

Gemeinde Pullach i. Isartal



Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 23b
„Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Christof Pflaum, M.Sc. Urbanistik, B.Eng. Landschaftsarchitektur
Agnes Bär, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Andreas Beer, M.Sc. Geoökologie
Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinderat Pullach i. Isartal hat in seiner Sitzung am 15.09.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Der Beschluss wurde am 22.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Das Verfahren für die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung und Umstrukturierung des Werksgeländes der UNITED INITIATORS am Standort Pullach i. Isartal städtebaulich ermöglicht werden. Da es sich um einen Störfall handelt, soll das Plangebiet als Industriegebiet sowie als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt werden.

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

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Pullach, ihren Wertstoffhof von seinem heutigen Standort an die Wolfratshäuser Straße zu verlegen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Da die geplanten Vorhaben gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Umweltprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) durchzuführen. Unter Zugrundelegung des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird eine Genehmigungsfreistellung für alle Vorhaben im Industriegebiet des Planungsgebietes ausgeschlossen. Mit dieser Regelung sollen Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissions- und Umweltschutzes ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den geplanten Wertstoffhof.

Nachfolgend werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Fauna und Flora sowie biologische Vielfalt, Art und Menge an Emissionen und deren Auswirkungen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und das Landschaftsbild sowie Auswirkungen auf das Klima zusammenfassend dargestellt.

Innerhalb des Waldes, insbesondere am Waldrand südlich und westlich des GI 1.3 sind Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung vorgesehen, die aus planungsrechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden können. Diese sind hinweislich dargestellt und werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Fläche

Eine Neubeanspruchung von Flächen im Außenbereich wird aufgrund von Nachverdichtung im Siedlungsbereich weitgehend vermieden. Die Eingriffe im Außenbereich (Wald) können durch flächengleichen Ersatz (Neuaufforstung) kompensiert werden. In den Baugebieten werden die maximal bebaubaren Grundflächenzahlen nach BauNVO bzw. im GI 1.1 ausnahmsweise eine einhundertprozentige Versiegelung zugelassen, sodass die Fläche im Planungsgebiet optimal genutzt werden kann. Es ist nicht davon auszugehen, dass für die erforderlichen Wohnungen zu einer Neubeanspruchung von Fläche führen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Umweltbelang können ausgeschlossen werden.

Boden

Durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen gänzlich verloren. Allerdings herrschen im Bereich des bestehenden Werksgeländes hohe Vorbelastungen durch Auffüllungen vor, sodass bereits im Bestand eine deutliche Einschränkung der Bodenfunktionen anzunehmen ist.

Wasser

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes werden bauliche Tätigkeiten das Grundwasser nicht berühren. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch liegt das Planungsgebiet weder in einem Überschwemmungs- noch Risikogebiet. Etwa 220 m östlich des Planungsgebietes erstreckt sich der Isarkanal. Weitere 140 m östlich fließt parallel die Isar in nördliche Richtung. Das Planungsgebiet befindet sich ca. 60 m oberhalb des Isarkanals. Für die Kühlung der Anlagen im Werksgelände wird Isarwasser aus dem Isarkanal abgeleitet und wieder zugeführt. Gemäß Umwelterklärung 2019 von UNITED INITIATORS nutzte das Unternehmen im Jahr 2019 ca. 7.944.602 m³ Isarwasser und leitete 11.844.369 m³ Wasser in die Isar ein. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG (Stand 10.05.2019) vor, die bis 2039 gültig ist und neben den vorhandenen auch die geplanten Nutzungen im Industriegebiet abdeckt.

Fauna und Flora, biologische Vielfalt

Die zu rodenden Flächen werden flächengleich durch Ersatzpflanzungen aufgeforstet, sodass die Waldfläche in der Summe erhalten bleibt. Außerdem werden sämtliche Ersatzaufforstungsflächen naturnah gestaltet. Dies beinhaltet die Pflanzung von Laubwald und strukturreichem Waldrand. Außerdem werden Teilflächen von Bestandswald durch die Erhöhung des Laubanteils aufgewertet. Dem Wald werden arten- und blütenreiche Wildblumensäume vorgelagert. Durch das Zusammenwirken dieser verschiedenen Maßnahmen kann die Artenvielfalt im Planungsgebiet im Vergleich zum derzeitigen Zustand erhöht werden.

