

## **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3;**

- **Beteiligung der Öffentlichkeit (Erneute Öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 14.03. bis 20.04.2022**

Im Zuge der **erneuten öffentlichen Auslegung** werden die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Verfügung gestellt, die zum Zeitpunkt der Einleitung der Öffentlichen Auslegung (19.07. bis 24.09.2021) vorgelegen haben und Stellungnahmen, die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes neu eingegangen sind.

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

### **Stellungnahmen Behörden/Träger öffentlicher Belange:**

- Landratsamt München, Fachbereich Grünordnung (07.12.2020) zu grünordnerischen Festsetzungen, Erhalt und Pflege von Gehölzen, Wurzelraumvolumina
- Landratsamt München, Fachbereich Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht (09.11.2020 und 28.09.2021) zu Sicherheitsabständen
- Wasserwirtschaftsamt München (14.12.2020 und 09.08.2021) zur Niederschlagswasserbeseitigung, Starkregen, wassergefährdenden Stoffen, Altlasten
- Staatliches Bauamt Freising (28.10.2020 und 27.07.2021) zu (Lärm-) Emissionen, Ziel-/Quellverkehren auf klassifizierten Straßen
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (14.12.2020) zu Bau- und Bodendenkmälern
- Deutsche Bahn AG (14.12.2020 und 13.10.2021) zu Anpflanzungen
- Innovative Energie für Pullach - IEP GmbH (17.12.2020) zu verpflichtender Nutzung erneuerbarer Energie und einer Energiezentrale im Planungsgebiet
- Gemeinde Grünwald (17.11.2020) zu Betriebssicherheit, Verkehr, Immissionsschutz
- Gemeinde Grünwald (23.11.2021) zu Flächenausweisungen und deren Emissions- und Immissionswerten, Verkehr
- Gemeinde Baierbrunn (01.12.2020) zu Betriebssicherheit/Störfällen, Immissionsschutz
- Gemeinde Baierbrunn (09.11.2021) zu Transport von Gefahrstoffen
- BUND Naturschutz in Bayern e.V. (10.12.2020) zum Artenschutz (Haselmaus, Mehlschwalben, Insekten, Fledermäuse), Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen
- BUND Naturschutz in Bayern e.V. (23.09.2021) zur Umweltbaubegleitung, Auswirkungen von Dachbegrünung auf Artenvielfalt und erhöhte ökologische und klimatische Funktionalität (Wasserspeicher, Mikrohabitate, Kühlung)
- Isartalverein e.V. (14.12.2020) zu Sicherheitsaspekten/Immissionsschutz, Lage nahe Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet und Isartal
- Isartalverein e.V. (15.09.2021) zur Nutzung als Industriegebiet (Art der baulichen Nutzung), Lage in Randlage zu wertvollen/geschützten Landschaftsbestandteilen, Verbrauch natürlicher Ressourcen an Wasser, Energieaufwand, Abluft, Verschlechterung der Ist-Situation durch Herabstufung von Flächenwidmungen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF-EE (Mail 28.07.2021) zu Rodungen, Ausgleichmaßnahmen, Waldfunktion regionaler Klimaschutz und Abständen Bebauung/Wald

### **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:**

- Agenda21Pullach (16.12.2020) zum Störfallbetrieb/-gefahren, Gefahrstoffen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, zum Gefährdungspotential, zu Klima- und Umweltschutz, Waldrodung und Verkehr
- Agenda21Pullach (08.09.2021) zum Flächenverbrauch, Begrenzung der Produktions- und Lagerkapazitäten, Waldrodungen, Klimazielen, Trinkwasserressourcen, Verlagerung Gefahrguttransporte auf Schiene und Messungen zur Luftreinhaltung
- Bürger 1 (22.10.2020) zu Gefahrstoffen

- Bürger 2 (17.12.2020) zu Auswirkungen auf Wohngebiete, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, (Bann-) Wald, organische Peroxide
- Bürger 3 (17.12.2020) zu Störfaktoren, umweltbezogenen Informationen über Mensch, Luft, Klima, Landschaft und Verkehr, Betriebssicherheit bei Störfällen, Verkehr, Immissionsschutz, Baudenkmal, Landschaftsschutzgebiet und Wasserschutzgebiet, zum Energiebedarf, Wald
- Bürger 4 (18.12.2020) zu Betriebssicherheit bei Störfällen, Verkehr, Gefährdung von Wohnbebauung, Wald/-rodung, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Tierarten
- Bürger 5 (24.09.2021) zu Emissionen (Geruch), Erhöhung Produktionsmenge, Gesundheitsbeeinträchtigungen
- Verein zum Schutz des Isartals / Bürgerinitiative Pullach (24.09.2021) zu Baurechten, Flächeninanspruchnahme, Verkehrs-, Boden- und Abluftbelastungen, Klimawandel, Umwelt- und Gesundheitsbelastungen, Immissionsschutz, Emissionen; Betriebsabwasser, Isar-Auen, Waldflächen, Naturschutzgebieten

**Anmerkung:**

Aus Gründen des Datenschutzes wurden die Stellungnahmen hinsichtlich Namen und privaten Kontaktangaben anonymisiert.

## **Stellungnahmen der Behörden**



**Landratsamt  
München**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Bauen**

**Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause**

Ihr Zeichen: 4.1-0047/2020/BL  
Pullach i. Isartal  
Ihr Schreiben vom: 27.10.2020  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 07.12.2020

Auskunft erteilt: E-Mail: [poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

Tel.: 089 6221- [redacted] Zimmer-Nr.:  
Fax: 089 6221- [redacted] F 1.62

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Pullach i. Isartal**

Bebauungsplan Nr. 23b

für das Gebiet Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3

in der Fassung vom 15.09.2020

frühzeitige Trägerbeteiligung im normalen Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: im Amt 11.12.2020 bei der Gemeinde 18.12.2020

**2. Stellungnahme**

Redaktioneller Hinweis:

Bei Festsetzungen durch Text Grünordnung S.7 von 11 Anfang 6. Absatz steht einmal „Pestiziden“ statt „Pestiziden“.

Anregungen zur Grünordnung:

Es könnte festgesetzt werden, dass erhaltene Bestandsbäume und -sträucher, die den Festsetzungen des Bebauungsplan entsprechend anrechenbar bezüglich der geforderten Neupflanzungen sind.

Zusätzlich sollte Folgendes festgesetzt werden:

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 09:00 – 12:00 Uhr  
und Do 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet [www.landratsamt-muenchen.de](http://www.landratsamt-muenchen.de)  
E-Mail [poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 00  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DRO8 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

- 2 -

*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzgrößen gemäß 6.8).*

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 I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bieten.

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

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

gez. 



Landratsamt  
München

Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz und  
staatliches Abfallrecht**

Über die Gruppe 4.1.2.3

an die Gruppe 4.1.1.3

im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0047/2020/BL

Ihr Schreiben vom: 27.10.2020

Unser Zeichen: 4.4.1-0047/2020/BL  
München, 09.11.2020

Auskunft erteilt: E-Mail: @lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-  
Fax: 089 / 6221-

Zimmer-Nr.:  
F 2.54

1.	<b>Gemeinde Pullach i. Isartal</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 23b i.d.F. vom 15.09.2020 (vorhabenbezogen) für den Bereich „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3“
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 11.12.2020 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	<b>Sachgebiet Immissionsschutz</b>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<b>Fachliche Informationen:</b>
	<b>Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators GmbH. Die Zulässigkeit von Gewerbeanschlüssen ist vom Bauamt zu prüfen. Durch das im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zur Verwirklichende Projekt „Big-Wings“ sind laut Gutachten Müller-BBM Bericht Nr. M150033/02 keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.</b>



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0  
Telefax 089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 141, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
KfK München Starnberg Ebersberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBKND333





# Landratsamt München



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

## Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- i m H a u s e -

Ihr Zeichen: 4.1-0047/2020/BL  
Ihr Schreiben vom: 13.07.2021

Unser Zeichen: 4.4.1-0047/2020/BL  
München, 28.09.2021

Auskunft erteilt:

E-Mail: [poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

Tel.: 089 / 6221-  
Fax: 089 / 6221-

Zimmer-Nr.:  
F 2.44

1.	<b>Gemeinde Pullach i. Isartal</b>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 23b i.d.F. vom 08.06.2021 (vorhabenbezogen) für den Bereich „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3“
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 17.09.2021 (intern) (§ 4 Abs. BauGB) <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>
	<b>Sachgebiet Immissionsschutz</b>
2.1	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** [www.landkreis-muenchen.de](http://www.landkreis-muenchen.de)  
**E-Mail** [poststelle@lra-m.bayern.de](mailto:poststelle@lra-m.bayern.de)

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof  
  
Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
**KSK München Starnberg Ebersberg**  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
**Postbank München**  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1856 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5	<table border="1"><tr><td data-bbox="367 293 414 324"><input checked="" type="checkbox"/></td><td data-bbox="414 293 1318 347">Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="414 347 1318 504"><p>Zu 1. Entwurf; Unterlage Nr. 6: Beglaubigter Auszug aus Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021 (TOP 5) über die Abwägung der Stellungnahmen aus Verfahren der frühzeitigen Unterrichtung nach §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.11. bis 18.12.2020 (auszugsweise / Stellungnahmen Landratsamt München)</p></td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="414 504 1318 638"><p>B.5 LRA München FB Immissionsschutz; Stellungnahme vom 09.11.2020: Es wurden der Hinweis gegeben, dass Teile des Bebauungsplangebiets innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators liegen und die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen durch das Bauamt zu prüfen sind.</p></td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="414 638 1318 817"><p>Diese Aussage wurde abgewogen und es wurde der Beschluss gefasst, dass in den Bebauungsplan folgender Text als <i>Hinweis</i> aufzunehmen sei: „Die festgesetzten Industriegebiete sowie Teile des Wertstoffhofs befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1“ Dieser Hinweis ist noch in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p></td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="414 817 1318 884"> </td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="414 884 1318 952"> </td></tr><tr><td colspan="2" data-bbox="414 952 1318 1021"><p>Anlagen:</p></td></tr></table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	<p>Zu 1. Entwurf; Unterlage Nr. 6: Beglaubigter Auszug aus Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021 (TOP 5) über die Abwägung der Stellungnahmen aus Verfahren der frühzeitigen Unterrichtung nach §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.11. bis 18.12.2020 (auszugsweise / Stellungnahmen Landratsamt München)</p>		<p>B.5 LRA München FB Immissionsschutz; Stellungnahme vom 09.11.2020: Es wurden der Hinweis gegeben, dass Teile des Bebauungsplangebiets innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators liegen und die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen durch das Bauamt zu prüfen sind.</p>		<p>Diese Aussage wurde abgewogen und es wurde der Beschluss gefasst, dass in den Bebauungsplan folgender Text als <i>Hinweis</i> aufzunehmen sei: „Die festgesetzten Industriegebiete sowie Teile des Wertstoffhofs befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1“ Dieser Hinweis ist noch in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>						<p>Anlagen:</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage														
<p>Zu 1. Entwurf; Unterlage Nr. 6: Beglaubigter Auszug aus Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021 (TOP 5) über die Abwägung der Stellungnahmen aus Verfahren der frühzeitigen Unterrichtung nach §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.11. bis 18.12.2020 (auszugsweise / Stellungnahmen Landratsamt München)</p>															
<p>B.5 LRA München FB Immissionsschutz; Stellungnahme vom 09.11.2020: Es wurden der Hinweis gegeben, dass Teile des Bebauungsplangebiets innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes der Firma United Initiators liegen und die Zulässigkeit von Gewerbeansiedlungen durch das Bauamt zu prüfen sind.</p>															
<p>Diese Aussage wurde abgewogen und es wurde der Beschluss gefasst, dass in den Bebauungsplan folgender Text als <i>Hinweis</i> aufzunehmen sei: „Die festgesetzten Industriegebiete sowie Teile des Wertstoffhofs befinden sich innerhalb des Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches des ansässigen Industriebetriebes im GI 1.1“ Dieser Hinweis ist noch in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>															
<p>Anlagen:</p>															



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Str. 21  
D-82049 Pullach i. Isartal

Ihre Nachricht  
22.10.2020  
50-ws

Unser Zeichen  
2\_AL-4622-ML 21-  
31106/2020

Bearbeitung +49 (89) 21233-  
[REDACTED]

Datum  
14.12.2020

Gemeinde Pullach i. Isartal / Bauleitplanverfahren / Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

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 er-

Elektronische Signatur

Standort  
Heßstraße 128  
80797 München

Telefon / Telefax  
+49 89 21233-03  
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet  
poststelle@wwa-m.bayern.de  
www.wwa-m.bayern.de

forderlich ist.

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 anzustrebende 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 einzuzichnen. 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.

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).

## 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).

## 3. Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Anlagenverordnung des Bundes - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) - zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

## 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 haufwerkweise 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 keine 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.

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

A blue rectangular box used to redact the signature of the official.

Baurat



WWA München - Heßstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Postfach 240  
82043 Pullach i. Isartal

Ihre Nachricht  
09.07.2021  
50-ws

Unser Zeichen  
2-4622-ML 21-25705/2021

Bearbeitung +49 (89) 21233

Datum  
09.08.2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3;  
Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b;  
jeweils Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den genannten Vorhaben nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Mit der genannten Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Die Hinweise zum genannten Bebauungsplan unserer Stellungnahme vom 14.12.20 wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2021 besprochen und teilweise berücksichtigt. Deshalb weisen wir weiterhin darauf hin, dass die folgenden Punkte aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Rechtsfolgen des 189. Absatzes



Standort  
Heßstraße 128  
80797 München

Telefon / Telefax  
+49 89 21233-03  
+49 89 21233-2606

E-Mail / Internet  
poststelle@wwa-m.bayern.de  
www.wwa-m.bayern.de

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Punkt 5.7 der Begründung wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend dargestellt. Mit dem vorliegenden Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sind wir einverstanden.

Um die Bauwerber zielgerichtet über die notwendigen Anforderungen zu informieren, empfehlen wir weiterhin, die folgenden Punkte als Hinweise in der Satzung aufzunehmen:

„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).“

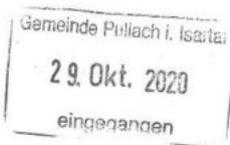
Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurat



Staatliches Bauamt  
Freising



 Staatliches Bauamt Freising  
Postfach 1942 • 85319 Freising

Hochbau  
Straßenbau  
Hochschulbau

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Postfach 240

82043 Pullach i. Isartal

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
50-ws  
22.10.2020

Unser Zeichen  
S2300-4621.0  
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.  


München, 28.10.2020  


**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nr. 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 Baugesetzbuch (BauGB);**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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-Adolph-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.

**Amtssitz**  
Staatliches Bauamt Freising  
Postfach 1942 85319 Freising  
Am Staudengarten 2a 85354 Freising  
☎ 08161-932-0  
☎ 08161-932-3301

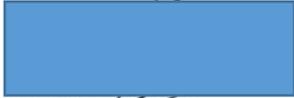
**Servicestelle**  
München  
Winzerstraße 43  
80797 München  
☎ 08161-932-0  
☎ 08161-932-3730

...  
E-Mail und Internet

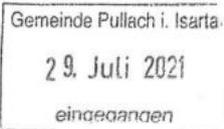
poststelle@stbafs.bayern.de  
www.stbafs.bayern.de

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

Mit freundlichen Grüßen



Techn. Amterat



Staatliches Bauamt  
Freising



Hochbau  
Straßenbau  
Hochschulbau

Staatliches Bauamt Freising  
Postfach 1942 • 85319 Freising

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Postfach 240

82043 Pullach i. Isartal

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
09.07.2021

Unser Zeichen  
S2300-4621.0  
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.

3112

r@stbafs.bayern.de

München, 27.07.2021

☎ 08161 932 -  
☎ 08161 932 -

**Gemeinde Pullach i. Isartal**

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

**und**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns wurde mit oben genanntem Schreiben die erste Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3 der Gemeinde Pullach i. Isartal zur Stellungnahme vorgelegt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising kann den Bauleitplänen in der vorliegenden Fassung nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG grundsätzlich für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist in den Bauleitplänen zu berücksichtigen.

**Amtssitz**  
Staatliches Bauamt Freising  
Postfach 1942 85319 Freising  
Am Staudengarten 2a 85354 Freising  
☎ 08161-932-0  
☎ 08161-932-3301

**Servicestelle**  
München  
Winzererstraße 43  
80797 München  
☎ 08161-932-0  
☎ 08161-932-3730

...

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de  
www.stbafs.bayern.de

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

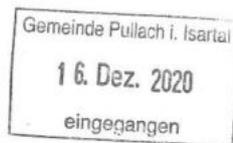
Durch die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen ist ein weiterer Zuwachs des Ziel- und Quellverkehr über das klassifizierte Straßennetz zu erwarten. Die Auswirkungen der Erweiterung auf die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 11 im betroffenen Bereich wurden durch ein Gutachten des Büros Obermeyer vom 18.05.2021 nachgewiesen. Darin wird die Signalisierung des freien Rechtsabbiegers der B11 von Süden, am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße empfohlen. Diese Signalisierung soll eine Überstauung des Bereichs der Dr.-Carl-von-Linde-Straße zwischen B11 und Wolfratshauer Straße in der Morgenspitzenstunde vermeiden und der freie und leistungsfähige Abfluss des Linksabbiegers der B11 von Norden sichergestellt werden. Diese Änderung der bestehenden Signalisierung ist umzusetzen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Techn. Amtsrat



**BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE**



Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Gemeinde Pullach im Isartal  
Abteilung Bauverwaltung

Postfach 10 02 03  
80076 München

Postfach 240  
82049 Pullach

Tel: 089/2114-236 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
E-Mail: [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
Jürgen Weiß	22.10.2020	P-2020-5918-1_S2	14.12.2020

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Gde. Pullach i. Isartal, Lkr. München: Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b**

**"Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens**

**United Initiators und Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

**Zuständige Gebietsreferenten:**

**Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr** [REDACTED]

**Bodendenkmalpflege: Herr** [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**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:

Zentrale:  
Hofgraben 4, 80539 München  
Postfach 10 02 03, 80076 München

U-/S-Bahn: Marienplatz  
Straßenbahn: Linie 19  
Nationaltheater

Tel. 089/2114-0  
Fax 089/2114-300  
Internet: <http://www.blfd.bayern.de>

Bayer. Landesbank München  
IBAN DE75700500000001190315  
BIC BYLADEMM

- **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 Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### **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").“

- *D-1-8034-0088* - „Abschnittsbefestigung ottonischer Zeitstellung ("Birg") sowie Siedlung der Bronzezeit und der Latènezeit.“

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.

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 gem. 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/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_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]; 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 konservatorische 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](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](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](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](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\\_bodendenkmaeler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-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.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen





DBAG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Str. 21  
D-82049 Pullach i. Isartal

**Deutsche Bahn AG**  
**DB Immobilien**  
Region Süd  
Kompetenzteam Baurecht  
Barthstraße 12  
80339 München  
www.deutschebahn.com

Telefax 089 1308-22106  
ktb.muenchen@deutschebahn.com  
@deutschebahn.com  
Zeichen CR.R O4-S(E1) XP  
TOEB-MÜN-20-89173

14.12.2020

Ihr Zeichen/ Schreiben vom: 22.10.2020 /Bearbeiter: Herr Weiß

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren**

**Bahnstrecke 5507 München Süd - Wolfratshausen / von ca. km 9,5 bis ca. km 10,3 / rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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.

**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.

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

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

Unser Anliegen:





geeignete Maßnahmen Rückschnitt 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.

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.

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.

#### **Immobilienrelevante Belange**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### **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 entsprechenden 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



3/4

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 Konzernstempelungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.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](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)

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.

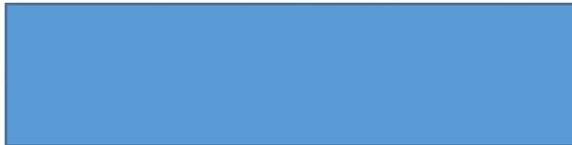
Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.



