

## Gemeinde Pullach i. Isartal



1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 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 der Änderung des Flächennutzungsplans und Neuaufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren 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 Wolfratshauer 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 m<sup>3</sup> Isarwasser und leitete 11.844.369 m<sup>3</sup> 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 Werkerweiterung 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 Leitfaden 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) gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Regierung von Oberbayern, RPV Regionaler Planungsverband München, Landratsamt München – Fachbereich Bauen, Wasserwirtschaftsamt München, Staatliches Bauamt Freising, Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (AELF), Handwerkskammer für München und Oberbayern, IHK für München und Oberbayern, Deutsche Telekom Technik GmbH, SWM Infrastruktur, Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Gemeinde Grünwald, Gemeinde Baierbrunn, BUND Naturschutz in Bayern e.V., Isartalverein e.V., Agenda 21 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 vorgenommen. 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 stellte fest, dass in der Bekanntmachung vom 02.07.2021 der Hinweis gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fehlte. Es wurde im Rahmen der Stellungnahme darum gebeten, diesen in künftigen Bekanntmachungen zu ergänzen. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Weiterhin

regte das Landratsamt an, die Planzeichen „Planungsgebiet“, „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ und „Abwasser“ innerhalb der Darstellungen der Planzeichenlegende aufzuführen, währenddessen die „Anbauverbotszone“ zu den nachrichtlichen Übernahmen zähle. Die Planzeichenlegende wurde entsprechend der Anregungen geändert. Überdies wurde darauf hingewiesen, dass der seit der zuletzt vorgelegten Planfassung gestrichene Genehmigungsvermerk wiederaufzunehmen ist. Lediglich das dazugehörige Unterschriftsfeld sollte entfernt werden. Auch dieser Forderung wurde entsprochen.

Das Wasserwirtschaftsamt München erklärte sich mit dem vorgelegten Stand zur Änderung des Flächennutzungsplans einverstanden. Weitere Hinweise bezogen sich auf den Bebauungsplan und wurden im zugehörigen Abwägungsverfahren behandelt.

Die Hinweise des Staatlichen Bauamts Freising beziehen sich auf Darstellungen und Anpassungen der Planzeichnung des Bebauungsplans und werden berücksichtigt, eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

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 Wolfratshäuser 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.

Die Deutsche Bahn AG betonte, dass das Planungsvorhaben keine Auswirkungen auf Umbau, Erneuerung, Erweiterung der Bahnanlagen auf Bahngelände haben dürfe. Genannte Maßnahmen von Bepflanzungen sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens und werden im Bebauungsplanverfahren in die Abwägung eingestellt. Das Eisenbahnbundesamt wurde gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt und deren Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs ergibt sich nicht.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH sah ihre Anregungen und Bedenken mit der Abwägung im Bebauungsplanverfahren und anschließendem Beschluss des Gemeinderats vom 28.06.2021 ausreichend berücksichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die SWM Infrastruktur gab Hinweise bezüglich ihrer Erdgasversorgungsleitungen in Umgebung des Plangebiets. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung haben keine Auswirkungen auf die Erdgasnieder- und Hochdruckleitungen.

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

Die Gemeinde Baierbrunn forderte Nachweise für die Betriebssicherheit des Störfallbetriebs und die Prognose der Verkehrszahlen inkl. verkehrlicher

Auswirkungen des Vorhabens. Weiterhin wird die Gemeinde Pullach aufgefordert, die betroffenen Anwohner auf Baierbrunner Flur im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren. Es wird auf A.1 – 1.3, A.1 – 1.7, A.4 – 4.2, B.2.6. und B.2.4. verwiesen. Die Bevölkerung wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zudem stellt UNITED INITIATORS ein umfassendes Informations- und Dialogangebot. Die Forderung, die An- und Abfahrt von Gefahrgut durch das Unternehmen über Baierbrunner Flur auszuschließen, ist im Bauleitplanverfahren nicht regelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes ergibt sich daraus nicht.