Art und Menge an Emissionen und deren Auswirkungen

Verkehrsbedingte Schadstoffe: Während der Bauphase ist zeitweise von erhöhten Schadstoffbelastungen, verursacht durch Baustellenverkehr und Gerätschaften, auszugehen. Diese sind jedoch als nicht erheblich einzustufen, da diese zeitlich begrenzt sind. Produktionsbedingte Schadstoffe – Luftreinhaltung, Gerüche: In der Betriebsphase ist nicht von zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche auszugehen, da keine sensiblen Nutzungen (z.B. Wohngebiete) im direkten Umfeld der bestehenden Kläranlage vorhanden und vorgesehen sind. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird dem ansässigen Unternehmen eine Werkserweiterung ermöglicht, um z.B. erforderliche Lagerflächen zu schaffen. Durch diese Lagerflächen können zukünftig Produktionsschritte im Werksgelände selbst durchgeführt werden, für die bislang mehrere LKW-Fahrten am Tag mit beträchtlicher Distanz ins In- und Ausland zurückgelegt werden mussten. Der verkehrsbedingte Ausstoß von klimaschädlichen Gasen kann somit reduziert werden. Neben den derzeit vorhandenen und geplanten („Big-Wings“-)Nutzungen sind auch andere Nutzungen möglich, die im Bebauungsplan zulässig sind und zu einem erhöhten Ausstoß von (klimaschädlichen) Abgasen führen können. Unter Zugrundelegung des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird eine Genehmigungsfreistellung für alle Vorhaben im Industriegebiet des Planungsgebietes ausgeschlossen. Mit dieser Regelung sollen Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissions- und Umweltschutzes ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den geplanten Wertstoffhof. Die Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen kann nicht abschließend bewertet werden. Lärm: Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen, die nach dem § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Nach § 5 BImSchG sind genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden. Außerdem hat der Betreiber einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach § 5 BImSchG Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen zu treffen, insbesondere durch dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.

Risiken für die menschliche Gesundheit

Der Bebauungsplan berücksichtigt § 50 BImSchG, sodass für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen und Betriebsbereiche einander so zugeordnet sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Auf das Projekt „Big-Wings“ bezogen, können folgende Angaben gemacht werden: In der Inhaltsdarstellung (Version für öffentliche Auslegung) gemäß § 10 Abs. 2 BImSchG zum Änderungsantrag nach § 16 BImSchG („Big-Wings Logistikkonzept“ in Revision 1 vom 20.05.2019, Version für öffentliche Auslegung) sind Angaben und Ausführungen zum beantragten Vorhaben enthalten, darunter wie die Auswirkungen von Betriebsstörungen auf die Beschäftigten und die Umgebung durch Maßnahmen begrenzt werden. Diese geben eine passive Lagerung und Bereitstellung in transportrechtlich zugelassenen Gebinden sowie etablierte Vorsorge- und Notfallmaßnahmen im Bereich Logistik vor. Durch die gegebenen sicherheitstechnischen und organisatorischen Maßnahmen ist das Eintreten einer größeren Betriebsstörung mit unzulässigen Auswirkungen auf die Beschäftigten und die Umgebung weitgehend ausgeschlossen. Ein zusätzliches Notfallmanagement (z.B.: Alarmpläne, Bereitschaften,

anerkannte Werksfeuerwehr), das schnelle Beherrschung und Berenzung der Auswirkungen gewährleistet, greift im unwahrscheinlichen Fall einer Betriebsstörung. Unter Zugrundelegung des Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird eine Genehmigungsfreistellung für alle Vorhaben im Industriegebiet des Planungsgebietes ausgeschlossen. Mit dieser Regelung sollen Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissions- und Umweltschutzes auch für sonstige zukünftige Vorhaben ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den geplanten Wertstoffhof.

Kulturelles Erbe, Landschaftsbild

Im Planungsgebiet und der Umgebung bleiben große Waldflächen erhalten, die das Werksgelände auch zukünftig eingrünen. In Folge des Bauvollzugs gerodete Waldflächen werden flächengleich an Stellen aufgeforstet, die eine Erweiterung und Stärkung der bestehenden Waldstrukturen im Westen als Folge haben. Langfristig kann somit die Bedeutung der Waldflächen innerhalb des Planungsgebietes für das Landschaftsbild erhalten werden. Weitere unbebaute Flächen, für die im Zuge der vorliegenden Planung eine Bebauung zugelassen wird, liegen im Siedlungsbereich und führen nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft. Die zulässigen Gebäudehöhen in Richtung Süden und Südwesten werden begrenzt. Aufgrund des dichten Waldbestandes sind die Baugebiete der unbebauten Landschaft nicht einsehbar. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Kulturelle Erbe, die Landschaft sind nicht zu erwarten.

Klima

Der Wald im Planungsgebiet bleibt in der Summe erhalten, somit bleiben auch die klimawirksamen Funktionen dauerhaft erhalten. Darüber hinaus wird die Waldfunktion durch den Umbau zu einem naturnahen Waldbestand aus standortgerechten Arten unterstützt. Durch die zusätzliche Versiegelung von Grün- und Gehölzflächen von ca. 2,0 ha im Vergleich zum derzeitigen Zustand werden die thermischen Belastungen jedoch zunehmen. Die erheblichen Auswirkungen der Versiegelung werden sich voraussichtlich auf den betroffenen Bereich und dessen unmittelbare Umgebung beschränken. Positiv zu bewerten ist die Aufforstung einer weiteren Grünfläche 3,2 km nördlich des Planungsgebiets. Dies trägt zusätzlich zu einem ausgeglichenen Siedungsklima bei. Wenngleich auf Ebene der Bauleitplanung nicht näher zu spezifizieren, ermöglicht die Ausweisung von drei großen Baufenstern innerhalb des Industriegebiets (GI) im Vergleich zu den 22 Baufenstern des BP Nr. 23 eine kompaktere und damit energiesparendere Bauweise. Positiv hervorzuheben ist die Festsetzung der Verwendung von erneuerbaren Energien bei Neubauten für die Versorgung von Wärme und Kälte. Zusätzlich sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gemäß Art. 57 BayBO im gesamten Gebiet verfahrensfrei zulässig. Diese beiden Aspekte leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauches. Gemäß Leitfadens lässt sich das Vorhaben dem Eingriffschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen. Festsetzungen zur Minimierung und Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorgesehen. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen durch Eingriffe und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Mikroklimas. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Ausweisung von Flächen, die dauerhaft zu begrünen sind, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die landschaftsgerechte Gestaltung von Flächen (Wildblumensaum) sowie die Anlage versickerungsfähiger Stellplätze.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung), § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sowie der Verfahrenswiederholung gem. § 4a Abs. 3 BauGB gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Landratsamt München – Fachbereich Bauen, Landratsamt München – Fachbereich Grünordnung, Landratsamt München - Fachbereich Immissionsschutz, Wasserwirtschaftsamt München, Staatliches Bauamt Freising, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (AELF), Erzbischöfliches Ordinariat München, Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK für München und Oberbayern, Kreisjugendring München-Land, Münchner Verkehrs- und Tarifverbund, Eisenbahnbundesamt, Deutsche Bahn AG, Innovative Energie für Pullach (IEP), Stromnetz Pullach GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, SWM Infrastruktur, Gemeinde Grünwald, Gemeinde Baierbrunn, Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, BUND Naturschutz in Bayern e.V., Isartalverein, Gemeinde Pullach i. Isartal – Bauverwaltung, Agenda 21 Pullach, Bürgerinitiative Pullach, Pullacher Bürgerin