4/4

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.+++++++

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG





DBAG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Str. 21  
D-82049 Pullach i. Isartal

**Deutsche Bahn AG**  
**DB Immobilien**  
Region Süd  
Kompetenzteam Baurecht  
Barthstraße 12  
80339 München  
www.deutschebahn.com

Telefon 089 1308-  
Telefax 089 1308-  
ktb.muenchen@deutschebahn.com  
@deutschebahn.com  
**Zeichen CR.R 04-S(E1) XP**  
**TOEB-MÜN-21-109267**

13.10.2021

Schreiben vom: 19.17.2021 / Bearbeiter: Herr Weiß

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" und Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren**

**Bahnstrecke 5507 München Süd - Wolfratshausen / von ca. km 9,5 bis ca. km 10,3 / rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt gesondert am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München

**Infrastrukturelle Belange**

Hinweise der Leit- und Sicherungstechnik der DB Netz AG:

Sofern der aktuelle Zaun die Grundstücksgrenze zwischen DB und Bebauungsplan 23b darstellt, sind nur diese Auflagen einzuhalten: Anpflanzungen dürfen nicht auf DB Gelände wachsen, auch nicht Bäume. Sollte der Bestehende Gleisanschluss nicht mehr benötigt werden, ist er komplett zurückzubauen. Sowohl in der Außen- wie auch in der Innenanlage.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

**Unser Anliegen:**





Sollte der aktuelle Zaun nicht die Grenze darstellen: Legen Sie uns bitte unaufgefordert einen geeigneter Plan vor, aus dem sowohl die DB Anlagen wie auch die Grundstücksgrenzen und Abstände hervorgehen. 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.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

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.

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.

Es dürfen keine Vegetationen auf DB Grund rüberwachsen, auch keine Bäume. 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 Rückschnitt 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.

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.

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.

#### **Immobilienrelevante Belange**

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind–, vom Antragsteller und dessen Rechts-



nachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

#### **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 entsprechenden Oberleitungsplan liegt diesem Schreiben bei.

Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand  $\leq 4$  m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.



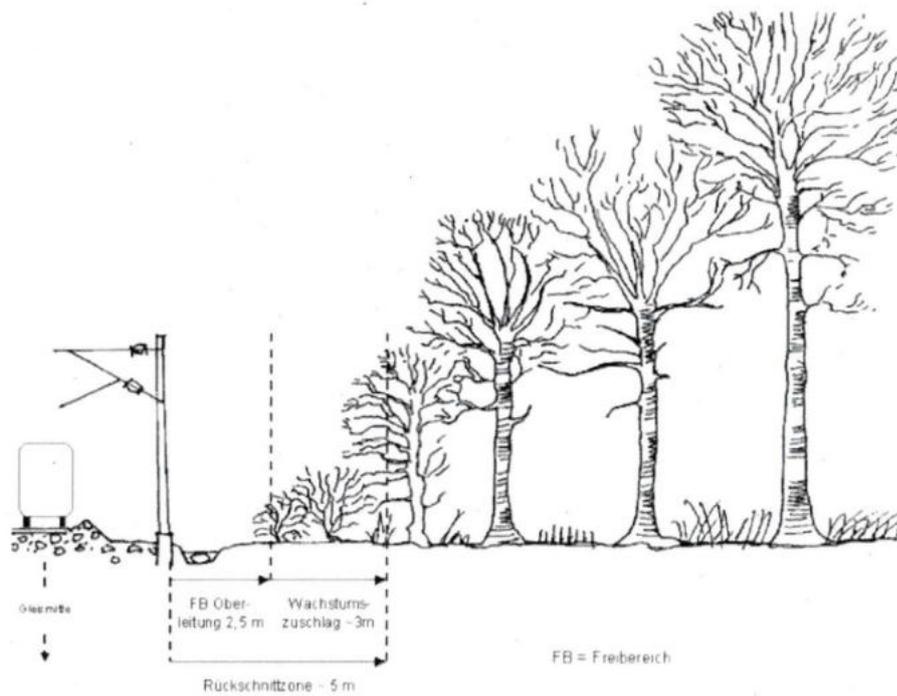
4/7

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (=2,50m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Wird ein Kran oder ähnliches eingesetzt, bedarf dies eine schriftliche Kranvereinbarung. Diese ist mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Liegenschaftsmanagement (I.NF-S-D), Herr Marius Ranzinger, Richelstr. 1, 80634 München, Tel.: 015237409612, E-Mail: Marius.Ranzinger@deutschebahn.com, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Für die Bepflanzung in der Nähe von Bahnanlagen bitte die Skizze „Anpflanzung an Bahnanlagen“ (siehe unten) beachten.



Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nachstliegenden Gleisachse ergibt sich aus Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m, diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

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 Eisen-



6/7

bahn 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.

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.

Im genannten Abschnitt befindet sich unserer Kenntnis nach nur eine den Bahnkörper kreuzende Fremdleitung (s. Plan im Anhang).

Die Ableitung auf oder über DB-Grund ist, soweit nicht anders vertraglich geregelt, nicht gestattet. Sollten Änderungen an bestehenden Abwasseranlage oder neue Abwasseranlagen vorgesehen sein bitten wir um rechtzeitige Information hierzu.

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](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com)**

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.



7/7

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, [REDACTED], zu wenden.

**+++ Datenschutzhinweis:** Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

**\*\*\* NEU bei DB Immobilien \*\*\***

[REDACTED] steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.+++++++

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

i.V. [REDACTED] Digital  
unterscriben  
von [REDACTED]  
Datum:  
2021.10.14  
09:23:22 +02'00'

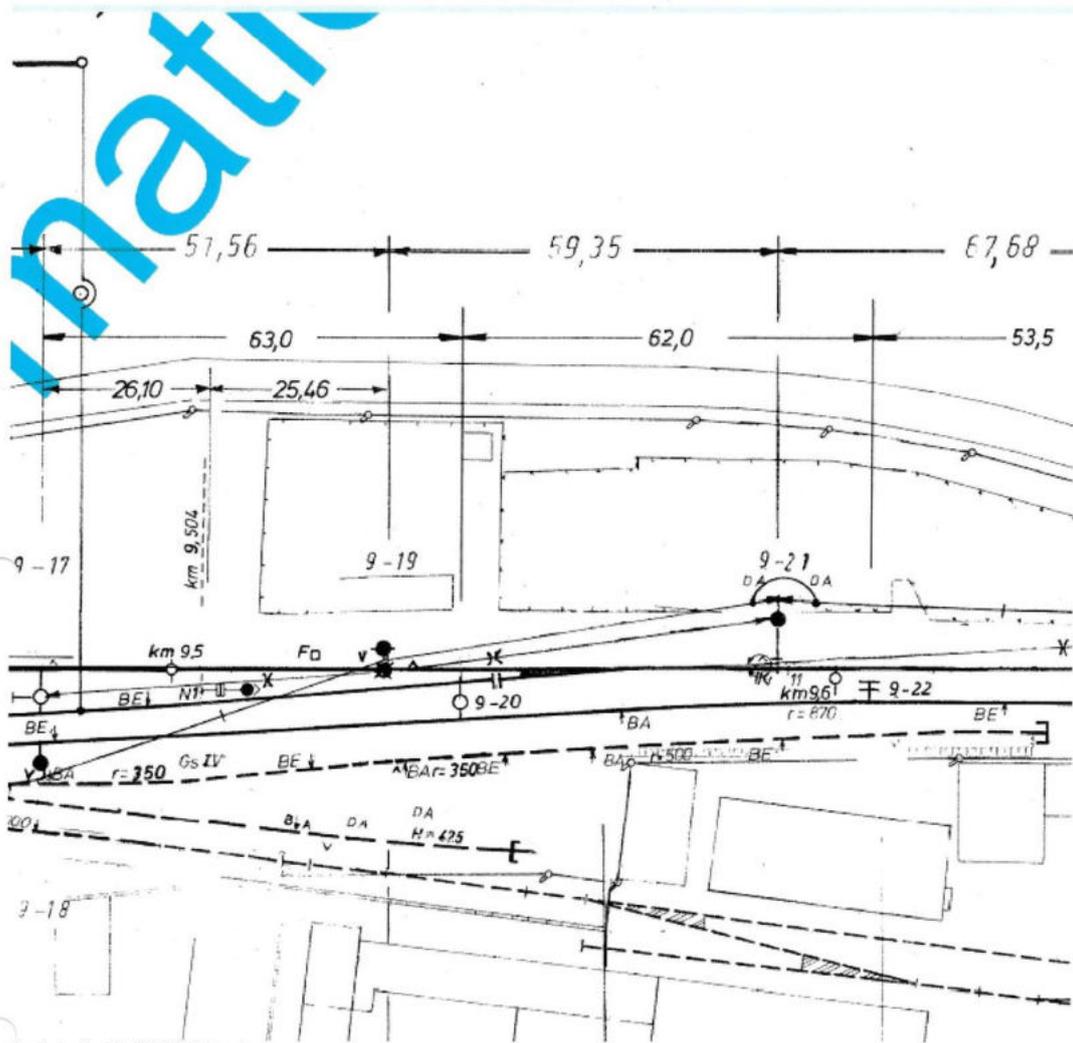
[REDACTED] Digital unterschrieben von [REDACTED]  
Datum: 2021.10.14 09:19:40 +02'00'

i.A. Petzi

Anhang:

- Oberleitungsplan
- Plan Kanalmanagement





Barthstraße 12, 80339 München  
 Tel. 089/1308 3170.-intern: 9623170

Der DB-Konzern im Internet >> <http://www.deutschebahn.com>

[Pflichtangaben anzeigen](#)

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier:  
<http://www.deutschebahn.com/de/konzern/datenschutz>



KLIMASCHUTZ PROJEKT  
2009



INNOVATIVE ENERGIE PULLACH

IEP GmbH • Franziskus-Festing-Str. 1 • 82049 Pullach i. Isartal

Innovative Energie für Pullach (IEP GmbH)

**Ansprechpartner**



**Öffnungszeiten**

Mo bis Do 08:00 – 16:30 Uhr

Freitag 08:00 – 13:00 Uhr

Sowie nach telefonischer Vereinbarung

**Notdienst** außerhalb der Geschäftszeiten:

Tel. 089 41612291

Pullach, 17.12.2020

### **Stellungnahme der IEP im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum BP Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ in Pullach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Auf dem Gelände ist ein Grundstück in Größe von etwa 2.500 m<sup>2</sup> für eine „Energiezentrale Pullach Süd“ für Fernwärme und Kälte vorzusehen.

  
Innovative Energie für Pullach GmbH

Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP GmbH)  
Franziskus-Festing-Str. 1, 82049 Pullach i. Isartal  
Telefon 089 2500786-10 Telefax 089 2500786-29  
info@iep-pullach.de  
www.iep-pullach.de

**Geschäftsführer**  
Helmut Mangold

Steuernummer 143/150/10153  
Gläubiger-ID DE19IEP00000190135

**Vorsitzender des Aufsichtsrats**  
Dr. Andreas Most

HRB 145048 Amtsgericht München  
USt-Id. DE 225808732

**Bankverbindung:** Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, IBAN DE487025015000010258002, BIC BYLADEM1KMS

## Gemeinde Grünwald

### BESCHLUSSAUSZUG



aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Grünwald am 17. November 2020

#### 75. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Pullach zu Umbauplänen Fa. United Initiators Pullach; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;

##### **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 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden.

##### 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.

Auswirkungen 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:

**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.

**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.

**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.

Die Gemeinde Grünwald bittet abschließend darum, über den Fortgang des Bauleitverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

---

**Die Übereinstimmung mit der Niederschrift wird bestätigt:**

Grünwald, den 28. November 2020



Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister



## Gemeinde Grünwald

### BESCHLUSSAUSZUG



aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Grünwald am 23. November 2021

207. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Pullach zu Umbauplänen Fa. United Initiators Pullach; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet - Gustav-Adolph-Straße" und erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

#### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung:

Die Anregungen zum 1. Verfahrenspunkt nach § 4 Abs. 1 BauGB werden zum Verfahrenspunkt der Öffentlichen Auslegung i.S. § 4 Abs. 2 BauGB voll umfänglich aufrecht erhalten (siehe Beschluss der Gemeinde Grünwald vom 17.11.2020).

Der geplanten Umwidmung der bisherigen Gewerbegebiete (GE 1 – 7 / westlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße) in Industriegebiete (GI 1.2 und 1.3 + Wertstoffhof als Gemeinbedarfsfläche) mit künftig deutlich höher zulässigen Emissions- und Immissionswerten (insbesondere hinsichtlich Lärmwerte und weiter zunehmenden Werksverkehr – innerorts wie außerorts und darüber hinaus!) wird nicht zugestimmt.

Die Gemeinde Grünwald bittet über den Fortgang des Bauleitverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

Die Übereinstimmung mit der Niederschrift wird bestätigt:  
Grünwald, den 24. November 2021



1. Bürgermeister





---

**Sitzung des Gemeinderates am 01.12.2020**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**3. Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Pullach Nr. 23b  
"Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des  
Unternehmens United Initiators; Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes  
(FNP) im Parallelverfahren**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat am 15.09.2020 o.g. Bauleitplanverfahren eingeleitet und beschlossen das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen öffentlichen Träger (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Der Verfahrensschritt findet in der Zeit vom 02.11.2020 bis 18.12.2020 statt.

Hierbei wird die

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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 Baugesetzbuch (BauGB)**

und

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

In der Gemeinderatsitzung vom 10.11.2020 wurde beschlossen, die Vertreter des Unternehmens United Initiators sowie Vertreter der Gemeinde Pullach einzuladen.  
Herr Weiß von der Gemeinde Pullach sowie Vertreter des Unternehmens stehen für Fragen zur Verfügung.

Das Unternehmen United Initiators plant mit dem Werkslogistikkonzept „Big-Wings“ am Standort Pullach Änderungen der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ und darüber hinaus Erweiterungen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23a „Industrie- und Gewerbegebiet an der Dr.-Gustav-Adolph-Straße auf dem Werksgelände der Firma Peroxid-Chemie GmbH (1. Teiländerung)“ fallen. Somit sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne betroffen, deren Festsetzungen die Planungen des Unternehmens nicht abdecken. Das Konzept „Big-Wings“ würde grünplanerische Festsetzungen berühren, liegt unmittelbar an bestehenden Waldflächen und beinhaltet neben baulichen Veränderungen für Produktionsstätten und Verwaltungsgebäuden innerhalb des Werksgeländes auch die Errichtung von Erschließungsanlagen zur Optimierung der internen Verkehrsströme, der Verlegung technischer Infrastruktur und den Rück- und Neubau von Werkswohnungen.

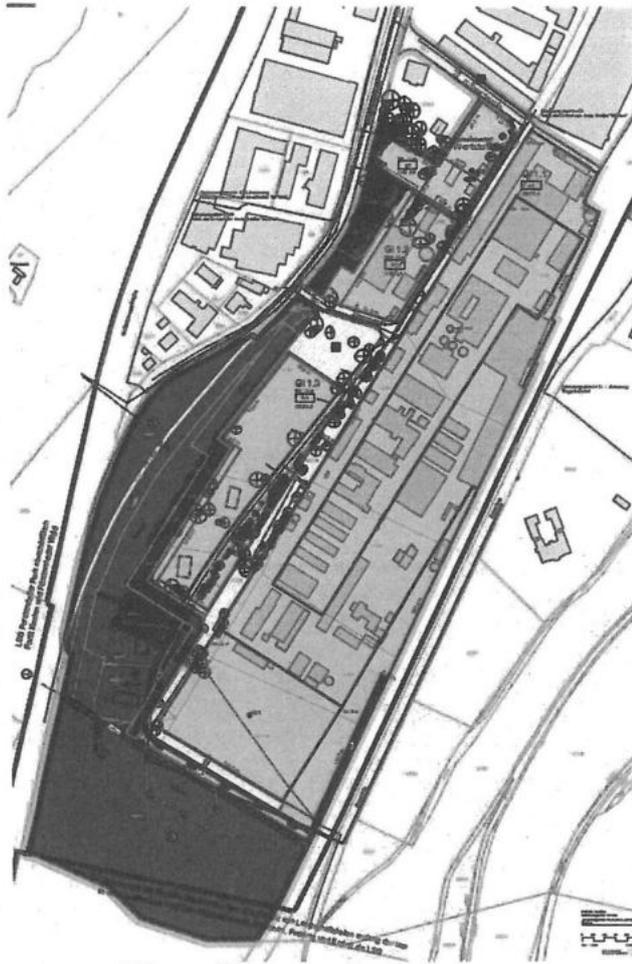
Zudem ist im südlich an das Werksgelände angrenzenden Wald die Verlegung von Leitungen geplant. Bei dem Werk des Unternehmens handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb. Für die Gemeinde Pullach i. Isartal können die Belange des Unternehmens und die öffentlichen Belange u.a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungspläne, die Anforderungen an die Grünplanung und erforderlicher ökologischer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des umzäunten Werksgeländes, der Planung von zwei Leitungstrassen im südlich angrenzenden Wald, dem Rück-/Neubau von Werkswohnungen und dem planerischen Ziel der Gemeinde zum mittelfristigen Erhalt einer bestehenden Lagerfläche für das Pullacher Geothermie-Projekt und der mittelfristigen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche z.B. für einen Wertstoffhof nur durch Bauleitplanung bewältigt werden.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal verfolgt Ziele hinsichtlich der

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

INTELL

Geltungsbereich:



Alle Unterlagen sind im **Internetauftritt der Gemeinde Pullach i. Isartal** unter folgenden Links abrufbar:

- **Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (...)**  
<https://www.pullach.de/erste-teilaenderung-des-flaechennutzungsplanes-fnp-im-parallelverfahren-zur-neuaufstellung-des-bebauungsplanes-nr-23b-industriegebiet-dr-gustav-adolph-strasse-fuer-das-werksgelaende-des-untern/>
- **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (...)**  
<https://www.pullach.de/neuaufstellung-bebauungsplan-nr-23b-industriegebiet-dr-gustav-adolph-strasse/>

**Beschluss:**

Antrag GRM [REDACTED] nach § 28 Abs. 3 GeschO-GR: Antrag auf einzelne Abstimmung der Nummern des Beschlussvorschlags.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 15 Nein 1 Anwesend 16**

Ergänzungsantrag GRM [REDACTED] zum Beschlussvorschlag: Aufnahme einer weiteren Ziffer 4 mit folgendem Inhalt:

„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 prüfen.

Die Gemeinde bittet abschließend darum, über den Fortgang des Bauleitverfahrens auf dem Laufenden gehalten zu werden.“

**Mehrheitlich abgelehnt**  
**Ja 4 Nein 12 Anwesend 16**

1. Der Gemeinderat nimmt von Aufstellung der Ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 15 Nein 1 Anwesend 16**

2. Der Gemeinderat nimmt von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolf-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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 Baugesetzbuch (BauGB) Kenntnis. Die Gemeinde möchte weiterhin über das Verfahren informiert werden.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 16 Nein 0 Anwesend 16**

3. Die Gemeinde Baiernbrunn fordert die Gemeinde Pullach auf, für die betroffenen Anwohner aus Baiernbrunn, 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.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 15 Nein 1 Anwesend 16**

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Baiernbrunn, 07.12.2020

[REDACTED]  
Sekretariat



---

**Sitzung des Gemeinderates am 09.11.2021**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**20. Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Pullach Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators; Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat am 15.09.2020 o.g. Bauleitplanverfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Träger (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Der Gemeinderat Baierbrunn hat am 01.12.2020 hierzu Stellung genommen (Siehe Beschlussbuchauszug).

Am 28.06.2021 hat der Gemeinderat Pullach i. Isartal die eingegangenen Stellungnahmen in der Gemeinderatsitzung behandelt und die Abwägung beschlossen (siehe Niederschrift über die Abwägung).

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wurden unter anderem ein Verkehrsgutachten sowie ein Naturgutachten in Auftrag gegeben.