Die Gemeinde Grünwald hält ihre Anregungen bzgl. des Bebauungsplanverfahrens weiterhin aufrecht. Die Umwidmung der bisherigen Gewerbegebiete (GE 1-7) in Industriegebiete (GI 1.2 und 1.3 + Wertstoffhof) lehnt sie aufgrund der zulässigen höheren Emissions- und Immissionswerte ab. Im Flächennutzungsplan werden daraufhin Maßnahmen zur Konfliktlösung zwischen Industriegebiet und umgebenden Nutzungen getroffen, indem deutlich kompaktere Flächenausweisungen vorgenommen sowie zusätzliche Waldflächen ausgewiesen werden. Das südwestlich festgesetzte Industriegebiet wird entsprechend des Abwägungsvorschlags nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nordwestlichen Teil schließt die Nutzungsbestimmung die Festsetzung als Gewerbegebiet aus.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. gab Empfehlungen zu Dachbegrünungen und Umweltbaubegleitung. Da sich die Anregungen auf das Bebauungsplanverfahren bezogen, wurden sie in die dazugehörige Abwägung eingestellt. Eine Beschlussfassung und Änderung des Flächennutzungsplansentwurfs sind nicht erforderlich.

Der Isartalverein e.V. lehnte die langfristige Sicherung eines nur teilweise nutzungsbeschränkten Industriegebiets am Standort aus ökologischen Gründen wie dem hohen Ressourcenverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Emissionen ab. Der Verein spricht sich gegen eine Änderung von Gewerbe- zu Industriegebieten, die bauliche Inanspruchnahme von bereits festgesetzten Industriebauflächen im Bebauungsplan Nr. 23 und die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ aus. Weiterhin stellt er sich gegen gemeindliche Planungen zum Verlust von Waldflächen und Landschaftsteile außerhalb des Geltungsbereich. Zur Konfliktlösung zwischen Industriegebiet und umgebenden Nutzungen wird das südwestlich festgesetzte Industriegebiet im Flächennutzungsplan entsprechend des Abwägungsvorschlags als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nordwestlichen Teil schließt die Nutzungsbestimmung Abwasserreinigungsanlage die Festsetzung als Gewerbegebiet aus. Die bisher als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen gemäß Bebauungsplan Nr. 23 und deren Darstellung im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung werden in weiten Teilen als Waldflächen festgesetzt. Das Teilbaugebiet GI 1.3 bleibt als Gewerbegebiet. Das Teilbaugebiet GI 1.2 bleibt Industriegebiet, in dem „ausschließlich Nutzungen zu Entsorgung (Abwasserreinigung) zulässig“ sind, um eine Abwasserreinigungsanlage umsetzen zu können. Bereits baurechtlich gesicherte Flächen können bebaut werden. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Wertstoffhof“ erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bauplanungsrechts. Die Landschaftsteile außerhalb des Geltungsbereich werden nicht von der Planung tangiert.



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 Luftreinhaltelinien 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 geprüft und sind im Flächennutzungsplan nicht regelbar. 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 Bauleitplanverfahren abgestimmt. Weitere Forderungen zur Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag werden in die Abwägung zum Bebauungsplanverfahren eingestellt.

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 Geruchsbelastung befürchtete sie eine Gesundheitsbeeinträchtigung. In Abwägung wies die Gemeinde daraufhin, dass immissionsschutztechnische Anforderungen im Flächennutzungsplan nicht regelbar sind. Dennoch wurden die Anlagen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und unterliegen laufenden Begutachtungen durch die zuständige Immissionsschutzbehörde. Ergänzend wird angeführt, dass mit Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbeflächen reduziert, der Abstand der Anlagen zu den Nutzungen westlich der Wolfratshäuser Straße vergrößert und die zulässigen Nutzungen auf Industrie- und Gewerbeflächen beschränkt werden. Eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplans geht daraus nicht hervor.

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