Die Regierung von Oberbayern bewertete die Planung als raumverträglich und gab den Hinweis, das Vorhaben hinsichtlich betroffener naturschutzfachlicher Belange sowie immissionsschutzfachlicher und forstwirtschaftlicher Belange fachbehördlich abzustimmen. Dies wurde bereits vor dem Bauleitplanverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Weitere, ggf. erforderliche Abstimmungen der Fachbehörden im Laufe des Verfahrens werden zugesichert.

Der Regionale Planungsverband München (RPV) hatte zu dem Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken.

Das Landratsamt München – Fachbereich Bauen verfasste Stellungnahmen zu den textlichen Festsetzungen und zur Darstellung einzelner Aspekte der Planzeichnung. Es wies auf die eventuelle Genehmigungspflicht von FNP-Änderung und Bebauungsplan im Parallelverfahren hin, eine nicht ersichtliche Gemeindegrenze Baierbrunn/Pullach und gab die Empfehlung, das Bauland innerhalb GI 1.1 und GI 1.3, welches Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Baumasse ist, mit einem eigenen Planzeichen festzusetzen und in seiner Größe zu bestimmen sowie die einzelnen Grundstücke als verschmelzend zu kennzeichnen. Zur eindeutigen Identifizierung seien die Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und die Baugrenzen zu bemaßen, das Planzeichen „Fläche für Ver- und Entsorgung Strom“ zudem optisch anzupassen. Der vorgesehene Wertstoffhof sollte zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf deklariert werden. Des Weiteren merkte das Landratsamt München an, die Parkplätze planzeichnerisch anders darzustellen. Das Planzeichen für „Landschaftsgerecht zu gestaltende Fläche ...“ sei schwer zu lesen, weshalb um Überprüfung gebeten wurde. Zu Festsetzung A.5.5. wird angemerkt, den Zusatz „St“ beim

Planzeichen „Parkplätze“ hinzuzufügen. Das Planzeichen „Baudenkmal“ soll unter die Hinweise verschoben werden. Die Anbauverbotszone soll lediglich als nachrichtliche Übernahme ausgewiesen werden. Bei Festsetzung D.1.2 waren die Ausnahmen gem. § 9 Abs. (3) BauNVO genauer zu definieren. Auch wurde um eine genauere Definition der maximalen Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe gebeten. Die Festsetzung D.2.2. zu Höhenbeschränkungen muss mindestens eine Größenbegrenzung enthalten. Eine unklare Formulierung in D.3.1 und ein irrtümlicher BayBO-Bezug in D.3.3 bzgl. Der Werbeanlagen sollten ebenfalls geprüft werden. Die in D.7 festgesetzten Maßnahmen sind in der Form in einem Bebauungsplan nicht zulässig. Das Landratsamt München wies zudem auf die neue Abstandsflächensatzung (in Kraft mit 01.02.2021) hin. In die Überschrift der Grünordnung sollten auch die nach §9 Abs. 1 Nr. 20 aufgeführten Flächen aufgenommen werden. Mögliche Altlastenflächen seien nicht nur textlich sondern auch in der Planzeichnung zu kennzeichnen und aus Gründen der Vollständigkeit eine Einfriedungssatzung aufzuführen. In Punkt 3.4 sei die Bezeichnung „Osten“ durch das Wort „Westen“ zu ersetzen. Außerdem wurde angebracht, dass im folgenden Verfahrensschritt das erstellte Verkehrsgutachten sowie ein Umweltbericht vorzulegen sei.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da der Flächennutzungsplan vor dem Bebauungsplan inkrafttreten soll, bedarf es keiner Genehmigungspflicht. Die geforderte Gemeindegrenze wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Abgrenzungen unterschiedlicher Wandhöhen und die Baugrenzen wurden vermaßt, das Planzeichen für „Fläche für Ver- und Entsorgung Strom“ angepasst. Die Parkplätze wurden in Gl 1.3 als Nebenanlage festgesetzt. Das Planzeichen „Landschaftsgerecht zu gestaltende Fläche“ wurde in seiner Farbe geändert, um die Lesbarkeit zu verbessern. Der Zusatz „St“ für Parkplätze wurden ergänzt. Das Planzeichen „Baudenkmal“ wurde unter die Hinweise verschoben. Die Anbauverbotszone wurde als nachrichtliche Übernahme in der Legende ausgewiesen. Die Ausnahmen unter D.1.2 gemäß § 9 Abs. (3) BauNVO wurden ergänzt. Der Anregung der Spezifizierung einer maximalen Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe wurde nicht nachgegangen, jedoch wurde die Begründung dementsprechend ergänzt. Die Größenbegrenzung wurde in Form von differenzierten Wandhöhen für betriebsbedingte, besondere Bauteile festgesetzt. Die unklare Formulierung in D.3.1 stammt aus dem vorangegangenen Bebauungsplan und wurde gestrichen. Die Festsetzung D.7 wurde gestrichen und wird stattdessen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der BayBO-Bezug im Zusammenhang mit den Werbeanlagen wurde gestrichen. Dem Hinweis auf die Änderung der Abstandsflächen ab dem 01.02.2021 wurde gefolgt. Die Überschrift der Grünordnung wurde zu „Grünordnung und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erweitert. Der Anregung bezüglich der Altlasten wurde gefolgt. Die gewünschte Einfriedungssatzung wird nicht aufgeführt, da für die Gemeinde keine besteht. Die Bezeichnung „Osten“ wurde durch „Westen“ ersetzt. Das Verkehrsgutachten wird im folgenden Verfahrensschritt ausgelegt und in der Begründung erläutert, ebenso wird der Umweltbericht beigelegt.