Alle wesentlichen Gutachten sowie Stellungnahmen können weiterhin auf folgenden Links heruntergeladen werden:

- **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (...)**  
<https://www.pullach.de/neuaufstellung-bebauungsplan-nr-23b-industriegebiet-dr-gustav-adolph-strasse/>
  - siehe Ziffer 3 - Bekanntmachung
  - siehe Ziffer 3.1 bis 3.10 – Unterlagen (div.)
  
- **Erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" (...)**  
<https://www.pullach.de/erste-teilaenderung-des-flaechennutzungsplanes-fnp-im-parallelverfahren-zur-neuaufstellung-des-bebauungsplanes-nr-23b-industriegebiet-dr-gustav-adolph-strasse-fuer-das-werksgelaende-des-untern/>
  - siehe Ziffer 3 - Bekanntmachung
  - siehe Ziffer 3.1 bis 3.10 – Unterlagen (div.)

Auf die Stellungnahme der Gemeinde Baierbrunn wurde wie folgt eingegangen:  
Stellungnahme der Gemeinde Baierbrunn vom 01.12.2020

**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-19 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 des Gemeinderates Pullach i. Isartal:**

Zum Immissionsschutz und Störfallbetrieb vgl. A.1 - 1.3 (siehe Anlage Gemeinderat Pullach Abwägung vom 28.06.2021)

Zum Verkehrsgutachten vgl. A.3 - 3.2 (siehe Anlage Gemeinderat Pullach Abwägung vom 28.06.2021)

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](mailto: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**

**Beschlussempfehlung aus der Bau- Ortsplanungsausschuss-Sitzung vom 19.10.2021:**

Die Gemeinde Baierbrunn schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme des Trägers „Isartalverein e. V.“ an.

Von dem Unternehmen United Initiators wird erwartet, dass dieses im Unterverhältnis mit den beauftragten Speditionen Vereinbarungen abschließt, die eine An- und Abfahrt von Gefahrgut über Baierbrunner Flur ausschließen.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 7 Nein 0 Anwesend 7**

**Beschluss:**

Die Gemeinde Baierbrunn schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme des Trägers „Isartalverein e. V.“ an.

Von dem Unternehmen United Initiators wird erwartet, dass dieses im Unterverhältnis mit den beauftragten Speditionen Vereinbarungen abschließt, die eine An- und Abfahrt von Gefahrgut über Baierbrunner Flur ausschließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 16**

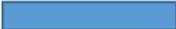
**Abstimmungsvermerke:**

GRM König bei Abstimmung nicht anwesend.

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Baierbrunn, 11.11.2021

  
Sekretariat

Gemeinde Pullach i. Isartal  
15. Dez. 2020  
eingegangen



Landesverband Bayern des  
Bundes für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland e.V.

Ortsgruppe Pullach

BN-OG Pullach, [redacted] 82049 Pullach

Gemeinde Pullach  
Johann-Bader-Str. 21  
82049 Pullach im Isartal

Pullach, den 10.12.2020

### Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgruppe Pullach des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

**Der BN bittet hinsichtlich des Bebauungsplans und des erforderlichen Umweltberichts um die Berücksichtigung der folgenden Punkte:**

- 1. Spezielle artenschutzrechtliche 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 Waldfläche 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 Habitatslement 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.

**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)

**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.



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

„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<sup>1</sup>. Bei der seltenen Querung von offenen Flächen oder gar Straßen, muss mit hohen Verlustraten gerechnet

---

<sup>1</sup> Meinig, H. & Büchner, S. (2013): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Bundesamt für Naturschutz, Bonn. Online: <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-sonstige/haselmaus-muscardinus-avellanarius.html> am 20.01.2014.)

werden<sup>2,3</sup>. Nachdem die Haselmaus den Boden meidet und Straßen oder die Bahnlinie höchstwahrscheinlich nicht queren wird, besteht hier eine Inselformation.

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.

**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 Untersuchung, 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

---

2 Juškaitis, R., & Büchner, S. (2010): Die Haselmaus. Die Neue Brehm-Bücherei. Westarp Wissenschaften, Hohenwarsleben.

3 Büchner, S. (2008): Dispersal of common dormice *Muscardinus avellanarius* in a habitat mosaic. Acta Theriologica, 53 (3), 259-262.)

Zusammenhang erfolgen. Nur so kann die gesetzlich vorgeschriebene Abwägung aller Belange vollständig durchgeführt werden.

Bei den Methoden bitten wir noch darum anzugeben, wie viele Niströhren pro Fläche verwendet werden sollen und in welchen Abstand zueinander diese ausgebracht werden sollen.

#### **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 Lehmputzen 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/Infos/2017/hechenbicher\\_2017\\_artenschutz\\_an\\_gebaeuden.pdf](https://fraunberg.lbv.de/fileadmin/Unterseiten/fraunberg.lbv.de/Infos/2017/hechenbicher_2017_artenschutz_an_gebaeuden.pdf))

#### **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.

#### **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.

### 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.

#### 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.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Ortsvorsitzende Pullach



Geschäftsführer Kreisgruppe München



BN-OG Pullach, Habenschadenstr. 46, 82049 Pullach

Gemeinde Pullach  
Johann-Bader-Str. 21  
82049 Pullach im Isartal

Landesverband Bayern des  
Bundes für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland e.V.

**Ortsgruppe Pullach**

Habenschadenstr. 46  
82049 Pullach im Isartal  
Tel. 089- [REDACTED]

Pullach, den 23.09.2021

**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ sowie erste Teiländerung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgruppe Pullach des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung:

**Der BN bittet hinsichtlich des Bebauungsplanes um die Berücksichtigung der folgenden Punkte:**

**1. Umweltbaubegleitung**

Der BN empfiehlt die Umweltbaubegleitung als verpflichtend im Bebauungsplan festzusetzen. Die Festsetzung zur Umweltbaubegleitung sollte zudem eine Berichtspflicht beinhalten.

**2. Dachbegrünung**

Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine Dachbegrünung kann allerdings nur im begrenzten Maße ein Ausgleich für versiegelte Bodenflächen sein, da der Bodenanschluss fehlt und das Dach nicht von allen Tierarten erreicht werden kann. Ein weiterer Aspekt sind die extremen Standortbedingungen, wie Trockenheit und Hitze, die aufgrund des

fehlenden Bodenanschlusses nicht ausgeglichen werden können und das Überleben vieler wirbelloser Tierarten verhindert. **Bei der Dachbegrünung ist deshalb darauf zu achten, dass eine Mindestsubstratdicke von 20 cm festgesetzt wird.** Dickere Substratauflagen können auch in Zeiten längerer Trockenheit langanhaltend Wasser speichern. Bei der Bauweise ist eine Mehrschichtbauweise anzuwenden. Das aufgetragene Substrat sollte zudem heterogen ausgebracht werden, das heißt niedrigere Substratdicken wechseln sich mit höheren Hügeln ab. So entstehen einerseits bei Trockenheit Rückzugsorte mit höherem Wassergehalt für Insekten, andererseits wird eine strukturelle Vielfalt gewährleistet (verschiedene Mikrohabitate). Diese fördert grundsätzlich die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen auf dem Dach. Des Weiteren empfiehlt der BN die Dachbegrünungsfläche durch Totholzstämmen, Wurzeln und Steine (z. B. Jurakalksteine aus örtlichen Kiesgruben) zu ergänzen. So entstehen, zusammen mit weiteren Habitatstrukturen, ein zusätzlicher Schutz vor extremer Hitze und Trockenheit. Weitere sinnvolle Elemente stellen sandige Abschnitte oder Hügel dar, die u.a. von bodenbrütenden Insekten (z. B. Wildbienen) genutzt werden. Als Sand bietet sich ungewaschener Natursand mit einem für Insekten relevanten Feinanteil (0/5) an, der ebenfalls von örtlichen Kiesgruben bezogen werden kann. Abschließend sollte für die Begrünung eine ausschließlich autochthone, artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet werden, deren strukturelle Komplexität sich positiv auf die Anzahl an Insektenarten auswirken wird.

Insgesamt führt die Anwendung all der oben genannten Elemente zu einer erhöhten Artenvielfalt und einer erhöhten ökologischen und klimatischen Funktionalität (Wasserspeicher, Mikrohabitate, Kühlung) der Dachbegrünung, was wiederum anderen Tierarten zu Gute kommt. Beispielsweise jagen Zwergfledermäuse vorzugsweise über artenreichen Dachbegrünungen, im Vergleich zu unbegrüntem oder reinen Sedum-Dächern. Aber auch verschiedene Vogelarten nutzen Dachbegrünungen zur Nahrungssuche.

Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Ortsvorsitzende Pullach

# Isartalverein e.V.

Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten des Isartales (gegr. 1902)



Isartalverein e.V. · 80335 München

Gemeinde Pullach  
Frau Bürgermeisterin Tausendfreund  
Johann-Bader-Str. 21

82049 Pullach

München 14.12.2020

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-str.“ für das Werksgelände des Unternehmens Unites Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, mit den Flurnrn. 379/2, 379/7, 412/2, 412/28, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/ 99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4.Abs.1BauGB**

Ihr Schr. v. 22.10.2020 Az 50-ws

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Tausendfreund,  
Sehr geehrter Herr Weiß,

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen einschließlich der Anhänge und die elektronische Übermittlung gem. § 4a Abs 4 BauGB zum o.a. Verfahren.

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.

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 gegenüber.

Telefon: (0 89) 53 64 65  
Telefax: (0 89) 59 99 74 17  
E-Mail: [info@isartalverein.de](mailto:info@isartalverein.de)  
[www.isartalverein.de](http://www.isartalverein.de)

Raiffeisenbank Isar-Loisachtal eG  
IBAN DE 65 7016 9543 0000 0647 42  
BIC: GENODEF1HHS

Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg  
IBAN: DE 30 7025 0150 0000 0012 55  
BIC: BYLADEM1KMS

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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen,



1. Vorsitzender

# Isartalverein e.V.

Verein zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten des Isartales (gegr. 1902)

Isartalverein e.V. · Arnulfstraße 60 · 80335 München



Gemeinde Pullach  
Frau Bürgermeisterin Tausendfreund  
Johann-Bader-Str. 21

82049 Pullach



München 15.09.2021

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 b „Industriegebiet Dr. -Gustav-Adolph-Str.“ für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, mit den Flurnrn. 379/2, 379/7, 412/2, 412/28, 412/39, 412/51, 412/60, 412/61, 412/62, 412/67, 412/69, 412/70, 412/71, 412/74, 412/78, 412/79, 412/83, 412/83, 412/94, 412/95, 412/96, 412/ 99, 412/105 und 412/106 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4.Abs.2BauGB**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Tausendfreund,  
Sehr geehrter Herr Weiß,

Der Isartalverein dankt der Gemeinde Pullach im Isartal für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Die protokollierte Abwägung unserer Stellungnahme durch den Gemeinderat liegt uns vor.

Der Isartalverein hat Bedenken hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung des Gebiets als Industriegebiet.

Die Absichten des Chemiewerks, seine Logistik baulich zu optimieren, sind wohl als Auslöser dieser Planung zu verstehen. Der Isartalverein sieht darin keinen seiner Belange berührt, ebenso erscheint uns die nutzungsgerechte Umstrukturierung des Baugebiets oder der Umfang des geplanten Baurechts nicht problematisch. Auch wissen wir um die Regelungen des Immissionsschutzrechts und die behördlichen Auflagen für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Chemiewerks, welche nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans sind.

Der Standort liegt aber nicht nur am Ortsrand der Gemeinde Pullach, nahe der Hangkante zur Isar sondern auch in Randlage zu wertvollen und geschützten Landschaftsbereichen, wie wir Ihnen bereits im ersten Verfahrensschritt dieses Bauleitplanverfahrens dargelegt haben.

Telefon: (0 89) 53 64 65  
Telefax: (0 89) 59 99 74 17  
E-Mail: [info@isartalverein.de](mailto:info@isartalverein.de)  
[www.isartalverein.de](http://www.isartalverein.de)

Raiffeisenbank Isar-Loisachtal eG  
IBAN DE 65 7016 9543 0000 0647 42  
BIC: GENODEF1HHS

Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg  
IBAN: DE 30 7025 0150 0000 0012 55  
BIC: BYLADEMIKMS

Unsere Bedenken richten sich dagegen, dass hier weiterhin eine Nutzung festgeschrieben und sogar erweitert wird, welche einen übermäßigen Verbrauch natürlicher Ressourcen an Wasser aus der Isar und einer Hangquelle zu Kühlzwecken (Einleitung in den Fluss mit Kühllast) und infolge des Tag und Nacht laufenden Produktionsprozesses mit großem Energieaufwand (mit klimaschädlichem Abgas CO<sub>2</sub>) abgegebene Abluft aufweist.

Eine Kompensation für diese Umweltbelastung ist nicht vorgesehen.

Dem Isartalverein erscheint dieser Entwurf des Bebauungsplans in diesem grundsätzlichen Aspekt gegen eine klima- und umweltfreundliche Entwicklung im Bereich des Isartals gerichtet.

Sogar eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation kann hier wegen der Herabstufungen der Flächenwidmungen nicht ausgeschlossen werden.

Ohne uns damit in die Ortsentwicklung und Bauleitplanung der Gemeinde Pullach im Isartal einzumischen, empfehlen wir der Gemeinde, planerisch einen Weg zu suchen, die geplante bauliche Verbesserung der betrieblichen Einrichtungen nicht mit einer Verschlechterung der Art der Nutzung zu verbinden. Und wir empfehlen der Gemeinde, Vereinbarungen mit dem Chemiewerk zu finden, die Nutzung natürlicher Ressourcen zu vermindern und eine Kompensation für die Belastung der Umwelt zu vereinbaren.

Abdruck dieser Stellungnahme geht an das Landratsamt München.

Mit freundlichen Grüßen



1. Vorsitzender Isartalverein

**Isartalverein e.V.**

Arnulfstr. 60

**80335 München**

**Tel.: 089 /** 

Amt für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten



AELF-EE • Wasserburger Straße 2 • 85560 Ebersberg

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Gemeinde Pullach i.Isartal

50-ws

Postfach 240

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

82043 Pullach i.Isartal

AELF-EE-F1-4612-25-2-27

Name

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Rund ein Drittel des Planungsgebietes (6,3 ha) ist Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Waldflächen sind mit der Waldfunktion regionaler Klimaschutz belegt. Die Planungen sehen Rodungen von Wald vor (6160 m<sup>2</sup>), die innerhalb des Planungsgebietes durch Ersatzaufforstungen (6340 m<sup>2</sup>) ersetzt werden. Damit wird der forstrechtliche Ausgleichsbedarf innerhalb des Planungsgebietes abgedeckt. Die Ersatzaufforstungen sind spätestens drei Jahre nach der Rodung durchzuführen. Damit ist sichergestellt, dass die Waldfläche in Summe erhalten bleibt. Im Bebauungsplan wird der Wald mit entsprechender Signatur dargestellt und damit festgesetzt.

Seite 1 von 2

Wasserburger Straße 2  
85560 Ebersberg  
Telefon 08092 2699-0  
Telefax 08092 2699-1555

Dr.-Ulrich-Weg 4  
85435 Erding  
Telefon 08122 480-0  
Telefax 08122 480-1099

poststelle@aelf-ee.bayern.de  
www.aelf-ee.bayern.de

Außerdem forstet die Gemeinde als Kompensation für 300 m<sup>2</sup> Waldrodung für den Wertstoffhof flächengleich auf der gemeindeeigenen Fläche Flnr. 140/5 Gemeinde Pullach i. Isartal außerhalb des Planungsgebietes auf.

Naturschutzrechtliche Kompensation im Wald (z.B. strukturreiche Waldrandgestaltung, Entwicklung von Laubwaldbeständen) wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf ausreichenden Abstand zwischen Bebauung und Wald ist zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald wie z.B. Wurzelverletzungen andererseits Gefahren durch den Wald wie z.B. Astabbruch oder Baumwurf zu minimieren.

Zum Planungsvorhaben bestehen keine Einwände aus forstrechtlicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 

Forstdirektorin

## **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Gemeinde Pullach i. Isartal

18. Dez. 2020

eingegangen



Agenda 21 Pullach

An die Gemeinde Pullach i. Isartal  
Abt. 5 Bauverwaltung  
Johann-Bader-Strasse 21  
82049 Pullach

Pullach, 16.12.2020

**Stellungnahme der Agenda 21 Pullach im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur eingeleiteten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" sowie zur ersten Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren zu o. g. Neuaufstellung des Bebauungsplanes**

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 Abliefernverkehr nach Betriebsänderung tatsächlich entwickeln wird.

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.

**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 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 BigWings, 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.

### **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.

**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 neu aufzustellenden Bebauungsplan 23b/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 CO<sub>2</sub>-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.

**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 CO<sub>2</sub>-Bindung des gewachsenen Waldes nach der Rodung kompensiert werden kann.

**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 Gefahrstoffe, 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.

Für Rückfragen zu unserer Stellungnahme stehen wir gerne zur Verfügung.

Für die lokale Agenda21 Gruppe Pullach:

█ Sprecher der Agenda 21 Pullach  
█ Sprecher des Arbeitskreises Energie und Klimaschutz  
█ Sprecher des Arbeitskreises Ortsentwicklung und Natur

# Agenda 21 Pullach

c/o Gemeinde Pullach i.Isartal, Postfach 240, 82049 Pullach i.Isartal



## ANTRAG AN DEN GEMEINDERAT

An die  
1. Bürgermeisterin  
Frau Susanna Tausendfreund  
Herr Heinrich Klein  
Abteilungen 4, 5 und 6  
82049 Pullach i. Isartal

### **Änderungsantrag der Agenda21 Pullach im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans 23b**

Sehr geehrte Frau Tausendfreund,  
sehr geehrte Abteilungsleiter,  
wir bitten Sie, dem Gemeinderat folgenden aktualisierten Antrag (erstmalig vom 05.05.2021)  
zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat möge folgende Änderungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des  
geplanten Bebauungsplans/Flächennutzungsplans 23b beschließen:

##### **1. Keine Mehrung der industriell nutzbaren Flächen:**

Wir sprechen uns mit Rücksicht auf die Sicherheitsinteressen der Pullacher Bürger  
gegen eine Mehrung der industriell nutzbaren Fläche, die sich tatsächlich durch die  
Umwandlung von bisherigem Gewerbegebiet in Industriegebiet ergeben würde, aus.  
Das betrifft eine Fläche von insgesamt 25 800 m<sup>2</sup>, wobei auf der größeren Teilfläche  
von 19 000 m<sup>2</sup> nach dem Entwurf des neuen FNP/BBP 23b auch Produktions- und  
Lagerstätten zugelassen sein sollen.

##### **Antragspunkt 1:**

**Die bisherigen Gewerbeflächen GE 1 bis und GE 5 (FNP/BBP 23) werden nicht  
in die Industrieflächen GI 1.2 und GI 1.3 umgewidmet.**

## **2. Begrenzung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten:**

Wir meinen, dass eine mögliche Erweiterung der elektrochemischen Produktion organischer Peroxide und der Lagerung dieser als Gefahrstoffe klassifizierten Produkte auch mit einer Erhöhung der Störfallwahrscheinlichkeit verbunden ist. Dass trotz aller Sicherheitsmaßnahmen ein Störfall jederzeit möglich, hat sich vor Kurzem in Leverkusen gezeigt.

Eine Begrenzung dieser Kapazitäten ist sinnvoll, da es dem Unternehmen auch ohne die geplante Änderungen des FNP/BBP 23b allein auf dem Industriegebiet GI 1.1 möglich wäre, ein Potential von ca. 40% für eine Betriebserweiterung zu nutzen.

Mit einer Betriebserweiterung kommt eine entsprechende Steigerung des CO<sub>2</sub>-, Stickoxid- und Feinstaubausstoßes, sowie mehr Geruchsbelästigung und Industrielärm hinzu.

