Verkehrsuntersuchung - Obermeyer Infrastruktur GmbH vom 18.05.2021**
- **Inhaltsdarstellung gemäß Paragraph10 Abs2 BImSchG- BigWings - UI vom 07.08.2019**
- **Umwelterklärung United Initiators 2019**

IV. Zeitpunkt, Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 7

TOP 7 Allgemeine Bekanntgaben

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

TOP 8 Gemeinderatsfragestunde

Es liegen keine Fragen vor.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin
Stefanie Nagl