Das Landratsamt München – Fachbereich Grünordnung gab in seinen Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zum Baumschutz und zur Grünordnung. Neben einem Hinweis auf einen Tipp-Fehler im Textteil der Grünordnung wurde vorgeschlagen, dass im Rahmen des Bauvollzugs erhaltene Bäume den geforderten Nachpflanzungen angerechnet werden. Des Weiteren sei eine Pflicht der Baumpflege und des Nachpflanzens von ausgefallenen Bäumen festzusetzen. Aufgrund eventuell anfallender Trockenperioden wurde ein größeres Wurzelraumvolumina empfohlen. Die für Pullach geltende Baumschutzverordnung sei in die Hinweise aufzunehmen. Außerdem wurde der Wunsch geäußert, dass mit einem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden soll. Der Bebauungsplan wurde entsprechend der Abwägungsvorschläge geändert. Der Tippfehler in der Grünordnung wurde behoben. Bestandsbäume können auf die geforderte Nachpflanzungen angerechnet werden, sofern diese den Festsetzungen der Grünordnung entsprechen. Baumverluste müssen in der nächsten Vegetationsperiode mit einem gleichwertigen Baum ersetzt werden. Das Mindest-Wurzelraumvolumina wurde auf die geforderte Größe erweitert. Der geforderte Hinweis auf die geltende Baumschutzverordnung in Pullach wurde lediglich berücksichtigt, da sich der entsprechende Hinweis bereits im Satzungstext befindet. Das zusätzliche Einreichen eines Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag wurde in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Das Landratsamt München – Fachbereich Immissionsschutz ließ verlauten, dass die Zulässigkeit der Gewerbeansiedlung vom Bauamt zu prüfen ist und verwies auf den Sicherheitsabstand zur Firma UNITED INITIATORS GmbH. Eine entsprechende Festsetzung für den Erhalt des Sicherheitsabstandes wurde festgesetzt.

Das Wasserwirtschaftsamt München empfahl die Forderung eines wasserrechtlichen Verfahrens für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers und zweifelte die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung aufgrund der hohen Versiegelung und der ggf. im Gewerbe vorkommenden wassergefährdenden Stoffe an. Aufgrund dessen wurde um eine genauere Kennzeichnung der Niederschlagswasserbeseitigung in der Planzeichnung gebeten. Es soll ein Hinweis zur nötigen behördlichen Erlaubnis zum Versickern von Niederschlagswasser hinzugefügt werden. Zudem wurde auf das Anfallen eines wasserrechtlichen Verfahrens, auf die NWFreiV und weitere Arbeitsgrundlagen verwiesen sowie auf eine mögliche Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen. Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wurde die entsprechenden Verordnungen des Bundes angeführt. Auch erläuterte das Wasserwirtschaftsamt wie mit dem Bodenaushub und Altlasten umgegangen werden soll und bat um eine klare Erläuterung in der Begründung. Alle Anmerkungen wurden berücksichtigt und nach Bedarf aufgenommen.