Ebenso würde auch das Verkehrsaufkommen und speziell der Schwerlastverkehr auf der Straße entsprechend zunehmen. Das geht auch aus dem Verkehrsgutachten des Büros Obermeyer eindeutig hervor.

### **Antragspunkt 2:**

- **Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden, wie folgt, begrenzt: Die Lagerkapazität soll max. 1600 t betragen, die Produktionsmenge an Gefahrstoffen soll 60 000 t jährlich nicht überschreiten.**
- **Die Gemeinde nimmt dazu als eine am immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligte Behörde im Rahmen der noch ausstehenden Stellungnahme gegenüber der Genehmigungsbehörde des Landratsamts entsprechend Stellung:**

***Eine Erhöhung der Lagerkapazität - wie von United Initiators beim Landratsamt München beantragt - auf 3340 t organischer Peroxide wird seitens der Gemeinde Pullach über die bereits genehmigte Menge hinaus abgelehnt. Eine damit mögliche Erhöhung der Produktionskapazitäten über die bisher genehmigte Menge wird seitens der Gemeinde ebenfalls abgelehnt.***

- **Darüber hinaus werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags mit dem Unternehmen entsprechende Höchstmengen verbindlich vereinbart.**

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

Wir meinen auch, dass die im Rahmen von BigWings vorgesehene Rodung von ca. 16 000 m<sup>2</sup> Wald im Süden des Werksgeländes unbedingt vermieden werden muss.

Diese 1,6 ha Wald haben im Rahmen des dramatisch fortschreitenden Klimawandels durchaus eine klimarelevante Bedeutung und binden jährlich ca. 20 bis 30 t CO<sub>2</sub>. Eine Ersatzpflanzung ist für dieses Waldstück unseres Wissens nicht vorgesehen. Sie würde auch Jahrzehnte brauchen, um einen vergleichbaren Klimaeffekt zu erreichen. Die Versiegelung der gerodeten Fläche im Rahmen der industriellen Nutzung ist darüber hinaus aus ökologischer Sicht ebenfalls abzulehnen.

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

**Antragspunkt 3:**

**Im geplanten BBP/FNP 23b werden die im derzeit gültigen FNP/BBP 23 als Industrieflächen GI 13 und GI 17 ausgewiesenen Teilflächen wieder auf die Nutzungsart Wald beschränkt.**

**4. Erreichen der Pullacher Klimaziele:**

Um die Pullacher Klimaziele auch nur annähernd zu erreichen ist eine umgehende und vollständige Umstellung der Energieversorgung des Werks auf erneuerbare Energieträger bis spätestens 2025 zu erreichen. United Initiators ist immerhin der größte Energieverbraucher und CO<sub>2</sub>-Produzent am Ort.

**Antragspunkt 4:**

**In einem Städtebaulichen Vertrag wird wie folgt verbindlich vereinbart:**

- Der Fremdstrombezug des Werks wird bis 2022 auf 100% Ökostrom umgestellt.
- Das derzeit erdgasbetriebene Dampfkraftwerk wird bis spätestens 2025 durch 100% Öko-Fremdstrombezug ersetzt.
- Die Versorgung mit Prozesskälte wird auf regenerative Energiequellen, z.B. aus der Geothermie umgestellt.

**5. Pullacher Trinkwasserressourcen:**

Auch der sehr hohe Ressourcenverbrauch von über 4 Mio m<sup>3</sup> an Quellwasser aus dem Isarhang, überwiegend als Kühlwasser bei der Produktion sollen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags begrenzt bzw. beendet werden. Die Hangquellen stellen eine wertvolle Trinkwasserreserve für Pullach und die Region dar. Der Bedarf des Werks an Kühlwasser von fast 12 Mio m<sup>3</sup> könnte vollständig mit Wasser aus dem Isarkanal gedeckt werden.

Die benötigten ca. 0,3 Mio m<sup>3</sup> (VE-Wasser) für die Produktion können nach entsprechender Aufbereitung ebenfalls aus dem Isarkanal entnommen werden.

**Antragspunkt 5:**

**Im Städtebaulichen Vertrag wird verbindlich vereinbart:**

**- Die Versorgung mit Kühlwasser aus den Hangquellen wird auf eine Versorgung aus dem Isarkanal umgestellt.**

**- Das sog. Prozess- oder VE-Wasser wird ebenfalls nach Aufbereitung aus dem Isarkanal entnommen.**

**6. Auslieferverkehr von Gefahrstoffgütern auf die Schiene:**

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

**Antragspunkt 6:**

**In einem Städtebaulichen Vertrag wird nach Möglichkeit die Umstellung der Auslieferung von Gefahrstoffgütern auf den Schienenverkehr bis 2025 verbindlich vereinbart.**

**7. Messungen zur Luftreinhaltung:**

Im Interesse der Anwohner sollten die Auswirkungen der Emissionen (Stickoxide, Feinstaub etc.) auf die Luft in der Umgebung des Chemiebetriebs messtechnisch erfasst werden. (Einhaltung der EU-Luftreinhaltungsrichtlinien)

**Antragspunkt 7:**

**Die Einhaltung der Luftreinhaltungsrichtlinien (Grenzwerte) in der Umgebung des Werks wird an mehreren dafür geeigneten Stellen überprüft.**

Pullach, 08.09.2021  
Für Agenda21 Pullach



[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 22. Oktober 2020 09:39  
**An:** Bauverwaltung; Gemeinde Pullach Presse u. Öffentlichkeitsarbeit;  
[REDACTED]  
Sekretariat  
**Betreff:** WG: Bürgerversammlung 26.10.2020, United Initiators

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]@icloud.com]  
Gesendet: Mittwoch, 21. Oktober 2020 20:12  
An: Gemeinde Pullach i. Isartal <info@pullach.de>  
Betreff: Bürgerversammlung 26.10.2020, United Initiators

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

zur Bürgerversammlung am 26.10.20 TOP UI stelle ich folgenden Antrag:

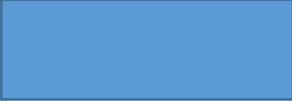
Die LAGERMENGEN der besonderen Gefahrstoffe "Organische Peroxide" in Pullach sollen verbindlich und dauerhaft auf maximal 1400 t und die PRODUKTIONSKAPAZITÄTEN am Standort Pullach maximal auf den derzeitigen tatsächlichen Umfang begrenzt werden.  
Dies sollte durch verbindliche Festsetzungen im neuen 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 Lagern 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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]


Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Straße 21  
82049 Pullach i. Isartal

Baierbrunn, den 17.12.2020

**Stellungnahme Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23b "Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße" für das Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr.-Gustav-Adolph-Straße 3, mit den Fl.-Nrn. 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**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.
- 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?
- 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.

- UI hat auch auf Nachfrage keine zufriedenstellende Antwort in Bezug auf die für das Unternehmen und etwaige Störfälle bestehende Versicherungspolice gegeben. Es muss davon ausgegangen werden, dass Versicherungen von UI über keine ausreichende Deckungssumme verfügen.
- 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 weiter dazu angeregt, durch ein Sachverständigenbüro aussagefähige Prognosen zu den Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen darzustellen.
- 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.
- 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.
- UI ist ein Industrieunternehmen mit einem enormen Energiebedarf. Dies darf nicht dazu führen, dass die Gemeinde Pullach i. Isartal dazu verleitet wird Forst Landschaften, wie den Forstenrieder Park als Naherholungsgebiet in Ihrer Nachbarschaft, im nächsten Schritt mit Windrädern zu verunstalten, um den "Energiehunger" Ihres Industrieunternehmens "grün" zu stillen.

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-ik/unfallursache-peroxid-noch-ungeklaert-123914.html>)

Hochachtungsvoll



Gemeinde Pullach i. Isartal  
18. Dez. 2020  
eingegangen

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Straße 21  
82049 Pullach

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Fernruf-Durchwahl

Datum

Tel.:

17.12.2020

**Widerspruch und Einspruch gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr.23b  
"Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Str." der Gemeinde Pullach**

- per email versandt am 18.12.2020
- persönlich eingereicht im Rathaus Pullach am 18.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 BBPlan-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 BBPlan 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 BBPlan-Aufstellung zu beteiligen.

**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) Wolfratshauer Str. stossen hier nun ein zukünftiges Industriegebiet auf ein kunterbuntes Mischgebiet!

Die in den geltenden BBPlänen 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!

**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-BBPlan, 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!

**4. BBPlan und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen:**

Ich habe beruflich als Architekt und damit vielfältig Beteiligter an BBPlänen 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 Trickereien zu beenden und eine dem Inhalt und Geist der einschlägigen Verordnungen genügende Ausgleichfläche auszuweisen!

Der vorliegende Entwurf erfüllt ganz offensichtlich keinerlei Bedingungen,

#### **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 BBPl-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"!

#### **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!

**Zum Schluss noch eine persönliche Anmerkung:**

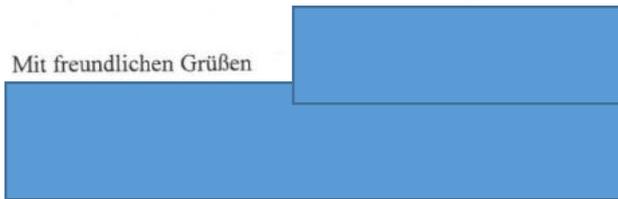
Die Glaubwürdigkeit und Seriosität der Fa.UJ zeigt sich überdeutlich in einigen Details Aussagen:

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?

Mit freundlichen Grüßen





## Peroxide, organisch

Identifikation | Charakterisierung | Phys.-Chem. Eigenschaften | Arbeitsmedizin und Erste Hilfe |  
Vorschriften | Literaturverzeichnis

### IDENTIFIKATION

Peroxide, organisch

ZVG Nr: 93300

### CHARAKTERISIERUNG

#### STOFFGRUPPENSCHLÜSSEL

142400 Peroxide, organisch

#### AGGREGATZUSTAND

Zu dieser Stoffgruppe können flüssige oder feste Stoffe gehören.

#### CHEMISCHE CHARAKTERISIERUNG

Organische Peroxide sind Abkömmlinge des Wasserstoffperoxids mit der charakteristischen Gruppe -O-O-. Man kennt Alkylhydroperoxide, Dialkylperoxide, Persäuren, Perester, Percarbonate, Diacylperoxide, Peroxide von Aldehyden und Ketonen u.a.

Organische Peroxide sind flüssige oder feste Stoffe, mit Ausnahme des gasförmigen Dimethylperoxids. Sie sind meist wenig oder gar nicht wasserlöslich, verhältnismäßig instabil und temperaturempfindlich.

Durch Temperatur- oder Katalysatoreinwirkung zerfallen sie in Radikale. Der Zerfall kann unterschiedlich heftig verlaufen, bis zu spontaner explosionsartiger Zersetzung. Besonders sogenannte Beschleuniger aber auch scheinbar geringe Verunreinigungen können spontanen Zerfall auslösen. Schon schwache Reibung mit einem Spatel kann bei einigen organischen Peroxiden spontanen Zerfall auslösen. Durch Verdünnung mit geeigneten Phlegmatisierungsmitteln lassen sie sich stabilisieren.

### PHYSIKALISCH CHEMISCHE EIGENSCHAFTEN

Dampfdruck |  
Gefährliche Reaktionen

#### DAMPFDRUCK

Organische Peroxide haben im allgemeinen einen niedrigen Dampfdruck.

Quelle: 80101

#### GEFÄHRLICHES REAKTIVVERHALTEN

**Thermische Zersetzung:**

## Peroxide, organisch

Organische Peroxide sind in unterschiedlichem Maße thermisch empfindlich. Die meisten zersetzen sich im Temperaturbereich zwischen 20 und 200 °C. Der Zerfall ist exotherm. Kann die Zerfallswärme abgeführt werden, resultiert nur ein Verlust an Aktivsauerstoff. Bei Wärmestau kann es in offenen Gefäßen zur Verpuffung oder bei entsprechender Verdämmung zur Explosion kommen.

### Zersetzungsprodukte:

Sauerstoff

### Gefährliche chemische Reaktionen:

Explosionsgefahr bei Kontakt mit:  
Schlag; Reibung; Zündquellen;

Quelle: 80101 99999

## ARBEITSMEDIZIN UND ERSTE HILFE

Aufnahmewege | Wirkungsweisen |  
Erste Hilfe

### AUFNAHMEWEGE

#### Hauptaufnahmewege:

Hauptaufnahmewege für organische Peroxide (OP) verlaufen in den meisten Fällen über den Atemtrakt, manchmal auch über die Haut. Insbesondere bei Staubexposition ist (infolge des mukoziliären Reinigungsmechanismus der Lunge) zudem eine teilweise Aufnahme über den Verdauungstrakt möglich.

Außerberuflich kann eine geringe Aufnahme mit Lebensmitteln erfolgen.[00451]

#### Atemwege:

Viele Peroxide liegen als oftmals wasserunlösliche Feststoffstäube vor und können als solche inhaliert werden.

Andere sind flüchtig und können als (lipophile) Dämpfe oder Aerosole aufgenommen werden.[00451]

Angaben zu Resorptionsraten sind zu keiner der einzelnen Verbindungen verfügbar.[99983]

Tierexperimente und auch wenige aus menschlicher Exposition berichtete Erfahrungen zeigen jedoch, daß nach Inhalation systemische Effekte aufgetreten sind, was darauf hindeutet, daß zumindest ein Teil der aufgenommenen Dosis als Peroxid unverändert oder als reaktiver Primärmetabolit über das Blut im Organismus verteilt wird.[08007]

#### Haut:

Allgemein geht man bei unter Normalbedingungen flüssigen Peroxiden davon aus, daß sie über die intakte Haut resorbiert werden.[00451]

Vor allem die Beobachtung des resorptiv-toxischen Effekts der Methämoglobinbildung in Tierversuchen hat für eine ganze Reihe von Hydroperoxiden und Dialkylperoxiden maßgeblich dazu beigetragen, sie als hautresorbierbar anzusehen.

Feste (in Wasser meist schwerlösliche) Peroxide werden offenbar weniger effektiv über die Haut resorbiert. Eine der Ausnahmen ist Dibenzoylperoxid, das auch als wasserhaltige Paste die Haut penetriert. Jedoch wird es schon in der Haut[99997] zu Benzoesäure hydrolysiert, so daß die Resorptionsrate des unveränderten Peroxids sehr gering sein wird.[07619]

#### Verdauungstrakt:

Toxikokinetische Untersuchungen für einzelne Substanzen sind nicht verfügbar.

Systemische Effekte nach oraler Applikation in Tierversuchen deuten auf eine Resorption hin, die aber quantitativ nicht abschätzbar ist.[99983]

### WIRKUNGSWEISEN

#### Hauptwirkungsweisen:

akut:

#### Peroxide, organisch

reizende bis ätzende Wirkung auf Schleimhäute und Haut (substanzspezifisch stark unterschiedlich ausgeprägt).[08007]

zur systemischen Wirkung keine verallgemeinernden Angaben (potentiell: Blutschädigung, Stoffwechsel- und ZNS-Störung)[99983]

chronisch:

schleimhaut- und hautschädigendes Potential;

zu systemischen Wirkungen keine ausreichenden Angaben[08007]

#### **Akute Toxizität:**

Augenverletzungen stehen im Vordergrund der akuten Gefährdung durch reine Peroxide bzw. ihre konzentrierten Lösungen. Versuche am Kaninchenauge, die allgemein als auch für die menschliche Exposition relevant angesehen werden, haben ergeben, daß sich die verschiedenen OP hinsichtlich ihrer augenschädigenden Wirkung äußerst unterschiedlich verhalten. Während einige Stoffe bei kurzen Einwirkungszeiten keinerlei Schäden verursachen (Lauroyl-, Dibenzoylperoxid), kommt es bei anderen zu lang anhaltender Reizwirkung, Bindehautentzündung und vorübergehender Sichtbeeinträchtigung durch Hornhauttrübung (z.B. tert-Butylperoxid, tert-Butylperacetat).

Aggressivere Peroxide verursachen irreversible Hornhauttrübung, die zur Blindheit führen kann (z.B. die meisten Hydroperoxide). Zu den gefährlichsten augenschädigenden Stoffen gehören schließlich Methylethylketon-, Cyclohexanon- und Diacetylperoxid, die am Augapfel gewebserstörend wirken.

Eine ähnlich unterschiedliche Graduierung weisen die OP hinsichtlich ihrer hautschädigenden Wirkung auf (leichte Reizerscheinungen, Hyperämie, Hautödeme, unspezifische Dermatosen, Ekzeme bis zu tiefgreifenden, schwer heilenden Ulcera). Für einige OP wurde eine hautsensibilisierende Wirkung beschrieben, die jedoch hauptsächlich Personen mit diesbezüglicher Disposition betraf.

Nach inhalativer Exposition beginnt die schädigende Wirkung auf die Schleimhäute des Atemtraktes in den meisten Fällen mit einer Reizsymptomatik, die oft gleichzeitig an den Augenschleimhäuten empfunden wird. Lungenfunktionsstörungen können nachweisbar werden. In Abhängigkeit von der irritativen Potenz der einzelnen OP und der Konzentration ist mit Atemwegsentzündungen oder der schnellen Ausbildung eines Glottis- oder Lungenödems (nach Latenz) zu rechnen. Resorptive Symptome nach inhalativer Vergiftung sind meist unspezifisch (Kopfschmerzen, nervale Störungen) und treten oft nur bei hohen Konzentrationen oder gar nicht auf.

Eine direkte orale Aufnahme ist aufgrund des scharfen, ätzenden Geruches der meisten OP wenig wahrscheinlich. Bei den aggressiven Stoffen besteht vor allem die Gefahr schwerer Ätzwirkungen an den Schleimhäuten, die oft auch lebensbedrohliche Herz-Kreislaufreaktionen auslösen.[99997]

Befunde nach Ingestion von Methylethylketonperoxid waren blutiges Erbrechen, schwere Nekrosen in Speiseröhre und Magen, Magenperforation, Hämolyse, metabolische Azidose sowie sofortiger Kollaps oder (temporärer) Herzstillstand.[07619]

In einem Fall wurden auch Leberschädigung (periphere zonale hepatische Nekrose -> Leberkoma) und Rhabdomyolyse gefunden.

Intoxikationen mit gering irritativ wirksamen OP sind nicht berichtet. In Tierversuchen zeigten sich meist Schädigungen im Blut, Stoffwechsel- und ZNS-Störungen.[99997]

#### **Chronische Toxizität:**

Es finden sich nur wenige Angaben über Erfahrungen zu Folgen einer wiederholten/längerfristigen Exposition beim Menschen.[99983]

Sie beschränken sich in vielen Fällen auf Hinweise auf die Ausbildung allergischer oder irritativ bedingter Hauterkrankungen nach direktem Kontakt mit dem Peroxid.[99997]

Für einzelnen Peroxide (z.B. Dicumolperoxid) sind irritative Effekte an der Nasenschleimhaut exponierter Arbeiter (ohne Angaben zur Expositionshöhe) beschrieben worden.[07619]

Weiterhin wurde über Schleimhautreizungen, insbesondere im Rachen, und Kopfschmerz berichtet.[07866]

Ganz allgemein werden die lokalen Reizwirkungen auf Haut und Schleimhäute als die vordergründigen Effekte gesehen, die bei Exposition gegenüber den OP zu erwarten sind.[00451]

In Einzelstudien sind bei Exponierten auch Veränderungen im Blut (verringert: Hämoglobingehalt, Erythrozytenzahl, Leukozyten, Zahl der freien SH-Gruppen und Gesamteiweiß) beschrieben worden. Die Validität der Untersuchung kann allerdings nicht eingeschätzt werden. Oft berichtete Ergebnisse aus Tierexperimenten (subakute/ subchronische inhalative und dermale Applikation) mit verschiedenen OP stützen die Annahme, daß das oxidative Wirkpotential der OP Blutveränderungen initiieren kann (Herabsetzung des Hb-Gehaltes, Erniedrigung des Gehaltes freier SH-Gruppen im Blut, Methämoglobinbildung). Auch eine Störung der Leberfunktion (Syntheseleistung) ist möglich.[99997]

Die Dosis-Wirkungsschwelle am Menschen kann jedoch nicht abgeschätzt werden.[99983]  
Bei der Einschätzung möglicher chronischer Wirkungen sollte auch die Zusammensetzung der OP-Formulierung (Lösungs- bzw. Phlegmatisierungsmittel) berücksichtigt werden.[08007]

#### **Reproduktionstoxizität, Mutagenität, Kanzerogenität:**

##### **Reproduktionstoxizität:**

Es sind keine ausreichenden Angaben verfügbar.[99983]

Für einige wenige Vertreter der Substanzklasse gab es Hinweise auf ein gewisses spermatotoxisches Potential, jedoch sind Verallgemeinerungen nicht möglich.[99997]

##### **Mutagenität:**

Für einige Hydroperoxide (z.B. tert-Butyl- und Cumolhydroperoxid) wurde eine genotoxische Aktivität nachgewiesen.

Dagegen war diese Eigenschaft bei anderen OP weniger ausgeprägt oder nicht nachweisbar. Für den Menschen sind keine Angaben verfügbar.[07619]

Gemessen an der großen technischen Bedeutung der OP sind die verfügbaren validen Untersuchungen zur genotoxischen Wirkung sehr gering.[99999]

##### **Kanzerogenität:**

Die aus verschiedenen tierexperimentellen Untersuchungen resultierenden Befürchtungen, daß OP möglicherweise komplette Karzinogene darstellen könnten, hat sich nicht bestätigt. Schwache tumorinduzierende Aktivitäten können für die Hydroperoxide nicht sicher ausgeschlossen werden, die Wahrscheinlichkeit ist aber nicht groß.

Von der Annahme tumorpromovierender Eigenschaften ist jedoch bis zum Vorliegen anderslautender Erkenntnisse auszugehen. Kombinierte Expositionen gegenüber Peroxiden und Arbeitsstoffen mit kanzerogenem Potential sollten vermieden werden.[07619]

#### **Stoffwechsel und Ausscheidung:**

Der Hauptmetabolisierungsweg für organische Hydroperoxide ist die reduktive Umwandlung in den entsprechenden Alkohol, die durch GSH-Peroxidasen katalysiert wird. Als Wasserstoffüberträger wird Glutathion (GSH) genutzt, das dabei zu Glutathiondisulfid (GSSG) oxidiert wird. Dieses wird durch die Glutathionreduktase wieder zu GSH aufgespalten, so daß der gesamte Prozeß katalytisch abläuft und damit von der zellulären Ausstattung mit GSH abhängig ist.[07619]

Eine nicht ausreichende oder GSH-erschöpfende Reduktion von Peroxiden könnte in Folgeprozessen zur Freisetzung von radikalischen Molekülbruchstücken und anderen reaktiven Spezies führen.  
[08057]

#### **Anmerkung:**

Die Bearbeitung dieser arbeitsmedizinischen Informationen erfolgte am 06.05.2008.  
Sie werden bei Bedarf angepasst.

#### **ERSTE HILFE**

##### **Augen:**

Erblindungsgefahr!

So schnell wie möglich:

Auge unter Schutz des unverletzten Auges 10 Minuten unter fließendem Wasser bei weitgespreizten Lidern spülen.

Die irritative bzw. korrosive Potenz der einzelnen Peroxide / Hydroperoxide ist extrem unterschiedlich. Unabhängig davon ist bei Augenkontakt der schlimmste Fall vorauszusetzen. Die Spülung mit Wasser muss innerhalb weniger Sekunden beginnen, um schwerste, irreversible Schäden zu verhüten.

Anschließend möglichst sofortiger Transport zum Augenarzt / zur Klinik.

Während des Transports mit isotonischer Kochsalzlösung weiterspülen, ersatzweise mit Wasser.

#### Peroxide, organisch

Keine öligen Lösungen mit dem Auge in Kontakt bringen, sie verstärken nachweislich die Ätzwirkung der Peroxide.

[80101, 00451, 05200]

#### Haut:

Verletzten unter Selbstschutz aus dem Gefahrenbereich bringen.

Benetzte Kleidung entfernen, dabei Selbstschutz beachten.

Die Haut zunächst mit einem kräftigen Wasserstrahl spülen. Dann das Areal mit Wasser und Seife gründlich waschen.

Dann mit Wasser im Wechsel mit Polyethylenglykol 400 über mehrere Minuten spülen. Abschließend mit Wasser und Seife waschen.

Für ärztliche Behandlung sorgen.

Im Fall großflächiger Benetzung oder schwerer Ätzwirkungen:

Arzt zum Unfallort rufen/ schneller Transport zur Klinik.

[80101, 99999]

#### Atmungsorgane:

Verletzten unter Selbstschutz aus dem Gefahrenbereich an die frische Luft bringen.

Verletzten ruhig lagern, vor Unterkühlung schützen.

Ehestmöglich ein Glucocorticoid-Dosieraerosol zur Inhalation wiederholt tief einatmen lassen.

Bei Atemnot Sauerstoff inhalieren lassen.

Zwischenzeitlich Arzt zum Unfallort rufen.

[80101]

#### Verschlucken:

Mund ausspülen, Flüssigkeit wieder ausspucken.

Den Verletzten 1 Glas Wasser langsam (schluckweise) trinken lassen.

Keinesfalls Speiseöl, Rizinus, Milch oder Alkohol geben.

Erbrechen nicht anregen.

Zwischenzeitlich Arzt zum Unfallort rufen.

Vergiftungssymptome können erst später auftreten.

Bei spontanem Erbrechen Kopf tief halten, um Aspiration von Erbrochenem unbedingt zu vermeiden.

[80101, 99999]

#### Hinweise für den Arzt:

Im Vordergrund der akuten Wirkungen organischer Peroxide auf den Menschen stehen in den meisten Fällen lokale Reiz- bis schwere Ätzwirkungen. Systemische Wirkungen können in Art und Ausprägung recht unterschiedlich sein. Vergiftungsfälle in Arbeitsbereichen sind eher selten beschrieben. Die meisten der im folgenden aufgeführten Symptome und Befunde resultieren aus Tierexperimenten.[07619]

- Symptomatik der akuten Vergiftung:

Augen: vor allem nach Kontakt mit flüssigen Peroxiden/Hydroperoxiden: schwere Schädigung der vorderen Augenabschnitte mit schwerem, evtl. irreversiblen Dauerschaden (dichte Hornhauteintrübung, dann starke Vaskularisation, Exsudatbildung in der vorderen Augenkammer, evtl. degenerative Schäden am Augapfel)

Haut: starke Reizung (Hyperämie, dann Blässe, evtl. Verdickung mit nachfolgender Nekrotisierung) oder sofortige Verätzung; unabhängig vom Reiz-/Ätzipotential systemische Wirkungen (insbesondere nach prolongiertem Kontakt) möglich

Inhalation: Reizung, substanzspezifisch evtl. sogar Verätzung von Nasen-/Rachenschleimhäuten, Atemfunktionsstörungen; Glottis-/Lungenödem (nach Latenz), evtl. Pneumonie; systemische Effekte zusätzlich möglich

Ingestion: ggf. (blutiges) Erbrechen, Reizung/Verätzung der Schleimhäute, hohe Perforationsgefahr (Ösophagus, Magen), insbesondere nach Ingestion von flüssigen Produkten; bald auch Resorptivwirkung möglich

Resorption (substanzabhängig unterschiedlich): Azidose, Hämolyse, Methämoglobinbildung (Zyanose und Folgewirkungen allgemeiner Hypoxie), Gerinnungsstörungen, ZNS-Störungen, Funktionsstörung/Schädigung von Leber und Nieren.[99997]

- Hinweise für die Erste ärztliche Hilfe:

## Peroxide, organisch

Bei Augenkontakt ist nach der Ersthilfe in jedem Fall eine fachärztliche Weiterbehandlung erforderlich (Schädigungen können erst verzögert erkennbar werden).[80101]

Kontaminierte Haut gründlich reinigen. Hautschäden (evtl. erst nach Latenz) sollten durch einen Dermatologen behandelt werden. Nach größerflächiger Kontamination Nachbeobachtung bezüglich möglicher systemischer Effekte (auch MetHb-Bestimmung, s. "Empfehlungen").[99999]

Bei Verdacht auf massive Inhalation oder Atemwegsreizungen sind Glucocorticoid-Gabe und weitere Maßnahmen der Lungenödemprophylaxe indiziert (einschließlich Beatmung und Gabe von Sauerstoff, Gabe von Bronchodilatoren, Spirographie, Röntgenthoraxkontrolle, evtl. Sedativa, Herzglykoside). Strenge Überwachung auf systemische Effekte. Bald auch Pneumonieprophylaxe. [80101]

Nach Ingestion wegen der möglicher Ätzwirkungen keine Emesis-Provokation. Auch andere Maßnahmen der primären Schadstoffelimination sind kritisch zu betrachten, da eine Perforationsgefahr zu berücksichtigen ist. Akute Herz-Kreislauf-Reaktionen können schnell Maßnahmen zur kardiopulmonalen zerebralen Reanimation erfordern.[00451]

In jedem Fall schneller Transport zur Klinik. Hier sollten neben Herz-Kreislauf-, ZNS- und Lungenfunktion vor allem Blutbild (auch MetHb), Säure-Basen-Haushalt, Leber- und Nierenparameter intensiv überwacht werden.[99999]

### Empfehlungen:

Stoff/Produkt und durchgeführte Maßnahmen dem Arzt angeben.

Die "Effektivität" der unterschiedlichen Peroxide, bei Vergiftungen Methämoglobin zu bilden, wird in der Literatur als sehr verschieden bewertet (abhängig von Spezies, Löslichkeit des Peroxids, Applikationsweg u.a.). Deshalb sollte bei Unfällen der Antidottherapie mit Redoxfarbstoffen möglichst eine Methämoglobin-Analyse im Blut vorausgehen. Bei deutlichen Anzeichen einer Zyanose sollte jedoch eine Behandlung mit Toluidinblau schon vor der analytischen Bestätigung beginnen.[99999]

### Anmerkung:

Die Bearbeitung dieser Informationen zur Ersten Hilfe erfolgte am 06.05.2008.  
Sie werden bei Bedarf angepasst.

## VORSCHRIFTEN

GHS-Einstufung/Kennzeichnung |  
Vorschriften UV-Träger

### EU-GHS-EINSTUFUNG UND KENNZEICHNUNG

Die einzelnen organischen Peroxide sind unterschiedlich eingestuft. Siehe Stoffdatenblätter der einzelnen Stoffe.

Quelle: 99999  
geprüft: 2016

### VORSCHRIFTEN DER UNFALLVERSICHERUNGSTRÄGER

DGUV Vorschrift 13 (BGV B4): Organische Peroxide

## LITERATURVERZEICHNIS

Peroxide, organisch

Quelle: 00451  
HSDB-Datenbankrecherche 2004

Quelle: 05200  
Kühn-Birett "Merkblätter Gefährliche Arbeitsstoffe" Loseblattsammlung mit Ergänzungslieferungen,  
ecomed Sicherheit, Landsberg

Quelle: 07619  
DFG: Toxikologisch-arbeitsmedizinische Begründungen von MAK-Werten; Verlag Chemie

Quelle: 07866  
G.D. Clayton, F.E. Clayton (ed.) "Patty's Industrial Hygiene and Toxicology" Volume II "Toxicology"  
Fourth Edition, John Wiley & Sons, New York 1993

Quelle: 08007  
J.M. Stellman (Edt.) "Encyclopedia of Occupational Health and Safety" 4 th edition, International  
Labor Organisation, Genf 1998

Quelle: 08057  
H. Marquardt, S. Schäfer (Herausgeber) "Lehrbuch der Toxikologie" 2. Auflage, Wissenschaftliche  
Verlagsgesellschaft mbH, Stuttgart 2004

Quelle: 80101  
BG-Chemie-Merkblatt M 001 Ausgabe 7/99 (BGI 752) Organische Peroxide

Quelle: 99983  
Liste arbeitsmedizinisch-toxikologischer Standardwerke (2)  
List of standard references regarding occupational health and toxicology (2)

Quelle: 99997  
Projektgebundene arbeitsmedizinisch-toxikologische Literatur (1)  
Project related bibliographical references regarding occupational health and toxicology (1)

Quelle: 99999  
Angabe des Bearbeiters  
Indication of the editor

Identifikation | Charakterisierung | Formel | Phys.-chem. Eigenschaften | Arbeitsmedizin Erste Hilfe |  
Vorschriften | Literaturverzeichnis

**Dieses Stoffdatenblatt wurde sorgfältig erstellt. Dennoch kann für den Inhalt keine Haftung, gleich  
aus welchem Rechtsgrund, übernommen werden.**



An  
Gemeinde Pullach  
Bauamt  
Johann Bader Str.  
82049 Pullach

Baierbrunn, den 18.12.2020

Einwand gegen Flächenutzungsplan und den Bebauungsplan Nr. 23b Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolf-Str. Werksgelände des Unternehmens United Initiators, Dr. Gustav-Adolf-Str. 3 Pullach

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es muß ein Gutachten über die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes durch ein unabhängiges Ingenieurbüro eingeholt werden. Entsprechende Dokumente sind im Bebauungsplan nicht zu finden.

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplan 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.

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 Verbindungstreifen Wald zum Forstenrieder Park und den Isarauen zerschnitten.

Wir bitten Sie diesen Einwand aufzunehmen und zu behandeln.

Mit freundlichen Grüßen





Verein Schutz des Isartals / Bürgerinitiative Pullach

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Straße 21  
82049 Pullach

Verein Schutz des Isartals  
**Bürgerinitiative Pullach**  
Höllriegelskreuther Weg 22  
82065 Baierbrunn - Buchenhain  
Telefon  
Mobil

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Fernruf-Durchwahl	Datum
		cb, kv, wva	Tel.: 089 - [REDACTED]	24.09.2021

### Widerspruch und Einspruch gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.23b "Industriegebiet Dr-Gustav-Adolph-Straße" der Gemeinde Pullach

- per email an die Gemeinde Pullach am 24.09.2021
- persönlich eingereicht im Rathaus Pullach am 24.09.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aufstellung erhalten Sie hiermit unsere Bedenken und Einwendungen zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sowie der FN-Teiländerung.  
Dieser Widerspruch erfolgt im Namen des Bürgerbegehrens "Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach" sowie des Vereins "Schutz des Isartals e.V."

Grundsätzlich wollen wir zuerst festhalten, dass ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung **die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Fehler in dieser Abwägung können zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.

Die **Abwägung vom 28.06.2021** in der öffentlichen Gemeinderatssitzung der Gemeinde Pullach wurde formal überkorrekt und inhaltlich bei vielen Punkten fehlerhaft durchgeführt.  
Es fehlt uns hier an Raum und Zeit, um alle Unwahrheiten und Verstöße gegen die erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aufzuführen.  
Es wurden viele - der sehr berechtigten Einwendungen inhaltlich und faktisch weder gewürdigt, noch inhaltlich behandelt und keinesfalls gerecht abgewägt.  
Wir können hier nur beispielhaft einige dieser Punkte herausgreifen und als erneuten Widerspruch vortragen. In einem möglichen Verwaltungsgerichts-Verfahren wäre dagegen eine gesamtheitliche Befassung der gesamten Bearbeitung durchaus vorstellbar.

Einen skurilen Spitzenplatz nimmt beispielsweise ein versehentlich in der Sitzung gezeigtes Arbeitsblatt\* der Verwaltung ein, nach dem ein Bürger-Einwand zu Luftverschmutzungen und Geruchsbelästigungen dieser dem Regenwasserkanal (!) der Nachbar-Firma in die Schuhe geschoben werden sollte (und dann auch wurde!).

(\*Konnte von uns per Foto festgehalten werden und ist nur noch unter blankem Zynismus einzuordnen).

Unseres Erachtens ist mit der Qualität solcher "Abwägungen" die rechtliche Gültigkeit des beabsichtigten Bebauungsplan-Verfahrens bereits jetzt insgesamt nicht mehr vorhanden.

## 1. Anforderungen an ein gültiges BBPlan-Verfahren:

Laut Baugesetzbuch müssen folgende Gesichtspunkte enthalten sein und sind bei der Planung zu beachten (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

- Eine nachhaltige Entwicklung,
- Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen,
- Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
- Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung,
- Menschenwürdige Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ,
- Klimaschutz und Klimaanpassung,
- Städtebauliche Gestalt,
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbilde s.

In einem Katalog von dreizehn Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung besondere zu berücksichtigen sind, finden sich unter anderem

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse,
- Denkmalschutz,
- Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs.

*Die hohen Anforderungen, die der Gesetzgeber hier an eine Bebauungsplanung stellt, werden unserer Einschätzung gemäß bei diesem Genehmigungsverfahren völlig verfehlt!*

## 2. Entwicklung einer Wirtschafts-Firma und die Verwaltung Pullach:

Massive Lobby-Öffentlichkeitsarbeit mit einer sehr bedenklichen Symbiose zwischen einer **Gemeindeverwaltung, die ausschließlich öffentliche Interessen zu vertreten hat** - und einer privatwirtschaftlich geführten Firma wird hier in einer von uns bisher nie erfahrenen Art und Weise vorgeführt.

Sich ständig ändernde Aussagen von Firmenvertreter zur Basis einer massiven und langfristig wirkenden Bebauungsplan-Erweiterung zu nehmen, ist in keinem Fall gegenüber den betroffenen Pullacher Bürgern verantwortbar.

Die wirtschaftliche Entwicklung einer derartigen Holding-Firmenkonstruktion mit 19 Tochterfirmen weltweit ist selbst für die Firmenbetreiber völlig unabsehbar.

Wir zitieren aus dem Prognosebericht der Wirtschaftsprüfungs-Gesellschaft Ernst & Young GmbH von 2019\* (\*neuere Aussagen sind noch nicht veröffentlicht)

*"Der Schwerpunkt der Investitionen konzentriert sich im Jahr 2020 weiterhin auf den Bau von Produktionsanlagen bzw. die Erweiterung bestehender Produktionskapazitäten".*

Aussagen dazu im **INFO-Blatt-Nr.5 der BI "Das Märchen von der Gewerbesteuer"**)

Wir halten hier zum wiederholten Male fest, dass die Chemiefirma Peroxid / UI unter Auflagen der SevesoIII-Richtlinie zu arbeiten hat. Dabei ist festzuhalten, dass in Europa bei ähnlichen Seveso-Firmen ständig heftige und wiederholte Unfälle an der Tagesordnung sind.

Der bauliche Abstand von Chemie-Produktions- und Chemikalien-Lagerhallen zu vielen Bürger-Wohnungen beträgt dabei in Pullach nur wenige hundert Meter!  
Soweit zu den oben genannten - und nicht eingehaltenen - Anforderungen des Baugesetzbuches!

### **3. Baurechte**

#### **3.1 Bestands-Baurechte**

Die Bestands-Firma steht auf etwa 50.800m<sup>2</sup> Einzelbauflächen\*.

(= \*zu bebauende Grundflächen aller Gewerbe- und Industrie-Bauflächen nach BBPlan 1995).

Dabei sind lediglich ca. 32.000m<sup>2</sup> durch bestehende Anlagen und Gebäude genutzt.

Dazu kommen noch nach BBPlan 1995 ausgewiesene und bisher ungenutzte 6 Einzelbauflächen mit ca. 9.200m<sup>2</sup> Grundflächen.

Hier existieren aber in Wirklichkeit weder Firmenanlagen, noch Baugenehmigungen, auch keine "Gehölze" sondern **bestehende Waldflächen\***, sowie 8 Mehrfamilienhäuser mit Gärten.

Speziell diese Flächen-Bereiche sind weiterhin unverändert (seit 2002!) entschädigungsfrei per Aufhebungsbeschluss oder einfach durch die Aufstellung eines neuen BBPlan zurückzunehmen.