Das Staatliche Bauamt Freising bat um die Darstellung der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße und wies darauf hin, dass die Erschließung des Gebiets ausschließlich über bereits bestehende Straßen zu erfolgen hätte anstatt über die Bundesstraße und dass Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Bundesstraße nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen würden. Das Staatliche Bauamt empfiehlt eine Signallisierung zum freien Rechtsabbieger der B11 von

Süden am Knotenpunkt B11/Dr.-Carl-von-Linde-Straße. Die Anbauverbotszone wird in die Planzeichnung aufgenommen. Die Signalisierung zum freien Rechtsabbieger soll in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt falls notwendig geprüft werden. Die anderen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hatte grundsätzlich keine Einwendungen, wies jedoch auf ein Baudenkmal in der Umgebung hin und bat um die Aufnahme in die Planzeichnung. Aufgrund einiger Bodendenkmäler in der Umgebung könne laut Stellungnahme nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler vorkommen. Eine Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler solle im Umweltbericht aufgenommen werden. Des Weiteren wurde ein Hinweis auf Bodeneingriffe innerhalb eines Bodendenkmals nach Art. 7.1 BayDSchG gegeben und um Ergänzung im Umweltbericht gebeten. Weiterhin wurde aufgezeigt, wie im Fall einer Denkmalvermutung vorzugehen sei. Der Hinweis über das in der Nähe gelegene Baudenkmal wurde berücksichtigt und in die Planzeichnung aufgenommen. Die Information auf mögliche weitere Bodendenkmäler wurde zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend angepasst. Der Umgang mit Bodendenkmälern wurde hinweislich in den Bebauungsplan und den Umweltbericht aufgenommen. Der Bauherr wird im Rahmen der Vorhabengenehmigung bzw. -ausführung die Vorgaben im Falle einer Denkmalvermutung berücksichtigen.

Das Erzbischöfliche Ordinariat München brachte keine Einwände gegen die o.g. Planung hervor.

Für das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding bestanden keine Einwände zum Planungsvorhaben.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern wies auf die mögliche Verkehrsbelastung der Wolfratshauer Straße hin. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Zudem werden Teile des Gutachtens in die Begründung aufgenommen.

Die IHK für München und Oberbayern hatte keine Bedenken im Zusammenhang mit der o.g. Planung.

Der Kreisjugendring München-Land brachte keine Einwände gegen die o.g. Planung hervor.

Der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) wies darauf hin, dass die Buslinie 270 im Jahr 2027 verlängert wird. Da die Buslinien-Verlängerung die südliche Wolfratshauer Straße anbinden wird, bat der MVV um eine planerische Berücksichtigung der neuen Haltestelle. Da die Planung noch sehr ungenau ist, kann hierfür keine Berücksichtigung stattfinden.

Das Eisenbahnbundesamt hatte keine Einwände gegen die Planung. Es wurde auf die Stellungnahmen der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG bzw. der DB AG als Trägerin öffentlicher Belange verwiesen.

Die Deutsche Bahn AG gab Hinweise bezüglich des Verbots von Neupflanzungen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn und verwies auf die Verpflichtung des vollständigen Gleisanschluss-Rückbaus, sofern dieser nicht mehr gebraucht würde. Zudem betonte die Deutsche Bahn (DB) AG ihre Rechte auf Aus- und Umbaumaßnahmen sowie für die Instandhaltung und Unterhalt des Eisenbahnbetriebs. Für Neupflanzungen in Bahnnähe wurde das DB-Handbuch 882 angeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Schutzmaßnahmen vor den Immissionen seitens der Bahn nicht von der Deutschen Bahn AG finanziert würden. Zudem wurde angemerkt, dass Beleuchtung und Werbeflächen die Sicherheit des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigen dürften und die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten seien. Auch wurde auf besondere Sicherheitsauflagen für Bauarbeiten in Bahnnähe und insbesondere der Oberleitungsanlage sowie auf die gängigen Richtlinien der DB verwiesen. Es wird angemerkt, dass es keine Auswirkungen beim Bau auf die Bahnanlagen ohne Absprache mit der Deutschen Bahn AG geben darf. Zudem wurden Hinweise zu Bauten nahe der Bahn gegeben. Der Vorhabenträger sichert zu, dass keine Anpflanzungen auf das DB-Gelände wachsen und Neupflanzungen ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Der Gleisanschluss wird weiterhin benötigt. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen der Bahnanlage benötigen ein Planfeststellungsverfahren bzw. ein Plangenehmigungsverfahren mit Eigentümerbeteiligung. Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt des Bahngrunds steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die Gehölzwahl wird entsprechend der Bahnsicherheit getroffen. Auswirkungen auf die Immissionen des Bahnbetriebs sind nicht zu erwarten, da es sich um ein Industriegebiet handelt. Leuchtreklame ist im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen, Ein Hinweis zur Gestaltung der Beleuchtung, sodass sie den Bahnverkehr nicht beeinträchtigt, wurde aufgenommen.. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo werden eingehalten, Bauantragsunterlagen werden im Rahmen der Baugenehmigung an die DB AG übermittelt. Hinweise über Sicherheitsvorschriften werden berücksichtigt und sind vom Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführungen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme zu Auswirkungen beim Bau auf die Bahnanlagen geben darf wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Kenntnisse zu Auswirkungen vor. Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen.