Diese \*Waldflächen werden seit einiger Zeit sukzessive zerstört, indem Laubbäume (Eichen, Ahorn u. Buchen / Abschnitte u. Stammholz bleiben liegen) beseitigt und nur noch weniger schützenswerte Fichten u.ä. übrig bleiben.

Alle Aussagen dazu wie "Enteignung", "Entschädigung", "Eigentumseingriff" oder ähnliche Floskeln sind entweder falsch oder entstammen einem sehr einseitigen Demokratieverständnis. Begriffe wie "Baurechte" und "Planungsrechte" werden dabei vermischt und in falschen Zusammenhängen verwendet. Auch damit werden die tatsächlichen Beweggründe der massiven geplanten Produktions-Ausweitung vernebelt.

Weitere Aussagen dazu im **INFO-Blatt-Nr.2 der BI "Firmen-Expansion: Ja oder Nein"**

Dabei sind gemeindliche Abwägungs-Aussagen wie *"eine Rücknahme des Baurechtes ist nicht mit den kommunalen Zielen vereinbar"* besonders aufschlussreich:

**Welche kommunalen Ziele** sind es denn, die hier "geschützt" werden müssen?

- geplante heftige Vermehrung des bereits jetzt unglaublichen Ausstoßes von klimaschädlichen Gasen? (THG-Bericht Landkreis München)
- geplante heftige Erhöhung der bereits jetzt unglaublichen Energiebilanz?
- Handel mit Baurechten gegen eine zukünftig noch höhere Gesundheitsbelastung der Bürger?

Oder ist die Gemeinde Pullach tatsächlich so "verarmt", dass sich diese für das "Geschenk" eines Grundstückteils\* dem Willen einer Privatfirma unterwerfen muss?

Weitere Aussagen dazu im **Info-Blatt-Nr.7 der BI "Umwelt und Gesundheit"** sowie im **Info-Blatt-Nr.6 "Klimawandel und die Gemeinde Pullach"**

*\*Dürfen wir daran erinnern, dass Gemeinden Träger der Planungshoheit sind und jederzeit ein beliebiges, geeignetes Grundstück per BBPlan zu einem z.B. "Wertstoffhof" umwandeln können?*

*Wir fordern sie hiermit auf, endlich den betroffenen Bürgern wahrheitsgemäße Aussagen über Umfang und Art des Bestands-Betriebs sowie die Hintergründe der Geschäftsbeziehungen von Gemeinde mit UI mitzuteilen!*

### 3.2 Baurechts-Nutzungen:

Bei der Umwandlung von nicht genutzten Flächen in Industrieauflähen (z.B. GI 1.3) wird angegeben, dass hier die Nutzung auf "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungs-, Labor- sowie Ausbildungs- und Schulungsgebäude...Parkhäuser...." beschränkt werden soll.

Diese Angaben sind direkte Täuschungen. Denn alle diese Nutzungen sind selbstverständlich in einem Gewerbegebiet (GE) rechtlich vorgesehen und möglich.

Die folgende Textergänzung bringt die Wahrheit dann ans Licht:

**Nutzungen sind hier also "Produktionsanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze" .**

*Die Aussage "das Nutzungsmaß durch den BBPlan Nr.23 und 23a wird durch die Neuaufstellung Nr.23b konzentriert, aber nicht erhöht" ist und bleibt eine klare Falschaussage!*

Weitere Aussagen dazu im **INFO-Blatt-Nr.2 der BI "Firmen-Expansion: Ja oder Nein"**

*Wir fordern hiermit auf, endlich den betroffenen Bürgern wahrheitsgemäße Aussagen über Umfang und Art der bei einer Expansion zu erwartenden Nutzungsarten sowie Nutzungsmehrungen mitzuteilen!*

### 3.3 Baurechts-Mehrausweisungen:

Im Bebauungsplan-Entwurf 2020/2021 wird nun aus dem Firmengelände ein Eckgrundstück abgetrennt, (Grundstücksgröße ca. 2.700m<sup>2</sup> / mit Büro-Bestandsgebäude) sowie ein weiteres Grundstück mit ca.4.300m<sup>2</sup> als "neuer Wertstoffhof" an die Gemeinde übertragen (GR ca. 3.400m<sup>2</sup> Baurechte).

Im verbleibenden Firmen-Grundstück werden nun drei Industrie-Bauflächen (GI 1, GI2, GI 3, Bauhöhen von 8 bis 20m) ausgewiesen.

Dies ergibt eine **gesamte Industrieauflähe von ca. 96.000m<sup>2</sup> bebaubare Grund-Flähe.**

Durch die GRZ-Festsetzung von 0,8 ergibt dies eine neue überbaubare Industrie-Bauflähe von ca. 77.000m<sup>2</sup>. Dies ist eine äußerst umfangreiche Baurechtsausweisung, gegen die wir hiermit energischen Widerspruch einlegen!

Ständige Aussagen, es liegen keine Baurechtsmehrungen vor, basieren auf einem einfachen Trick. Baurechte einer fiktionalen und nie erfolgten "Ansiedlung" von Biotech-Firmen, die dann mehrgeschossige Büros und Labors gebaut hätten, werden nun als "reduziertes" Baurecht für die künftig tatsächlich zu bauenden Chemie-Industrieanlagen gegengerechnet. Nicht vorhandene, mehrgeschossige Büro-Geschossflächen werden also in großzügige Industrieauflähen (GI) umgewandelt - Baurecht also für erdgeschossige und bis 20m hohe(!) Produktionsanlagen.

Das ergibt dann im Endeffekt ja sogar eine "Baurechts-Minderung"!

Dies ist eine lupenreine Öffentlichkeits-Manipulation!

Aussagen einer Wirtschaftsfirma, die ja "keine Produktionsmehrung" wolle, aber bereits über fachtechnische Genehmigungen für eine 2,3fache Produktion verfügt, sind völlig wertlos und als Basis für eine langjährig geltende Bebauungsplan-Vermehrung gänzlich ungeeignet.

Auch deshalb in Gänze unglaubhaft, da ja bereits im Oktober 2019 vier Bauanträge dem Gemeinderat vorgelegt wurden und auch hier schon erkennen konnte, dass schon diese Projektvorhaben den Rahmen des geltenden BBPlans gesprengt hätten.

Ungeachtet davon wurde aber noch im Februar 2020 eine Genehmigung für ein Projekt "Phönix II" erteilt. Welche Bürger wurden hier über welche genehmigten Inhalte informiert?

## **4. Verkehrsbelastungen:**

### **4.1 Fiktionen statt wahrheitsgemäßer Aussagen:**

Ausgehend von der beschriebenen komplett fiktionalen Nutzung - den noch nie existierenden "Biotech-Firmen-Ansiedlungen" im Umfang von angeblich 17.500m<sup>2</sup> Geschossfläche - wird hier dann eine ebenfalls komplett fiktionale "Verkehrsmehrung" von 1.830 KFZ / pro 24 Stunden angenommen - um dann, bei der geplanten massiven Chemie-Produktions-Erweiterung eine "Verkehrsminderung" von x Fahrzeugen zu "berechnen".

Auch dies ist eine lupenreine Öffentlichkeits-Manipulation!

### **4.2 Tatsächliche Verkehrsbelastungen**

Allen Vernebelungsaussagen zum Trotz gelten unverändert folgende Aussagen:

Bei einer aktuellen Produktionskapazität von 60.000 to und der dafür notwendigen Menge der angelieferten Materialien von 85.000 to (siehe TÜV-Umwelt-Berichte) ist dies eine Ladungskapazität von ca. 6.000 Schwerlast-LKWs / pro Jahr.

Ein Großteil dieser Transporte sind Gefahrstoff-Transporte! Jede entsprechende Produktionsausweitung (mögliche 2,3fache Produktion!) wird die Zahl und Menge dieser Transporte entsprechend erhöhen. (Beispiel: 6.000 x 2,3 = 13.800 Schwerlast-LKWs)

Die komplett fiktionalen 1.830 PKWs/Tag der "Martinsrieder Biotech-Firmen" werden auch zukünftig weiterhin in Martinsried verkehren.

Die DB-Cargo ist übrigens wenig an Aufträgen für Gefahrstoff-Transporte interessiert.

*Wir fordern sie hiermit auf, endlich wahrheitsgemäße Verkehrs-Aussagen über Umfang und Art der bei einer Produktions-Expansion zu erwartenden Verkehrsmehrung an die betroffenen Bürger zu treffen!*

## **5. Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag:**

Nach einem Urteil von 2017 durch das Bundesverwaltungsgericht Leipzig ist in Bebauungsplänen sehr wohl die Begrenzung von z.B. Stickoxiden, Feinstaub und anderen Schadstoffen zu regeln. Einzig eine Begrenzung von CO<sup>2</sup> ist rechtlich nicht möglich, da hier das Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz greift.

Zum "Städtebaulichen Vertrag" könnte man gegenüber dem Bürger zugeben, dass keine Vereinbarungen bezüglich einer zu erbringenden (Firmen-)Leistung vereinbart werden können, wenn diese Rechte (z.B. durch einen Satzungsbeschluss des Gemeinderats) in einem dann rechtsgültigen BBPlan bereits bestehen.

Aussagen dazu im **INFO-Blatt-Nr. 4 der BI "Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag"**

## **6. Klimawandel, Gemeinde Pullach und Produktionserweiterung bei UI:**

Im Süden des Landkreises München nimmt die Gemeinde Pullach einen traurigen Negativ-Spitzenplatz beim Ausstoss klimaschädlicher Gase ein.

Nicht wegen der Bürger, sondern im Wesentlichen wegen des letzten örtlichen Produktionswerks stößt "Pullach" **130.000 Tonnen klimaschädliche Gase jährlich** aus!

Treibhausgas-Emissionen Pullach pro "Einwohner" / pro Jahr 14,4 Tonnen!

Treibhausgas-Werte bei Nachbargemeinden wie Strasslach 4,5 Tonnen, Unterhaching 4,0 Tonnen, Schäftlarn 4,7 Tonnen, Oberhaching 5,4 Tonnen.

Dabei wurden dem Landkreis bereits 2016 falsche Daten gemeldet, was ein durchaus merkwürdiges Licht auf möglicherweise bereits damals vorhandene Interessenskonflikte wirft:

So wurde ans LRA gemeldet, dass die Weltfirma LINDE-Industriegase Verursacher der hohen Werte sei. Eine klare Falschmeldung, da am reinen Büro-Standort dieser Firma nicht 'mal eine einzige Maschine steht.

Nun also werden die Pullacher "Klimaziele" (z.B. in der Agenda 2030 ) immer deutlicher: Abwägungs-Zitat: *"Die Gemeinde Pullach hält weiterhin an ihren Klimazielen bzw. an den Klimazielen des Landkreises fest"*

Ist hier Fiktion noch von der Realität zu unterscheiden?

Die Realität kann man einfach in den jährlichen **Umweltberichten der TÜV Süd GmbH** nachlesen. Auch eine Lektüre der **Landkreis-Initiative "29++"** ist hier sehr hilfreich!

Und auch die Lektüre des **INFO-Blattes-Nr. 2 der BI "Klimawandel und die Gemeinde Pullach"** können wir dazu empfehlen.

## **7. Umwelt und Gesundheit in der Gemeinde Pullach:**

*Durch das Peroxid-Chemiewerk entstehen heftige Umweltbelastungen für seine Umgebung. Diese wirken sich auf alle Bürger Pullachs und die Bürger der anliegenden Gemeinden aus. Dabei ist der mittelbare Einflussradius sicherlich in einem 5-10km-Radius anzusetzen!*

Bekanntlich zählen Organische Peroxide zu den weniger stabilen Verbindungen. Sie sind temperaturempfindlich. Teils können schon geringe Energien wie z. B. schwache Reibung ausreichen, um eine spontane Selbstzersetzung zu initiieren. Eine begonnene Selbstzersetzung ist nur sehr schwer zu kontrollieren und kaum mehr in den Griff zu bekommen. Die Folge können heftige Explosionen und Brände sein

### **7.1 Betrieb der Chemiefirma nach Seveso III -Richtlinie:**

Die Chemiefirma UI produziert keine Alltagsgegenstände, sondern sowohl bei der Produktion als auch bei der Lagerung **hochgefährliche Produkte**, die nach Seveso III-Richtlinie überwacht werden müssen. (unzählige Quellenangaben, viele Betriebsunfälle)

### **Also: Gesundheitsgefährdende Produktion und gesundheitsgefährdende Lagerung**

Diese hochgefährlichen Produkte werden als **Gefahrstofftransporte** hier in unserer Umgebung hin und her gefahren. (2019: Transportvolumen 6.000 Schwerlast-LKWs)

### **7.2 Chemie-Firmen-Abluft / Umweltbelastungen:**

2019 wurden in die unmittelbare Pullacher Umgebung "entlassen":

CO<sub>2</sub> 24.000 Tonnen / NO<sub>2</sub> 4 Tonnen / CO 1,25 Tonnen / organische Stäube\* 4,5 Tonnen usw. (\*beispielhafte Steigerung hier von: 2009 = 2,2 Tonnen auf 2019 = 4,5 Tonnen!)

Dazu, wie jeder Anwohner bestätigt, geruchsintensive Chemikalien, die sofort mittels einer öffentlichen (= neutralen und glaubhaften!) Luftüberwachungsstation einer dauerhaften Kontrolle unterzogen werden müssen - die es aber bisher unverständlicherweise nicht gibt!

### **7.3 Beispiel Stickstoff-Dioxid:**

NO<sup>2</sup> ist ein Reizgas mit stechend-stickigem Geruch und wirkt als sehr reaktives Oxidationsmittel. Die relativ geringe Wasserlöslichkeit des NO<sup>2</sup> führt dazu, dass der Schadstoff nicht in den oberen Atemwegen gebunden wird, sondern in tiefere Bereiche des Atemtrakts (Bronchiolen, Alveolen) eindringt. Dort kann NO<sup>2</sup> bei Kontakt mit Alveolengewebe Zellschäden auslösen und entzündliche Prozesse verursachen sowie zu einer Hyperreagibilität der Bronchien führen.

Bereits Kurzzeit-Studien bei einer Erhöhung der NO<sup>2</sup>-Belastung zeigen Folgendes:

(Langzeitstudien gehen noch weit darüber hinaus!)

- eine Zunahme der Gesamtmortalität und insbesondere der Mortalität aufgrund von Atemwegs- u. Herz-Kreislaufkrankungen
- einen Anstieg der Krankenhausaufnahmen aufgrund von Atemwegserkrankungen (Asthma aber auch Herzinfarkte)
- vermehrt kardiopulmonale Notfälle
- Menschen mit bereits bestehenden Atemwegserkrankungen - Personen mit Asthma, Bronchitis, ältere Menschen und Kinder sind besonders betroffen.

Stickstoffdioxid - Berechnung und Folgen für die Gemeinde Pullach / Stand 2019:

4.000 kg/350 Tage = ca. 11.500 Gramm / Tag (1 Gramm = 1.000.000 Mikrogramm)

11.500 Gramm x 1.000.000 = ca. 11.500.000.000 Mikrogramm / Tag

Verschmutzungs-Grenzwert für Stickstoffdioxid = 40 Mikrogramm/m<sup>3</sup> Luft / Tag

Das Ergebnis bedeutet: **ca. 290 Millionen Kubikmeter Pullacher Luft werden täglich** bis an die Grenzwerte allein mit Stickstoff-Dioxid verschmutzt! (Stand 2019 **ohne Expansion!**)

#### **2002 Peroxid-Großunfall in Pullach**

Mit Personenschäden und Rückbauforderung der Grünen-Landtagsabgeordneten Tausendfreund.

#### **2021 Chemiewerk-Explosion in Leverkusen: Warnung vor Giftwolke**

Heftiger Unfall mit Toten und Verletzten!

Alle Leverkusener Anwohner mussten Fenster und Türen geschlossen halten. Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten durften nicht mehr verzehrt werden. Noch immer ist unklar, wie viele gesundheitsschädliche Stoffe freigesetzt wurden. Unter dem Radar der Öffentlichkeit passieren häufig Unfälle in ganz Europa bei Firmen, die unter der Seveso III-Richtlinie arbeiten.

Aber in Pullach sichert ja eine Bürgermeisterin einen unfallfreien Betrieb zu!

#### **7.4 Betriebsabwässer und Bodenbelastungen**

Werden zur Sonderbehandlung nach M.Grosslappen(?) geleitet = **ca. 380.000m<sup>3</sup>/pro Jahr.**

Gibts hier einen Sonderkanal oder sind es die ganz gewöhnlichen Entwässerungsanlagen aller Bürger?

Diese Betriebsabwässer enthalten - nach der betriebseigenen Reinigung - **Schwermetalle** wie Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Silber, Zink, Zinn, Fluoride und Kohlenstoffe.

Es werden - nach TÜV-Bericht - bestehende (industriefreundliche) Grenzwerte eingehalten.

Zur vorhandenen **Bodenbelastung** - nach über 100jähriger Betriebszeit - könnten nur konkrete Bodenproben Aufschluss geben. Die Standortlage am Isarhochufer ist geologisch besonders kritisch und für einen derartigen Industriebetrieb völlig ungeeignet.

Nicht zufällig müssen alle der - sehr umfangreichen nichtüberdachten - Betriebsbereiche komplett wasserdicht versiegelt werden. Was passiert, wenn sich zukünftig die Regenwassermengen stark vermehren - und da diese nicht versickert werden dürfen - ab in den Isarkanal?

### **8. Isar-Auen und Waldflächen:**

Die noch die Firma umgebenden Waldflächen östlich, südlich und westlich von Pullach sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen und nach §26 BNatSchG geschützt. Dieses "Landschafts-Schutzgebiet" - gegenüber einem "Naturschutzgebiet" mit wesentlich niedrigerem Schutzniveau ausgerüstet - liegt zwar nicht innerhalb der Firmenbebauung, aber klar innerhalb des Planungsgebietes, das genau bis an die südliche Gemeindegrenze Pullach und Baierbrunn führt. (siehe Planungsunterlagen Gem. Pullach)

Merkwürdigerweise ist der gesamte Isarbereich ab München bis Schäftarn unverändert **kein Naturschutzgebiet**, ab dann isaraufwärts aber sehr wohl!

Im April 2013 fasste der Kreistag auf Antrag der GRÜNEN den Beschluss, bei der Regierung von Oberbayern die Ausweisung eines Naturschutzgebietes "Südliches Isartal und Hangwälder" zu beantragen. Noch im selben Jahr gewann dieses Ansinnen neue Nahrung durch eine Fällaktion des damaligen Kraftwerksbesitzers Eon bei Höllriegelskreuth, nach der die damalige Landtagsabgeordnete und heutige Pullacher Bürgermeisterin Susanna Tausendfreund (Grüne) von einer "unverantwortlichen Rodungsaktion" mitten im Landschaftsschutzgebiet sprach, die ein weiteres Argument dafür sei, das Isartal endlich zum Naturschutzgebiet zu erklären. Seither ist viel Wasser die Isar hinuntergeflossen.

Der Umwandlungsantrag liegt seit nunmehr 8 Jahren bei der Reg. v. Oberbayern und wird aus unbekanntem Gründen nicht bearbeitet.

Auch persönliche Prioritäten scheinen sich in diesen 8 Jahren stark verändert zu haben.

### **Schlusskommentar:**

Wir wollen wirklich nicht ausschließen, dass beim gesamten Vorgang der neuen Bebauungsplanung für die Chemiefirma UI etliche der Beteiligten ehrenwerte Ziele angestrebt haben.

Angesichts der umfassend fehlerhaften und manipulativen Öffentlichkeitsbearbeitung und angesichts des "Ergebnisses" dieser Bemühungen können wir letztendlich nur ein krachendes Scheitern dieser Bemühungen feststellen.

Wenn ausreichend Pullacher Bürger ihre Bürgerpflicht erfüllen und den in Bälde sicher stattfindenden **Bürgerentscheid** aufsuchen, wird das Ergebnis mit hoher Wahrscheinlichkeit kein gutes Licht auf die politische und verwaltungstechnische Arbeit der Gemeinde Pullach werfen.



Verantwortliche Vertreter des BürgerBegehrens:  
"Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"  
Mitglieder der BürgerInitiative Pullach  
Mitglieder des Vereins "Schutz des Isartals e.V."

## **Infoblatt-Nr. 2                      Firmen-Expansion: Ja oder Nein**

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

*Da in der Gemeinderats-Sitzung vom 27.07.2021 nun zum wiederholten Male in Zweifel gezogen wurde, ob und in welchem Umfang eine Expansion der Peroxid-Chemiefirma UI überhaupt geplant sei, werden wir dazu einige Fakten aufzählen.*

### **Erteilte Genehmigung für UI vom 30.05.2017: 23 Seiten Genehmigung / vieles geschwärzt**

"Wesentliche Änderung der Anlage OP VI incl. Tanklager 5000 u. OP-Umfüllraum (Projekt Puma)"

Ein kleiner Textauszug daraus: "*Antragsgemäß kann an den Beatmungshauben der Lagertanks.....schwarz.....auftretendes Atmungsgas ins Freie abgeleitet werden*".

### **Erteilte Genehmigung für UI vom 12.02.2020: 18 Seiten Genehmigung / vieles geschwärzt**

"Wesentliche Änderung ...schwarz... (Projekt Phönix II) mit baulicher Errichtung der neuen Produktions-...schwarz...Herstellung...schwarz...mit einer max. Kapazität von...schwarz...."

### **Werbefroschüre UI "Im Dialog" vom Juli 2021: 12 Seiten Bilder mit Text / sehr bunt / Hochglanz**

"Nach aktueller Genehmigungslage hätte UI derzeit die rechnerische Kapazität für rund **136.000 Tonnen pro Jahr am Standort Pullach**.....Doch die tatsächlichen Produktionsmengen sind wesentlich geringer: insgesamt sind es ca. 60.000 Tonnen pro Jahr".

### **Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young: Wirtschaftsprüfung UI 2019 / Firmenbilanz**

"Im Geschäftsjahr 2020 werden Investitionen in Sachanlagen von ca. 31,0 Mio Euro erwartet. Der Schwerpunkt der Investitionen konzentriert sich im Jahre 2020 **weiterhin auf den Bau von Produktionsanlagen bzw. der Erweiterung bestehender Produktionskapazitäten**."

"Im Geschäftsjahr 2019 wurden entgegen der Planung (45,0 Mio Euro) nur 32,3 Mio Euro in Sachanlagen investiert, da **geplante Projekte sich verzögert haben** bzw. aufgeschoben wurden".

**Kommentar:** Diese Aufzählung könnten wir noch einige Zeit fortführen!

Eines sollte aber auch dem Wirtschafts- und Bauordnungs-Laien klar sein:

Die auf dem Tisch der Pullacher Bauamtes (und des Landratsamtes) liegenden, etwa vier weiteren UI-Bauanträge, sind auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans 1995 nicht mehr genehmigungsfähig! **Genau deshalb wird ein wesentlich erweiterter Bebauungsplan für UI notwendig**. Wir fordern die Gemeindeverwaltung Pullach auf, ihren Bürgern endlich klar und inhaltlich zu informieren. Dazu haben die Bürger alle Rechte und die Verwaltung alle Pflichten!

Dann können die Pullacher Bürger im **anstehenden Bürgerentscheid** eine ehrliche Wahl treffen!

(Die rein taktisch bedingte Nichtanerkennung des Bürgerbegehrens durch den Gemeinderat wird nur zu einer kurzen Zeitverzögerung bezüglich des Bürgerentscheids führen!)

## **Infoblatt-Nr. 3      Baurechtsmehrung: Ja oder Nein**

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

*Da durch die Gemeindeverwaltung nunmehr seit einem Jahr behauptet wird, dass durch den neuen Bebauungsplan 2020 keine Erhöhung der vorhandenen Baurechte auf dem UI-Standort erfolgt, hat die Bürgerinitiative Pullach dies nun endgültig überprüft:*

Nach exakter, jederzeit nachvollziehbarer und bestens belegbarer Architekten-Berechnung liegt nun folgendes Ergebnis vor:

### **Der Bestands-Bebauungsplan 1995:**

Alle bestehenden Betriebsgebäude (Produktions- und Lagergebäude) der Bestands-Firma UI stehen auf insgesamt 17 Einzelbauflächen (Gewerbe-Bauflächen und Industrie-Bauflächen) mit insgesamt **50.800m<sup>2</sup>** Gesamtfläche. (siehe Einzelaufstellung)

Im Süden und Südwesten des Betriebsgeländes sind auf weiteren 6 Einzelbauflächen weitere **ca. 9.200m<sup>2</sup>** Baurechtsausweisungen vorhanden. Hier sind weder Produktions- noch Lagergebäude der Firma vorhanden, noch erteilte Baugenehmigungen. (siehe Einzelaufstellung)  
Hier stehen in Wirklichkeit Waldflächen sowie 8 Mehrfamilienhäuser mit Gärten.  
Diese 9.200m<sup>2</sup> bebaubaren Grundflächen wurden 1995 als mögliche Ansiedlungsflächen für Biotech-Firmen vorgesehen, die jedoch bisher keinesfalls Nachbarn eines Uralt-Chemiewerks werden wollten. Speziell diese Flächen können deshalb - da bisher ungenutzt und ohne Baugenehmigungen bereits seit 2002 (also nach 7 Jahren!) von der Gemeinde Pullach **entschädigungsfrei per Aufhebungs-Beschluss** zurückgenommen werden!

### **Der neue Expansions-Bebauungsplan-Entwurf 2020:**

Aus dem bisherigen Gesamt-Betriebsgrundstück wird ein Eckgrundstück abgetrennt.

(Darauf steht ein Bestandsgebäude, Grundstücksgröße ca. 2.700m<sup>2</sup>)

Dann wird noch ein weiteres Grundstück abgetrennt mit ca. 4.300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (umgewandelt in Gemeinbedarfsfläche = neuer Wertstoffhof) mit einer neuen bebaubaren Grundfläche (GR) von **ca. 3.400m<sup>2</sup>** (bei GRZ 0,8).

Im verbleibenden Firmen-Grundstück (bisher teils Gewerbeflächen, teils Industrieflächen, teils Waldflächen) werden nun **drei Industrie-Bauflächen** (GI 1, GI 2, GI 3, Bauhöhen 8 bis 20m.) ausgewiesen. Dabei werden auch bisher ungenutzte Flächen Süd und Südwest (Wald und Wohnhäuser) miteinbezogen und in Industrie-Bauflächen umgewandelt. Diese ergeben eine gesamte Industrie-Gesamtbaufläche von **ca. 96.000m<sup>2</sup>**. Durch eine GRZ\* von 0,8 (\*GRZ Grundflächenzahl = direkt bebaubare Grundfläche von 80% der Gesamtbaufläche) ergibt sich daraus eine neue überbaubare **Industrie-Baufläche von 76.865m<sup>2</sup>**. (Maß/Planungenauigkeit<1%)

Eine derart **umfangreiche Baurechts-Ausweisung** weiterhin zu leugnen, ist schlicht und einfach grob wahrheitswidrig!

Die BürgerInitiative "Bürgerbegehren und Bürgerbescheid" würde in einem solchen Fall auch rechtliche Massnahmen in Betracht ziehen.

Sowohl die Flächen-Aufstellung des Bestands-Bebauungsplans wie auch die Flächenberechnung des neuen Bebauungsplans können selbstverständlich bei der Bürgerinitiative eingesehen und problemlos überprüft werden.

Dazu passt die jüngste Aussage der Firma UI, nach der sie angeblich bereits über Produktions-Genehmigungen **über 136.000 Tonnen Peroxide** jährlich verfügt!

Zur Zeit produziert sie "nur" 60.000 Tonnen jährlich.

Es handelt sich also um eine **drohende 2,3fache Produktions-Expansion**.

Pläne und Investitionskapital scheinen vorhanden, nun wartet sie nur noch auf den Baurechts-Startschuss durch die Pullacher Bebauungsplan-Ausweitung.

Verein "Schutz des Isartals" e.V.(i.Gr.) Spenden-Konto: RB / BLZ 70169543 / IBAN DE94 7016 9543 0000 1327 99

<b>Bebauungsplan 1995 : Baurechte, bestehende Nutzung und Erweiterungs-Nutzung</b>						
Baugebiet GE= Gewerbegebiet GI =Industriegebiet	Grundflächen-Ausweisung = max. bebaubare Fläche	maximale Wandhöhen	BM=max. mögliches Bauvolumen	tatsächlich genutzte, bebaute Grundflächen von vorhandenen Gebäude und Betriebsanlagen (ca. GR-Bestand)	vorhandene Erweiterungs- kapazitäten: bebaubare Grundflächen	
GE 5	GR 3.000m <sup>2</sup>	6m		ca. 1.600m <sup>2</sup>	ca. 1.400m <sup>2</sup>	
GE 6	GR 1.700m <sup>2</sup>	8,5m		0 m <sup>2</sup>	1.700m <sup>2</sup>	
GE 7	GR 400m <sup>2</sup>			ca. 400m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
GE 8	GR 1.350m	13m		0 m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	
GI 8	GR 1.350m <sup>2</sup>	13m		0 m <sup>2</sup>	1.350m <sup>2</sup>	
GI 9	GR 1.150m <sup>2</sup>	13m		0 m <sup>2</sup>	1.150m <sup>2</sup>	
GI 10	GR 1.200m <sup>2</sup>	12m		ca. 580 m <sup>2</sup>	ca. 600m <sup>2</sup>	
GI 11	GR 700m <sup>2</sup>	9m		ca. 200m <sup>2</sup>	ca. 500m <sup>2</sup>	
GI 12	GR 2.600m <sup>2</sup>	14m		0 m <sup>2</sup>	2.600m <sup>2</sup>	
GI 14	GR 13.000m <sup>2</sup>	16m		ca. 9.000m <sup>2</sup>	ca. 4.000m <sup>2</sup>	
GI 15	GR 400m <sup>2</sup>	15m		ca. 50m <sup>2</sup>	ca. 350m <sup>2</sup>	
GI 16	GR 5.700m <sup>2</sup>	14m		ca. 5.500m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	
GI 18	GR 8.500m <sup>2</sup>	16m		ca. 6.500m <sup>2</sup>	ca. 2.000m <sup>2</sup>	
GI 19	GR 3.500m <sup>2</sup>	16m		ca. 2.200m <sup>2</sup>	ca. 1.300m <sup>2</sup>	
GI 20	GR 600m <sup>2</sup>	5m		ca. 500m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	
GI 21	GR 4.400m <sup>2</sup>	16m		ca. 3.900m <sup>2</sup>	ca. 500m <sup>2</sup>	
GI 22	GR 1.250m <sup>2</sup>	16m		ca. 750m <sup>2</sup>	ca. 500m <sup>2</sup>	
<b>Gesamt ca.</b>	<b>50.800m<sup>2</sup></b>			<b>ca. 32.000m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 18.800m<sup>2</sup></b>	

**Baurechte, bestehende Nutzung und Erweiterungs-Nutzung:**

Diese genutzten Flächen entspricht in etwa dem Bestands-Betrieb. Es sind erkennbar große Erweiterungs-Potential vorhanden.  
 Aufgestellt: 13.07.2021, Walter-Viktor Adolf, Dipl.Ing. Architekt

<b>Bebauungsplan 1995 : fiktive Bauflächen und Baurechte, bisher ohne Nutzung</b>					
Baugebiet GE= Gewerbegebiet GI =Industriegebiet	Grundflächen-Ausweisung = max. bebaubare Flächen	maximale Wandhöhen	BM= max. mögliches Bauvolumen	tatsächlich genutzte, bebaute Grundflächen von vorhandenen Gebäude und Betriebsanlagen GR-Bestand)	vorhandene Erweiterungs- kapazitäten: bebaubare Grundflächen
GE 1	GR 1.500m <sup>2</sup>	3 Geschosse		0 m <sup>2</sup>	1.500m <sup>2</sup>
GE 2	GR 1.800m <sup>2</sup>	14m		0 m <sup>2</sup>	1.800m <sup>2</sup>
GE 3	GR 900m <sup>2</sup>	12m		0 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
GE 4	GR 900m	12m		0 m <sup>2</sup>	900m <sup>2</sup>
GI 13	GR 1.400m <sup>2</sup>	8m		0 m <sup>2</sup>	1.400m <sup>2</sup>
GI 17	GR 2.700m <sup>2</sup>	8m		0 m <sup>2</sup>	2.700m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>9.200m<sup>2</sup></b>			<b>0m<sup>2</sup></b>	<b>9.200m<sup>2</sup></b>

**Fiktive Bauflächen und Baurechte:**

Diese Flächen können von der Gemeinde Pullach seit 2002 ohne Entschädigung wieder aus dem Bebauungsplan zurückgenommen werden.

Diese Flächen bestehen in Wirklichkeit aus Waldflächen, aus Wohnbauflächen mit 8 Mehrfamilienhäusern und Gärten und wurden 1995 als mögliche Bauflächen zur Ansiedlung von Biotech-Firmen ausgewiesen, die bekanntlich keinesfalls Nachbarn eines Uralt-Chemiewerks werden wollten.

Aufgestellt: 13.07.2021, Walter-Viktor Adolf, Dipl.Ing. Architekt

## Bebauungsplan-Entwurf 2020: Bauflächen und Baurechte

Baugebiet GI = Industriegebiet

Baugebiet Gemeinbedarf

Fläche GI 1.1 / GRZ 0,8 / Wandhöhen 8m, 12m, 16m 20m

Flächenberechnung

$$\begin{aligned} 70,6\text{m} \times 0,5(28,6\text{m}+39\text{m}) &= 70,6\text{m} \times 33,80\text{m} = 2.386\text{m}^2 \\ 104,8\text{m} \times 0,5(90\text{m} + 105\text{m}) &= 104,8\text{m} \times 97,5\text{m} = 10.218\text{m}^2 \\ 65,8\text{m} \times 0,5(116\text{m} + 109\text{m}) &= 65,8\text{m} \times 112,5\text{m} = 7.402\text{m}^2 \\ 287,4\text{m} \times 0,5(119\text{m} + 153\text{m}) &= 287,4\text{m} \times 136,0\text{m} = 39.086\text{m}^2 \\ 0,5(130\text{m} + 143,3\text{m}) \times 0,5(146\text{m} + 162\text{m}) &= 136,6\text{m} \times 154,0\text{m} = 21.036\text{m}^2 = \underline{80.128\text{m}^2} \end{aligned}$$

Fläche GI 1.2 / GRZ 0,8 / Wandhöhen 12m

Flächenberechnung

$$\begin{aligned} 48,0\text{m} \times 105,0\text{m} &= 5.040\text{m}^2 \\ 0,5(15\text{m} \times 48\text{m}) &= 720\text{m}^2 = \underline{5.760\text{m}^2} \end{aligned}$$

Fläche GI 1.3 / GRZ 0,8 / Wandhöhen 12m

Flächenberechnung

$$\begin{aligned} 0,5(95,4\text{m} + 94\text{m}) \times 0,5(60,4\text{m} + 70\text{m}) &= 47,3\text{m} \times 65,2\text{m} = 3.084\text{m}^2 \\ 137,8\text{m} \times 51,6\text{m} &= 7.110\text{m}^2 = \underline{10.194\text{m}^2} \end{aligned}$$

---

gesamt = 96.082m<sup>2</sup>

96.082m<sup>2</sup> x 0,8 **ergibt eine überbaubare Fläche von 76.865m<sup>2</sup>**

Dazu müssen wir noch die im Altbebauungsplan auch bereits vorhandenen Flächen rechnen:

1. Das Eckgrundstück Alte Wolfratshäuser Str./Grundstück Fa. LINDE / Bestandsgebäude:

$$\text{etwa } 0,5(58\text{m} + 85\text{m}) \times 0,5(70\text{m} + 80\text{m}) = \text{ca. } 2.680\text{m}^2$$

2. dann das Baurecht auf dem (neuen) Grundstück Gemeinbedarfsfläche  
(soll ja zum Wertstoffhof werden) GRZ 0,8 / Wandhöhe 12m

$$\begin{aligned} \text{etwa } 0,5(27\text{m} + 29,2\text{m}) \times 0,5(48\text{m} + 55\text{m}) &= 390\text{m}^2 \\ + 41,0\text{m} \times 95\text{m} &= 3.895\text{m}^2 = \underline{4.285\text{m}^2} \end{aligned}$$

4.285 m<sup>2</sup> x 0,8 **ergibt eine überbaubare Fläche von 3.428m<sup>2</sup>**

Aufgestellt: 13.07.2021

Walter-Viktor Adolf

Dipl.Ing. Architekt

## **Infoblatt-Nr. 4 Bebauungsplan und Städtebaulicher Vertrag**

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

*Um etwas Klarheit in viele von der Gemeindeverwaltung inflationär genutzte Begriffe zu bringen, will die BürgerInitiative einige wichtige Grundlagen zum umstrittenen UI-Bebauungsplan-Verfahren erläutern:*

### **Sinn und Zweck der Bebauungsplanung**

Aufgrund des verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden liegt die Planungshoheit in den Händen der Gemeinden. Diese haben daher das Recht, zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung rechtsverbindliche Satzungen (Bebauungspläne) zu erlassen.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf den Begriff „städtebaulich“ hinzuweisen: allein städtebauliche Ziele, wie sie in Baugesetzbuch und Landesbauordnung definiert sind, können und dürfen mit einem Bebauungsplan verfolgt werden.

Eine Reihe weiterer Gesichtspunkte, die bei der Planung zu beachten sind, gehen nach Baugesetzbuch mit den städtebaulichen Zielen einher (s. § 1 Abs. 5 BauGB):

- **Eine nachhaltige Entwicklung.**
- **Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen.**
- **Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.**
- **Dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung.**
- **Menschenwürdige Umwelt,**
- **Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen,**
- **Klimaschutz und Klimaanpassung.**
- **Städtebauliche Gestalt.**
- **Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.**

***Kommentar:** Welche Anforderungen werden durch den neuen Bebauungsplan erfüllt? Unserer Ansicht nach nicht mal einer der oben genannten Ziele!*

In einem Katalog von dreizehn Gesichtspunkten (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Planung insbesondere zu berücksichtigen sind, finden sich unter anderem

- **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,**
- **Soziale und kulturelle Bedürfnisse,**
- **Denkmalschutz,**
- **Belange des Umweltschutzes (sehr umfangreich)**
- **Belange der Wirtschaft**
- **Belange des Verkehrs.**

***Kommentar:** Die hohen Anforderungen, die der Gesetzgeber hier an eine Bebauungsplanung stellt, wurden unserer Einschätzung gemäß völlig verfehlt!*

Ein wichtiger Grundsatz laut Baugesetzbuch ist, im Rahmen der Planung **die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Fehler in dieser Abwägung können zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.

***Kommentar:** Welche "gerechte" Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen hier getroffen wurde, entzieht sich völlig unserer Kenntnis!*

### **Mögliche Festsetzungen in Bebauungsplänen**

In Bebauungsplänen dürfen keine Kohlendioxid-Grenzen gesetzt werden, dies gilt für Kraftwerke und andere größere Betriebe, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen. Dies entschied das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig am 14. September 2017. Begründet wurde

das Urteil dadurch, dass der Ausstoß durch das TEHG geregelt wird und eine feste Obergrenze mit dem Gesetz nicht vereinbar ist.

**Nach dieser Begründung gilt das Leipziger Urteil ausdrücklich nicht für andere Schadstoffe, etwa Stickoxide oder Feinstaub.**

***Kommentar:** Verwaltungs-Behauptungen, dass gesundheitliche und klimarelevante Schadstoff-Beschränkungen in Bebauungsplänen nicht geregelt werden können, sind schlicht und einfach falsch!*

## Umweltprüfung

Ein zunehmendes Gewicht bei der Planaufstellung hat die **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes** durch eine „Umweltprüfung“. In jüngerer Zeit fand vor allem europäisches Recht verstärkt Eingang in das Planverfahren und stellt zwischenzeitlich einen wesentlichen Teil des Planungsaufwands dar.