Die Innovative Energie für Pullach (IEP) empfahl für alle Neubauten einen Anschluss- und Nutzungszwang gem. § 109 GEG des kommunalen Fernwärmenetzes und einer zumindest anteiligen Nutzung erneuerbarer Energie zur Wärme- und Kälteerzeugung. Auch wurde der Wunsch nach einer Grundstücksfläche für eine Energiezentrale für Fernwärme und Kälte geäußert. Zudem wurde angemerkt, dass die Kapazität der Netzanlage auf Netzengpässe zu prüfen sei. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert, sodass die Nutzung erneuerbarer Energie zur Pflicht wird. Der Energiebedarf kann seitens der UNITED INITIATORS gedeckt werden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH fügte einen Lageplan mit eingezeichneten Telekommunikationsanlagen bei und wies auf die beigelegten Kabelschutzanweisungen hin. Zudem bat die Deutsche Telekom Technik GmbH um eine Festsetzung im Satzungstext, die den Kabelschutz und die Unterbringung von Kabeln

sichere. Hierbei wurde auch auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Die SWM Infrastruktur besitzt innerhalb des Bebauungsplanbereichs eine Erdgashochdruckleitung, weshalb sie anmerkte, diese in die Planzeichnung aufzunehmen sowie Erdgasniederleitungen zu berücksichtigen. Dem Hinweis wurde gefolgt und die o.g. Leitungen inkl. Schutzraum eingezeichnet. Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Erdgasnieder- und Hochdruckleitungen.

Die Gemeinde Grünwald regte einen Nachweis für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebes an und eine Prognose für die Verkehrszahlen und verkehrlichen Auswirkungen zu erbringen. Auch wurde eine Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung des Immissionsschutzes angeregt. In der Abwägung wird bzgl. der Betriebssicherheit auf die Berücksichtigung dessen im Bauvollzug und bei der ständigen Überprüfung des Betriebes verwiesen, da dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Ein Verkehrsgutachten wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Da es sich bei dem Betrieb um einen Störfallbetrieb handelt, bei dem jedes Bauvorhaben zwingend einer immissionstechnischen Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde bedarf, ist der Immissionsschutz im Rahmen dessen zu gewährleisten.

Die Gemeinde Baiernbrunn äußerte dieselben Anregungen wie die o.g. Gemeinde Grünwald und der Isartalverein. Zudem wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung der angrenzenden Anwohner angeregt. Die Bevölkerung wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zudem stellt UNITED INITIATORS ein umfassendes Informations- und Dialogangebot.

Die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte keine Einwände gegen die o.g. Planung.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. ging auf das Vorkommen der Haselmaus ein. Er prognostizierte entgegen der Aussage der saP, dass das Schädigungsverbot nach §44 Abs. 1 BNatSchG berührt würde, sofern im Januar gerodet wird und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt werden könnten. Daher solle ein Rodungsstopp stattfinden, bis die Ausgleichsmaßnahmen (Neupflanzung von Sträuchern) umgesetzt werden können. Des Weiteren wurde angemerkt, dass zur Umsiedelung der Haselmaus spezielle Nesttubes, wie sie in einem Pilotversuch in Franken eingesetzt wurden, verwendet werden. Da der Waldbestand bereits zerschnitten sei, nehme der BUND Naturschutz eine Inselpopulation der Haselmaus an. Mit Vertreibung der Haselmaus könne es somit zu intraspezifischer Konkurrenz kommen, da die Haselmaus keine Ausweichmöglichkeit hätte. Zudem forderte der BUND nach Durchführung einer artenschutzspezifischen Untersuchung eine ganzheitliche Bewertung der untersuchten Gebiete, da die Gebiete zusammenhängen. Auch die Verbotsbestände müssten ganzheitlich gesehen werden. Außerdem wies der BUND auf mögliche Mehlschwalben- und Fledermausvorkommen hin und forderte dazu auf, auch Insektenvorkommen zu prüfen. Der BUND forderte zudem, dass Fledermäuse auch mithilfe von Fledermausdetektoren zu erfassen und die CEF-Maßnahmen

rechtzeitig durchzuführen seien. In Bezug auf die Berechnung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichsflächen wollte sich der BUND absichern, ob die Berechnungen konkreter werden und bat darum, geplante Leitungstrassen in der Planzeichnung darzustellen und die als Ausgleich geplanten Strauchpflanzungen so aufzuwerten, dass eine möglichst hohe Artenvielfalt erreicht wird. Der BUND empfiehlt eine Umweltbaubegleitung. Weiterhin werden Dachbegrünungen mit einer Mindestsubstratdicke von 20 cm angeregt die mit heimischen Gräsern und Kräutern bepflanzt wird.

Bezüglich der Berührung von §44 Abs. 1 BNatSchG ist der Bebauungsplan lediglich verpflichtet aufzuzeigen, dass dieser nicht zwingend erfüllt ist. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind erst bei der Planung und Ausführung zu prüfen. Ein Hinweis über die Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, inkl. Beispielen, wird in den Umweltbericht aufgenommen. Da die Nesttubes nur eine weitere Vermeidungsmaßnahme sind und eine selbstständige Abwanderung der Haselmaus durch eine Rodung von Norden nach Süden (in Richtung Ausgleichshabitat) möglich ist, werden die üblichen Nesttubes als vertretbar erachtet. Da nachgewiesen ist, dass die Haselmaus auch stark befahrene Straßen und Offenland überwinden kann, ist von keiner Inselpopulation auszugehen. Dazu kommt eine höhere Habitatkapazität aufgrund der Lebensraumaufwertung im Rahmen des Verfahrens. Im westlichen Bereich wurden bereits Haselmaus-Niströhren nach anerkannter Kartiermethodik ausgelegt – allerdings konnten keine Haselmäuse nachgewiesen werden. Ein Mehlschwalbenvorkommen wurde inzwischen kartiert und in einem aktualisierten Fachbeitrag verfasst. Um Verbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurden Maßnahmen entwickelt. Höhlenbäume wurden ebenfalls auf Insektenvorkommen geprüft, allerdings konnten keine Insekten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Fledermausvorkommen konnten bei Gebäude- und Baumhöhlenuntersuchungen 2020 ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ist ein Verbotbestand nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit zeichnerischer Verortung wird erstellt. Leitungstrassen sind im Plan bereits eingezeichnet. Die geplanten Strauchpflanzungen sind so geplant, dass sie die Habitatansprüche der Haselmaus berücksichtigt werden. Über dieses Maß hinaus wird nicht gegangen. Eine Umweltbaubegleitung ist im Umweltbericht empfohlen und nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan regelbar. Die Mindestsubstratdicke für Dachbegrünungen bei Hauptgebäuden wird auf 20 cm korrigiert. Die Mindestsubstratdicke auf Nebengebäuden wird wegen statischen Anforderungen bei 10 cm belassen. Die Wahl der Pflanzen wurden von „überwiegend“ zu „ausschließlich“ heimischen Pflanzenarten geändert.