§ 2 Abs. 4 BauGB besagt, dass „**die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt ..., beschrieben und bewertet werden**“ müssen. Die Gliederungspunkte des zu erstellenden Umweltberichtes werden in der Anlage genau aufgelistet; die wesentlichen Punkte sind: **eine umfassende Bestandsaufnahme des Umweltzustandes, eine Prognose über die Entwicklung dieses Zustandes ohne und mit Durchführung des/der Bauvorhaben**, geplante Maßnahmen zur **Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich** der nachteiligen Auswirkungen, **Maßnahmen zur Überwachung dieser Auswirkungen**. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen und finden Eingang in die Planung.

***Kommentar:** Unserer Einschätzung gemäß wurden etliche der oben genannten Punkte nicht ausreichend bedacht und gewürdigt.*

## Gerichtliche Überprüfung, Normenkontrolle

**Überprüfung der Abwägungsentscheidung** der Gemeinde. Zwar steht die Abwägung grundsätzlich nur dem Normgeber zu und ist aufgrund der Gewaltenteilung nur bedingt gerichtlich nachprüfbar. Allerdings muss auch das Abwägungsverfahren rechtsstaatlichen Grundsätzen genügen. **Daher kommt eine Überprüfung auf Abwägungsfehler in Betracht.** Durch das BVerwG (z.B. BVerwGE 34, 301 (309)) anerkannte Fehler sind dabei:

- **Der Abwägungsausfall:** Eine sachgerechte Abwägung hinsichtlich öffentlicher und privater Belange fehlt überhaupt.
- **Das Abwägungsdefizit:** Es wurden gerade nicht alle erheblichen Belange in die Abwägung eingestellt.
- **Die Abwägungsfehleinschätzung:** Die Bedeutung eines einzelnen Belangs wurde verkannt.
- **Die Abwägungsdisproportionalität:** Einzelne Belange wurden untereinander falsch gewichtet.

Sollte das Gericht einen beachtlichen Fehler finden, stellt es, anders als bei der Anfechtungsklage, mit Wirkung für und gegen jedermann (inter-omnes-Wirkung) **die Unwirksamkeit fest**. Das betroffene Gebiet ist also von Anfang an unbeplanter Bereich.

***Kommentar:** Unserer Einschätzung gemäß wurden etliche Abwägungsfehleinschätzungen begangen. Es wurden schlicht keine Einwendungen berücksichtigt.*

## Bebauungsplan-Änderungen

Oft entwickeln sich die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit der Zeit weiter oder **ein konkretes Projekt, das generell befürwortet wird, kann nach den geltenden Bestimmungen eines festgesetzten Plans nicht genehmigt werden**. Dann besteht die Möglichkeit, mit dem gleichen Verfahren, das für die Aufstellung eines Plans durchzuführen ist, **einen Bebauungsplan zu ändern, zu ergänzen oder ganz aufzuheben** (§ 1 Abs. 8 BauGB). [10] **Abweichungen von den Festsetzungen, die über dessen gesetzten Rahmen hinausgehen, sind rechtlich ohne Bebauungsplan-Änderung nicht möglich.**

**Kommentar:** Klare Aussage - Genehmigungsanträge, die über bestehendes Baurecht hinausreichen, sind NICHT genehmigungsfähig. Aus genau diesem Grund sollen die vorliegenden Bauanträge mit einem massiv erweiterten Bebauungsplan nun genehmigungsfähig werden! Ansonsten bleibt UI im Bestand und wäre gezwungen diesen Bestand zu sanieren, was dringend erforderlich ist!

### Gewerbegebiet und Industriegebiet

Vom Gewerbegebiet im eigentlichen Sinne unterscheidet sich ein Industriegebiet durch die Ansiedlung von Betrieben, die ein bestimmtes Maß an Umweltbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Gerüche erzeugen und **darum insbesondere von Wohngebieten ferngehalten werden sollen**. Es soll von Wohn- und Mischgebieten (gemischte Nutzung) ausreichend abgetrennt sein, **für Schwerverkehr und andere Infrastruktur erschlossen** (z.B. Gleisanschluss, Energie, Entsorgung) und **mit speziellen Umweltauflagen belegt werden**. **Industriegebiete können – örtlich bedingt – noch weiteren Einschränkungen oder Erlaubnissen unterliegen.**

**Kommentar:** Alle genannten Punkte sind der Grund unseres Bürgerbegehrens! Warum werden nun Gewerbegebiete in Industriegebiete umgewandelt? Die von der Gemeinde vorenthaltende Antwort ist: Es wird dort mehr Lärm, mehr Luftschadstoffe, mehr Verkehr und weniger Auflagen zur Produktion geben!

### Baugesetzbuch (BauGB) § 11 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die **Bodensanierung** und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die **Erschließung** durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige **Erschließungsanlagen**, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls **des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;**

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. **Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.**

**Kommentar:**

1. Grundsätzlich sollte klar sein, dass es **VOR Abschluss einer gemeindlichen Rechts-Verpflichtung - also vor Beendigung eines Bebauungsverfahrens durch einen Satzungsbeschluss** eines endverhandelten und unterzeichneten "Städtebaulichen Vertrags" bedarf!
2. Durch einen Vertrag, gleich welchen Inhalts, kann eine massive Produktions-Expansion und deren umweltrelevanten Folgen nicht eingeschränkt werden. Das scheint ja auch keinesfalls beabsichtigt zu werden. Einzig einige unbedeutende Randaspekte können hier noch beeinflusst werden. Der angekündigte "Städtebauliche Vertrag" scheint mehr ein politisches "Betäubungsmittel" zu sein, als eine tatsächliche Mitwirkung an der UI-Expansion!

## **Infoblatt-Nr. 5 Das Märchen von der Gewerbesteuer**

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

*Dass vielen Pullacher Bürgern vermittelt wird, dass der kommunale Wohlstand der Gemeinde vor allem durch Gewerbesteuer-Zahlungen der vielen örtlichen Firmen finanziert wird, ist einerseits richtig, jedoch nicht was den Gewerbesteuer-Zahler United Initiators betrifft!*

*Deshalb hat die BürgerInitiative Pullach nun nachgesehen:*

*Wir zitieren aus dem Konzern-Lagebericht 2019 der United Initiators Holding GmbH:*

Der Mutterkonzern (Holding) umfasst 19 Tochterfirmen weltweit.

Diese lieferten 2019 ein Gesamt-Konzernergebnis (Konzernjahresfehlbetrag) von - 22,6 Mio Euro.

Die Umsatzerlöse in Deutschland betragen dabei ganze 31 Mio Euro.

Die von uns grob eingeschätzte Pullacher Gewerbesteuer der United Initiators Holding GmbH 2019 beträgt in etwa eine halbe Mio Euro.

Die gesamten Einkünfte der Gemeinde Pullach aus Gewerbesteuer betragen 2019 ca. 52 Mio Euro. (davon United Initiators geschätzt 1%)

**Dazu noch ein Detail aus dem Prognosebericht** der Wirtschaftsprüfungs-Gesellschaft Ernst & Young GmbH von 2019:

*"Aufgrund der zusätzlichen Produktionskapazitäten werden für die United Initiators Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 höhere Umsatzerlöse geplant (2020: ca. 322,0 Mio. €; 2019: 282,3 Mio. €). Durch die Corona-Pandemie könnten sich die für das Geschäftsjahr 2020 erwarteten Umsatzerlöse um ca. 5 bis 10% reduzieren. Im Geschäftsjahr 2020 werden Investitionen in Sachanlagen von ca. 31,0 Mio. € erwartet. Der Schwerpunkt der Investitionen konzentriert sich im Jahr 2020 weiterhin auf den Bau von Produktionsanlagen bzw. der Erweiterung bestehender Produktionskapazitäten."*

*Die Investitionen können voraussichtlich größtenteils aus dem erwarteten Net Operating Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden. Infolge der Corona-Pandemie erwägt die Unternehmensleitung je nach Verlauf und Dauer der Pandemie eine Reduzierung der Investitionen um bis zu ca. 50%. Im Geschäftsjahr 2019 wurden entgegen der Planung (45,0 Mio. €) nur 32,3 Mio. € in Sachanlagen investiert, da geplante Projekte sich verzögert haben bzw. aufgeschoben wurden."*

**Kommentar:** Die bereits von UI bestätigte geplante 2,3fache Produktions-Expansion (statt 60.000 Tonnen Produktion nun geplant 136.000 Tonnen Produktion) wird hier nochmals verdeutlicht. Gegenteilige Aussagen zielen wohl eher auf das Ruhigstellen der Bürger. Die "Verzögerung der geplanten Projekte" haben doch vermutlich mit den nicht ausreichenden Baurechten des Bebauungsplans 1995 zu tun.

Verein "Schutz des Isartals" e.V. (i.Gr.) Spenden-Konto: RB / BLZ 70169543 / IBAN DE94 7016 9543 0000 1327 99

## **Infoblatt-Nr. 6 Klimawandel und die Gemeinde Pullach**

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

*Am 21. Juli 2021 forderten SPD und GRÜNE im bayerischen Landtag "als Lehre aus den Erkenntnissen eine dauerhafte und konsequente Klimaschutzpolitik. Ob das Thema gerade in den Schlagzeilen sei oder nicht - dieser "Weckruf" müsse endlich zu einer Politik führen, "die Klimaanpassung und Klimaschutz als Daueraufgabe unserer Generation begreift"*

*GRÜNEN-Fraktionschef Ludwig Hartmann*

*Bei einer Podiumsdiskussion aller Bundestagskandidaten des Landkreises am 16. Juli 2021 forderten sämtliche Bewerber "Alle Daumen hoch für mehr Klimaschutz"!*

*Deshalb untersucht die Bürgerinitiative nun den **Klimaschutz in der Gemeinde Pullach**:*

Im **Treibhausgas-Bericht\* 2020 des Landkreises München** zum Klimaschutz nimmt im Süden des Landkreises der **Ort Pullach einen traurigen Negativ-Spitzenplatz** ein.

Nicht wegen der Bürger, sondern wegen des **letzten örtlichen Produktionswerks** hat dieser Ort einen Treibhausgas-Ausstoß/pro Einwohner/pro Jahr von **14,4 Tonnen**, was einen Gesamtausstoß von **130.000 Tonnen Treibhausgas-Ausstoß pro Jahr** ergibt! (Stand 2018)

(Im \*Landkreis-THG-Bericht sind auch Fehler enthalten. In den 2016er-Daten wird ausgeführt, "dass die THG-Emissionen im Sektor Wirtschaft - bedingt u.a. durch den Produktionsstandort eines energieintensiven Weltmarktunternehmens im Bereich Industriegase - die höchsten pro Beschäftigten im Landkreis sind."

Diese Aussage ist falsch, da die angesprochene Firma LINDE-Gase über **keinerlei Produktionsanlagen** in Pullach verfügt. War's eine bewusste Falschmeldung an die LRA-Statistiker, um eine andere Firma zu schützen?

Im Vergleich dazu: Nachbargemeinden wie Strasslach haben einen Ausstoß von 4,5 Tonnen, Unterhaching 4,0 Tonnen, Schäftlarn 4,7 Tonnen, Oberhaching 5,4 Tonnen pro Einw./pro Jahr.

Bei der bestehenden, geradezu **unglaublichen UI-Umweltbilanz** möchte man die dann erzielten "Umweltwerte" bei der nun **geplanten 2,3fachen Produktions-Expansion** eigentlich schon nicht mehr wissen!

Dem Bürger wird vorgegaukelt, dass mit Kleinstmassnahmen wie einem "Klimaschutz-Management" oder einem bisher fiktiven "Städtebaulichen Vertrag" irgendeine Ergebnisverbesserung erzielt wird. Die einfachen Fakten sprechen dabei leider für sich. Hohle Worthülsen, die uns an politischen Selbstbetrug denken lassen, **sind KEINE Beiträge zur überlebenswichtigen Klimawende!**

Haben wir das richtig verstanden, dass eine "nachhaltige UI-Produktion" etwa 2045 (!) realisiert werden soll? Das soll dann die Alternative zu unserem Bürgerbegehren "Expansions-Stopp" sein?

Dürfen wir auch nochmals an die Pullacher Gemeindeverpflichtungen zur Agenda 2030 (wie nachhaltige Gemeinde, nachhaltiger Konsum und Produktion, Maßnahmen zum Klimaschutz) erinnern, die angesichts der realen Lokalpolitik zu reiner "Makulatur" verkommt?

Noch mal kurz aufgelistet:

**Jährlicher Energieverbrauch:** (2019) 172 Millionen kWh (bei 60.000 Tonnen Produktion)

Bei einer 2,3fachen Produktion ergäbe dies 400 Millionen kWh. (etwa 90 Groß-Windkraftanlagen)

**Verkehr:** Bei 60.000 Tonnen Bestands-Produktion (mit Anlieferung 85.000 Tonnen) benötigt das Werk eine Transportkapazität von 6.000 Schwerlast-LKWs. Bei einer geplanten Produktion von 136.000 Tonnen entsprechende 13.800 Schwerlast-LkWs. (dabei häufig Gefahrstoff-Transporte!)

**Wasserverbrauch:** Quellwasserentnahme über 4 Millionen Kubikmeter, Isarwasserentnahme 8 Millionen Kubikmeter! (Isar ist angeblich einer der letzten Wildflüsse Europas?)  
(Ganz Pullach verbraucht ansonsten ca. 1 Million Kubikmeter Wasser)

Massive **Luftverschmutzung** durch gewaltigen CO<sup>2</sup>- und Stickstoff-Dioxid-Ausstoß!

Verein "Schutz des Isartals" e.V.(i.Gr.) Spenden-Konto: RB / BLZ 70169543 / IBAN DE94 7016 9543 0000 1327 99

Bürgerbegehren Gemeinde Pullach

"für den Expansions-Stopp der Chemiefirma Peroxid / United Initiators Pullach"

*Durch das Peroxid-Chemiewerk entstehen heftige Umweltbelastungen auf seine Umgebung. Diese wirken sich auf alle Bürger Pullachs und die Bürger der anliegenden Gemeinden aus. Dabei ist der unmittelbare Einflussradius sicherlich in einem 5-10km-Radius anzusetzen!*

Deshalb untersucht die Bürgerinitiative nun **Umwelt und Gesundheit in Pullach**:

### **Merkblatt M 001 „Organische Peroxide“ :**

Organische Peroxide zählen zu den weniger stabilen Verbindungen. Sie sind temperaturempfindlich. Teils können schon geringe Energien wie z. B. schwache Reibung ausreichen, um eine spontane Selbstzersetzung zu initiieren. Eine begonnene Selbstzersetzung ist nur sehr schwer zu kontrollieren und kaum mehr in den Griff zu bekommen. Die Folge können heftige Explosionen und Brände sein

### **Betrieb nach Seveso III -Richtlinie:**

Die Chemiefirma UI produziert keine Alltagsgegenstände, sondern sowohl bei der Produktion als auch bei der Lagerung **hochgefährliche Produkte**, die nach Seveso III-Richtlinie überwacht werden müssen. (unzählige Quellenangaben, viele Betriebsunfälle)

Also: Gesundheitsgefährdende Produktion und Gesundheitsgefährdende Lagerung

Diese hochgefährlichen Produkte werden als **Gefahrstofftransporte** hier in unserer Umgebung hin und her gefahren. (2019: Transportvolumen 6.000 Schwerlast-LKWs)

### **Chemie-Firmen-Abluft / Umweltbelastungen**

2019 wurden in die unmittelbare Pullacher Umgebung "entlassen":

CO<sub>2</sub> 24.000 Tonnen / NO<sub>2</sub> 4 Tonnen / CO 1,25 Tonnen / organische Stäube\* 4,5 Tonnen usw.

(\*beispielhafte Steigerung hier von: 2009 = 2,2 Tonnen auf 2019 = 4,5 Tonnen!)

Dazu, wie jeder Anwohner bestätigen wird, geruchsintensive Chemikalien, die sofort mittels einer öffentlichen (= neutralen und glaubhaften!) Luftüberwachungsstation einer dauerhaften Kontrolle unterzogen werden müssten - die es aber bisher unverständlicherweise nicht gibt!

(Detail aus Genehmigungsaufgaben 2020: Betrieb darf selbst messen, bei Nichtüberschreitung der industriefreundlichen Grenzwerte wird danach auf Meldungen komplett verzichtet!)

### **Stickstoff-Dioxid:**

NO<sub>2</sub> ist ein Reizgas mit stechend-stickigem Geruch und wirkt als sehr reaktives Oxidationsmittel.

Die relativ geringe Wasserlöslichkeit des NO<sub>2</sub> führt dazu, dass der Schadstoff nicht in die oberen Atemwege gebunden wird, sondern in tiefere Bereiche des Atemtrakts (Bronchiolen, Alveolen) eindringt. Dort kann NO<sub>2</sub> bei Kontakt mit Alveolengewebe Zellschäden auslösen und entzündliche Prozesse verursachen sowie zu einer Hyperreagibilität der Bronchien führen.

Bereits Kurzzeit-Studien bei einer Erhöhung der NO<sub>2</sub>-Belastung zeigen:

(Langzeitstudien gehen noch weit darüber hinaus!)

- eine Zunahme der Gesamt mortalität und insbesondere der Mortalität aufgrund von Atemwegs- u. Herz-Kreislaufkrankungen
- einen Anstieg der Krankenhausaufnahmen aufgrund von Atemwegserkrankungen (Asthma aber auch Herzinfarkte)
- vermehrt kardiopulmonale Notfälle
- Menschen mit bereits bestehenden Atemwegserkrankungen - Personen mit Asthma, Bronchitis, ältere Menschen und Kinder sind besonders betroffen.

*Stickstoffdioxid - Berechnung und Folgen für die Gemeinde Pullach / Stand 2019:*

4.000 kg/350 Tage = ca. 11.500 Gramm / Tag (1 Gramm = 1.000.000 Mikrogramm)

11.500 Gramm x 1.000.000 = ca. 11.500.000.000 Mikrogramm / Tag

Verschmutzungs-Grenzwert für Stickstoffdioxid = 40 Mikrogramm/m<sup>3</sup> Luft / Tag

Das Ergebnis bedeutet: ca. **290 Millionen Kubikmeter Pullacher Luft werden täglich** bis an die Grenzwerte mit Stickstoff-Dioxid verschmutzt! (Stand 2019 ohne Expansion!)

**2002 Peroxid-Großunfall in Pullach**

mit Personenschäden und der Rückbauforderung der Landtagsabgeordneten Tausendfreund.

**28.07.2021 Nach Chemiewerk-Explosion in Leverkusen: Warnung vor Giftwolke**

Anwohner sollen Fenster und Türen geschlossen halten. Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten darf vorerst nicht verzehrt werden. Noch immer ist unklar, ob und wie viele gesundheitsschädliche Stoffe freigesetzt wurden.

**Betriebsabwässer** / zur Sonderbehandlung nach M.Grosslappen geleitet **ca. 380.000m<sup>3</sup>**.

Diese Betriebsabwässer enthalten - nach Reinigung - **Schwermetalle** wie Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Silber, Zink, Zinn, Fluoride und Kohlenstoffe.

Es werden - nach TÜV-Bericht - bestehende Grenzwerte eingehalten.

Zur vorhandenen **Bodenbelastung** - nach über 100jähriger Betriebszeit - könnten nur konkrete Bodenproben Aufschluss geben. Die Standortlage am Isarhochufer ist geologisch besonders kritisch und für einen derartigen Industriebetrieb völlig ungeeignet.

**Isar-Auen und Waldflächen:**

Die umgebenden Waldflächen östlich, südlich und westlich von Pullach sind als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen und nach §26 BNatSchG. geschützt. Ein Teil des erstgenannten LSG liegt innerhalb des Planungsgebietes.  
(Planungsunterlagen Gem. Pullach v.15.09.2020)