Der Isartalverein e.V. befand die Planunterlagen für sehr gut und vollständig. Im Planungsansatz sah der Verein keine innovative Verbesserung der natürlichen Umwelt. Die Planung eines Industriegebiets ohne Emissionsbeschränkung wurde als falsch angesehen. In der potentiellen Veräußerung der Fläche wurde eine Bedrohungslage für die Umwelt gesehen, aufgrund der allgemeinen Nutzung als Industriegebiet. Es wurde angemerkt, dass die baulichen Sicherheitsaspekte nach dem BImSchG zu werten seien und die Entwicklung zukunftsweisend und

umweltfreundlicher ausfallen sollte. An die Ausgleichsflächen würden hohe Erwartungen gesetzt, zudem sie innerhalb des Planungsgebiets geplant würden. Aufgrund der Genehmigungspflicht verschlechtert sich die Umweltsituation nicht erheblich. Eine Veräußerung könnte sich ergeben, jedoch kann diese im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Eine Verschärfung der potentiellen Bedrohungslage entsteht aufgrund der Genehmigungspflicht für alle Bauanträge nicht. Eine immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt zwingend. Die Kompensationsmaßnahmen wurden nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ vorgenommen und berücksichtigen die Eingriffsschwere im ausreichenden Maße.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal – Bauverwaltung merkte an, dass sich die Größe des GI 1.3 aufgrund der Aufnahme des Lkw-Parkplatzes erhöht hat. Da dies die Bezugsgröße für die Festsetzung der Baumassenzahl ist, wurde die BMZ von 5,5 auf 4,1 reduziert.

Die Agenda 21 Pullach hatte Einwände gegen die Festsetzung der Gewerbeflächen GE 1 und GE 5 als Industrieflächen GI 1.2 und GI 1.3, da dies mit der Erweiterung der Produktionsmengen und Lagerkapazitäten einhergehe. Auch wurde befürchtet, dass sich damit sowohl die Störfallwahrscheinlichkeit als auch die Emissionsbelastung erhöhen. Folglich wurde angeregt, die Flächen als Gewerbegebiete zu belassen sowie jährliche Höchstmengen für Produktion und Lagerung mit dem Unternehmen vertraglich zu vereinbaren. Zudem sei die Waldrodung auf den Betriebserweiterungsflächen GI 13 und GI 17 aus ökologischen Gründen zu verhindern. Aus selbigen Gründen wurden weitere Anregungen zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag gegeben, so die vollständige Umstellung der betrieblichen Energieversorgung auf erneuerbare Energieträger bis zum Jahr 2025 und die Umstellung der Wasserversorgung ausschließlich aus dem Isarkanal. Des Weiteren forderte die Initiative, dass die Auslieferung der Gefahrstoffgüter bis 2025 auf den Schienenverkehr umzustellen sei. Letztlich solle eine Regelung getroffen werden, woraufhin die Einhaltung der Luftreinhalterichtlinien laufend zu prüfen ist.

Der Forderung, GI 1.3 als Gewerbegebiet festzusetzen, wie es gem. dem Bebauungsplan Nr. 23 bereits gehandhabt wurde, wurde nachgekommen. An der Festsetzung des GI 1.2 als Industriegebiet hält die Gemeinde nach Abwägung fest, da die geplanten Erweiterungen der bestehenden Abwasserreinigungsanlage nach aktueller planungsrechtlicher Bewertung ausschließlich in einem Industriegebiet zulässig sind. Um die Erweiterung von Lager- und Produktionsstätten auszuschließen, wurde eine Nutzungsbeschränkung getroffen. Generelle Produktionsmengen und Lagerkapazitäten werden im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt und sind dem städtebaulichen Vertrag ausgenommen. Eine Rücknahme des bestehenden Baurechts und eine Umwidmung in Waldflächen wurde abgelehnt, da dies nicht Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens ist. Rodung und Ausgleich der bestehenden Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits gem. Bebauungsplan Nr. 23 zulässig und mit den zuständigen Fachbehörden auch für das aktuelle Bebauungsplanverfahren abgestimmt. Die Anregungen bzgl. der Energie- und Wasserversorgung wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Forderung zur

Auslieferung von Gefahrstoffgütern per Schienenverkehr kann nicht im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt werden, da diese ausschließlich in Abhängigkeit von Dritten realisiert werden kann. Die regelmäßige Prüfung der Luftemissionswerte richtet sich nach Luftreinhalteplan des Landkreises München und wird in diesem Rahmen durchgeführt, weshalb auf sonstige Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag verzichtet wurde.

Die Bürgerinitiative Pullach sprach sich gegen das Planungsvorhaben aus. Die Initiative befürchtete im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans eine Erhöhung des Nutzungsmaßes und eine Baurechtsmehrung. Als Konsequenz wurde die Erhöhung von Produktionsmengen und Lagerkapazitäten des Unternehmens sowie eine Verkehrszunahme entlang der Wolfratshäuser Straße angenommen. Die Initiative befürchtete zudem ein steigendes Ausmaß an schädlichen Umwelteinwirkungen und forderte die Begrenzung von Produktions- und Lagermengen im Bebauungsplan. Zudem bezichtigte sie die Gemeinde des Abwägungsausfalls. Die Bürgerinitiative weißt darauf hin, dass United Initiators Anlagen betreibt, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen und Böden und Wasser belastet werden. Zudem wird auf die umgebenden Landschaftsschutzgebiete hingewiesen. Im Rahmen der Abwägung wurde belegt, dass sowohl das mögliche Nutzungsmaß als auch die zulässige Baugebietsfläche mit der B-Plan-Neuaufstellung im Vergleich zum Bestandsplan reduziert werden und auch mit Änderung der Nutzungart in ein Industriegebiet keine Erhöhung des Baurechts zustande kommt. Die Gemeinde wies darauf hin, dass Produktionsmengen und Lagerkapazitäten nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festsetzbar sind. Gemäß Verkehrsgutachten führt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gegenüber dem zulässigen Baurecht nicht zur Verkehrsmehrung. Es wird zudem auf die Abwägung der Stellungnahme der Agenda21 Pullach verwiesen. Bezüglich der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und sowohl zum Bebauungsplan als auch zur Flächennutzungsplanänderung ein eigenständiger Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Darüber hinaus ist die sichere Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen Gegenstand des immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Eine Erweiterung von Produktions- und Lagerstätten des Industriebetriebes konnte mit der Nutzungsbeschränkung im Baugebiet GI 1.2 hinreichend ausgeschlossen werden. Weitere diesbezügliche Beschränkungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren getroffen. Ein Abwägungsausfall konnte ausgeschlossen werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wird nicht erforderlich. Die Anlagen, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen sind zu immissionschutzrechtlich zu prüfen und zu genehmigen. In Festsetzung D.7 wurde ergänzt, dass die Bauvorhaben im Industriegebiet des Planungsgebiets der Baugenehmigungspflicht unterliegen. Hinsichtlich der Belastung von Luft und Gewässer wird auf die Abwägung der Agenda21 Pullach verwiesen (I.A.1 – Ziffer 5 und 7). Die Landschaftsschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Eine Pullacher Bürgerin schloss sich in ihrem Schreiben der Stellungnahme der Agenda 21 an. Sie führte zusätzlich an, dass dem Vorhaben eine Erhöhung der

Produktionsmenge und Emissionen einhergehen könnte. Bei Zunahme der bereits bestehenden Geruchsbelästigung befürchtete sie eine Gesundheitsbeeinträchtigung. In Abwägung wies die Gemeinde daraufhin, dass immssionsschutztechnische Anforderungen an die Anlagen für Produktion und Lagerung im Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geprüft werden und dafür sorgen, dass schädliche Einwirkungen auf Umwelt und Bevölkerung weitgehend ausgeschlossen werden können. Die Festsetzung von Produktionsmengen und Lagerkapazitäten ist für die Gefahrenlage nicht entscheidend und darüber hinaus im Bauleitplanverfahren nicht regelbar. Ergänzend wird angeführt, dass mit Neuauftellung des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen werden, die den Abstand der Anlagen zu den Nutzungen westlich der Wolfratshauer Straße vergrößern, die zulässigen Nutzungen auf den Industrie- und Gewerbeflächen beschränken und die Gesamtflächen für Industrie- und Gewerbe durch die Ausweisung von Waldflächen reduzieren.

In den Ergänzungen der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass die Fläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ um „Soziale Einrichtungen“ zur Unterbringung des Isartaler Tisch erweitert wird. Weiterhin soll eine Fläche mit mindestens 2.000 m² festgesetzt werden, um den Fernwärmetransportleitung zwischen Baiersbrunn und Pullach zu verbinden. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ wird um „Soziale Einrichtungen“ ergänzt. Die Fläche für die Fernwärmetransportleistung wird festgesetzt.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Vorbereitung und Erstellung des Bebauungsplankonzeptes wurden zwei Varianten entwickelt, innerhalb derer die beabsichtigte Planung realisiert werden konnte. Variante 1 spiegelt den vorliegenden Bebauungsplan wider. Variante 2 unterscheidet sich von der Vorzugsvariante in der Lage der Gemeinbedarfsfläche (Wertstoffhof), die dabei auf den bestehenden Waldflächen östlich der Wolfratshauer Straße angeordnet wurde. Um eine Waldrodung zu vermeiden und die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, wurde sich für Variante 1 entschieden.

Pullach, den 27.04.2023



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin