

RA von Wietersheim · Amiraplatz 3 · 80333 München

Gemeinde Pöcking
Feldafinger Straße 4

82343 Pöcking

Amiraplatz 3
80333 München
Telefon (089) 255 49 56-0
Telefax (089) 255 49 56-29
eMail: VvW@wietersheim.de

07.04.2015

Bauleitplanung

- **16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes für das „Gewerbegebiet Schmalzhof“ sowie für Flächen südwestlich des Gut Schmalzhof**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof“**

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Schnitzler,

mit Aushang vom 12.03.2015 wurde von der Gemeinde Pöcking nunmehr zum dritten Mal die im Betreff bezeichnete Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht.

Hiermit erhebe ich in eigenem Namen sowie im Namen der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“ gegen die Bauleitplanung, also gegen die 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die nachfolgend dargelegten Einwendungen.

Ich lehne ebenso wie Mitglieder der Initiative „Rettet den Schmalzhof“ die 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Schmalzhof sowie für Flächen südwestlich des Gut Schmalzhof ebenso ab, wie den Bebauungsplan Nr. 40 für das zuvor genannte Gebiet.

Wir beantragen,

das Verfahren einzustellen.

- Wir fordern die Gemeinde Pöcking auf, sich entsprechend den gesetzgeberischen und landesplanerischen Vorgaben zu verhalten.

- Die bisher erfolgreich praktizierte dezentrale Entwicklung von gewerblichen Einheiten im Innenbereich ist fortzuführen.
- Die Zersiedelung des hochsensiblen und geschützten Landschafts- und Erholungsraums ist zu unterlassen.

Begründung:

Ich verweise zunächst auf die Ausführungen in meinem Schreiben vom 12.03.2015 an das Landratsamt Starnberg, in welchem es um die Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ ging.

Ebenso mache ich zum Gegenstand meiner Ausführungen mein Schreiben an die Regierung von Oberbayern, Herrn Regierungspräsidenten Christoph Hillenbrand, vom 13.03.2015.

Die beiden genannten Schreiben habe ich Ihnen bereits mit Schreiben vom 12.03.2015 übermittelt.

Rein vorsorglich füge ich die beiden genannten Schreiben diesem Schreiben nochmals in Kopie bei.

In Ergänzung zu dem Vorbringen in den beiden genannten Schreiben, **welche ich ausdrücklich auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme mache**, trage ich folgende weitere Einwendungen und Bedenken vor:

1. Zum Umweltbericht nach § 2 a BauGB.

- a) Auftraggeber des Umweltberichtes ist: Valentien + Valentien, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner SRL, Weßling, vgl. Deckblatt des Umweltberichts. Die Planer Valentien + Valentien sind mindestens seit Herbst 2007 Auftragnehmer der Gemeinde Pöcking im Zusammenhang mit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes. Sie wurden durch Gemeinderatsbeschluss vom Herbst 2007 mit der Erstellung einer Standortanalyse beauftragt, vgl. Gemeinde-Bote Pöcking, Ausgabe 01/2009. Diese umfangreiche Standortanalyse, in welcher insgesamt 13 Standorte innerhalb und außerhalb der bebauten Ortslage dargestellt wurden (Heft 1), konkretisierte sich in einem ergänzenden Gutachten (Heft 2), in welchem die Standorte Schmalzhof, Maxhof-West und Pöcking-Nord/West gesondert bewertet wurden. Der Bereich Schmalzhof wurde darin unterteilt in Schmalzhof 1a und Schmalzhof 1b.

Beide Schmalzhof-Bereiche lagen nördlich des Schmalzhofes.

Das nunmehrige Planungsgebiet, Schmalzhof-Süd, wurde von den beauftragten Landschaftsarchitekten und Stadtplanern im Rahmen der Standortanalyse nicht bewertet und analysiert.

Im Herbst 2009 wurden die Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für das von der Gemeinde Pöcking zunächst favorisierte Gebiet Maxhof-West beauftragt.

Nachdem wegen Bürgerprotesten das von der Gemeinde Pöcking zunächst favorisierte Gebiet offensichtlich nicht realisierbar war, wurde, initiiert durch die Vorsitzende des Vereins „zukunftMaising“ und nunmehrige Gemeinderätin, Frau Klostermaier, das nunmehrige Planungsgebiet Schmalzhof-Süd ins Auge gefasst. Ohne Anfertigung einer konkreten Standortanalyse wurde dieser neue Standort nun auch plötzlich von den Landschaftsarchitekten und Stadtplanern, Valentien + Valentien, favorisiert.

Hierzu heißt es ausdrücklich in dem Protokoll der Gemeinderatssitzung Pöcking vom 22.03.2012:

„Der 1. Bürgermeister Rainer Schnitzler, die Planerin Frau Prof. Valentien und RA Herr Dr. Spieß tragen vor, dass aufgrund der bisher geführten Gespräche ein Gewerbegebiet am Schmalzhof, orientiert Richtung Pöcking, mit Anbindung an den neuen Maxhof-Kreisel, sehr gute Realisierungschancen habe. Aus Sicht der Planerin sei dieser Standort optimal für ein künftiges Gewerbegebiet geeignet und sollte daher unbedingt weiter verfolgt werden.“

Nachdem Auftraggeber für den Umweltbericht das Büro Valentien + Valentien, Frau Prof. Dr. Valentien, gewesen ist, bedarf es keiner allzu großen Fantasie, um sich vorzustellen, mit welchen grundlegenden Informationen der Auftraggeber die Auftragnehmerin anlässlich der Erstellung des Umweltberichtes versorgt hat!

Erkennbar ist, dass der Umweltbericht an vielen, wenn nicht an fast allen Stellen nahezu wortgleiche Ausführungen enthält wie die Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung der Planverfasser Valentien & Valentien vom 10.03.2015.

Dieser enthält keine eigenständige Wertung, geschweige denn Leistung.

Es wurde quasi im Verfahren „copy - paste“ der Text übernommen, welcher seitens der Planverfasser Valentien + Valentien in der Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Handwerker- u. Gewerbehof Pöcking“ vorzufinden ist.

So befindet sich beispielsweise die Ausführung in Ziffer 8 des Umweltberichtes wortgleich ohne jede Veränderung - lediglich zwei Sätze wurden ausgelassen - in der Ziffer 1.6.2 Abs. 3 der Begründung wieder.

Gleichermaßen „copy – paste“ ist das Umweltgutachten zum Schutzgut Landschaftsbild. Der dortige dritte Absatz befindet sich wortgleich wieder in der Ziffer 1.5.6, zweiter Absatz in der Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Planersteller Valentien + Valentien.

Entsprechend ließen sich unzählige Beispiele vorbringen.

Der Umweltbericht des Planungsbüros Wagensonner, ebenfalls vom 10. März 2015 ist deshalb kein eigenständiger, unabhängig verfasster Bericht.

Zwischenergebnis:

Die Beauftragung des Planungsbüros Dipl.-Biol. Irene Wagensonner, Furth bei Landshut, ist unklar. Dem Bericht ist nicht zu entnehmen, wann der Auftrag zur Erstellung erfolgt ist. Dies ist allein deshalb notwendig, da die nunmehr vorliegende Veröffentlichung dieser Bauleitplanung die 3. Veröffentlichung darstellt. Erstmals erfolgte eine Veröffentlichung bereits zum 15.11.2013, so dass davon auszugehen ist, dass die Beauftragung einige Monate zuvor erfolgt sein dürfte. Auch damals wurde auf den vorliegenden Umweltbericht hingewiesen.

Der Umweltbericht hätte sich zwingend mit der ab 20. September 2013 geltenden Rechtslage, insbesondere mit den Veränderungen im Baurecht und im Bauplanungsrecht (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013) auseinandersetzen müssen, denn diese Gesetzesneuerungen konnten zwangsläufig in der Standortanalyse der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien im Jahr 2009 nicht Berücksichtigung finden.

(Nebenbei sei bemerkt, dass der 1. Bürgermeister der Gemeinde Pöcking anlässlich der mannigfachen Beauftragung der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien nach diesseitiger Kenntnis die zwingenden Vorschriften der bayerischen Kommunalhaushaltsverordnung (KommHV-Kameralistik), insbesondere § 31, verletzt hat. Es sei darauf hingewiesen, dass Architekten- und Ingenieurleistungen grundsätzlich nicht unter den Begriff der „Bauleistungen“ im Sinne von § 1 VOB-A fallen; sie können daher auch nicht Gegenstand einer Vergabe nach der VOB sein. Da es sich bei den Beauftragungen der Landschaftsarchitekten Valentien + Valentien im Wesentlichen um eine Beauftragung nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen Teil A (VOL-A) Ausgabe 2009 handelt, sind die entsprechenden Vorschriften zu berücksichtigen. Der Auftragswert dürfte sicherlich zwischenzeitlich eine Höhe von € 50.000 bis € 100.000 erreicht haben. Gründe für eine beschränkte Ausschreibung oder eine freihändige Vergabe, vgl. § 3 der VOL-A, liegen nicht vor. Nach diesseitiger Kenntnis wurden nicht einmal, wie gesetzlich gefordert, mindestens drei Bewerber aufgefordert, entsprechende Angebote abzugeben).

- b) Ausgangspunkt für die Erstellung des Umweltberichtes ist der vom Auftraggeber (Valentien + Valentien) als Planverfasser für „ein 10,9 ha umfassendes Plangebiet erstellter Bebauungsplan mit Grünordnung“ Bebauungsplan – Stand 10.03.2015.

In Ziffer 1.3 des Umweltberichtes heißt es:

„Da die Gemeinde einem starken Entwicklungsdruck ausgesetzt ist, steht die Ansiedlung von ansässigen Handwerksbetrieben im Gemeindebereich in Konkurrenz zur Wohnbebauung. Die Gemeinde ist daher gefordert, Flächen für Gewerbe auszuweisen. Nach einer Standortsuche haben sich drei Standorte bezüglich der geforderten Kriterien als geeignet erwiesen, der aktuelle Standort am Schmalzhof wird nun als Gewerbegebiet favorisiert“.

Hierzu ist anzumerken, dass dies jedenfalls keine eigenen Feststellungen der Berichterstatteerin des Umweltberichtes sind und die entsprechenden Angaben ausschließlich vom Auftraggeber herrühren dürften.

Sie sind aber falsch.

So sind in der Standortanalyse der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien insgesamt **13** mehr oder weniger geeignete Standorte im Gemeindebereich Pöcking nachgewiesen worden. Warum die Gemeinde Pöcking unbedingt einen „Handwerker- und Gewerbehof“ etablieren muss anstatt, so wie bisher, dezentrale gewerbliche Standorte im Gemeindebereich zu favorisieren, ist insbesondere landesentwicklungspolitisch nicht nachvollziehbar. Hierzu hat sich der Umweltbericht nicht geäußert.

Die Verfasserin des Umweltberichts übernimmt außerdem **ohne eigene Überprüfung** die Aussage, dass sich

„bei der Standortsuche drei Standorte als besonders geeignet erwiesen hätten, unter ihnen der aktuelle Standort am Schmalzhof“.

Aktueller Standort kann nur das Plangebiet sein.

Tatsache ist aber, dass das Plangebiet, nämlich das Gebiet Schmalzhof-Süd, zu keinem Zeitpunkt einer gründlichen Standortanalyse und einem Standortvergleich unterzogen wurde.

Und dies erst recht nicht unter Berücksichtigung der seit dem 20. September 2013 einschlägig gültigen Rechtslage (Schlagwort: Innenentwicklung).

- c) Der Umweltbericht führt unter 2.2 aus, dass die im Landesentwicklungsprogramm (2013) und im Regionalprogramm (2012) vorgenommenen relevanten Aussagen berücksichtigt worden wären.

Dies ist nicht der Fall.

Eklatant falsch ist bereits die Aussage im Umweltbericht:

„Laut Regionalplan liegt Pöcking auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und ist als Kleinzentrum aufgeführt“.

Eine derartige Aussage gibt es im Regionalplan (2012) nicht.

Es ist bedauerlich, dass schon die bestehenden gesetzlichen und landesplanerischen Vorschriften von der Erstellerin des Umweltberichtes nicht gekannt werden.

Dies ist aber insofern nicht erstaunlich, da gleichermaßen die Verfasser des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof“, die Planer Valentien + Valentien anlässlich der Planung teilweise das Landesentwicklungsprogramm 2006 (LEP 2006) als Planungsgrundlage herangezogen haben.

Auf diesen Fehler hat ausdrücklich die Regierung von Oberbayern in ihrer Stellungnahme vom 16.12.2013 hingewiesen, vgl. auch Beschluss des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Pöcking vom 07.04.2014, Beschlussbuch 2014, S. 513, oben.

Trotz dieses klaren Hinweises hat die Erstellerin des Umweltberichtes per 10.03.2015 erneut Begriffe verwendet, welche im früheren Regionalplan vermerkt waren; ausdrücklich wurde aber im Regionalplan (2012) auf eine Erwähnung von Entwicklungsachsen verzichtet.

2. Von besonderer Bedeutung ist aber, dass die Vorgaben im Regionalplan 2012 überhaupt nicht beachtet werden.
Ein wesentliches Ziel der Raumordnung gemäß Regionalplan 2012 ist im Rahmen der Freiraumstruktur- und Freiraumsicherung wie folgt beschrieben:

*„Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und **Trenngrünzüge** als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und –entwicklung geordnet und gegliedert werden“, vgl. Ziffer 4.2.1 - Regionalplan (2012).*

Der Begriff „Trenngrün“ ist der Standortanalyse der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentini + Valentini vom Juli 2009 nicht zu entnehmen (dies wäre noch verzeihlich, da der Begriff „Trenngrün“ zwar schon zum damaligen Zeitpunkt ein fester Bestandteil jeder Siedlungsentwicklung gewesen ist, aber eben noch nicht gesetzlich verankert im Landesentwicklungsprogramm/Regionalprogramm).

Er findet sich aber auch nicht in der nunmehr bekannt gemachten Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. im Bebauungsplan Nr. 40 und den begleitenden Erläuterungen und Begründungen.

Hieraus ist ersichtlich, dass offensichtlich auch die mit der Planung beauftragten Landschaftsplaner und Regionalplaner Valentini + Valentini sich mit der aktuellen Gesetzeslage nicht angefreundet haben, diese ihnen offensichtlich unbekannt ist. Sollte die aktuelle Gesetzeslage bekannt sein, dann wäre das vorsätzliche sich nicht damit Auseinandersetzen unverzeihlich.

Die Gemeinde scheint obendrein die gesetzlichen Vorschriften ebenfalls vorsätzlich zu negieren.

Dies ergibt sich daraus, dass bereits anlässlich einer früheren Beschlussfassung über die 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Schmalzhof trotz klarem und unzweideutigem Hinweis des damaligen Gemeinderatsmitgliedes R. Grieser vom 23.12.2013 - Anregungen - zu Protokoll erklärt wurde:

„Eine Erweiterung des derzeit in der Planungsphase befindlichen Gewerbegebietes liegt außerhalb jeglicher Betrachtung und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.“

Das angesprochene Trenngrün wird auch nicht tangiert, vgl. Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 07.04.2014 – Beschlussbuch S. 534, Mitte.

Im Landesentwicklungsplan (2012) wird demgegenüber ausdrücklich festgehalten, dass:

„Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht. Als Trenngrün werden Freiräume zwischen folgenden Siedlungseinheiten festgelegt:

...
 ... **Starnberg und Pöcking (31)**,“

vgl. Ziffer 4.2.3 Regionalplan 2012.

Obwohl in sämtlichen Planzeichnungen (Bebauungsplan/Flächennutzungsplan) der Gemeinde Pöcking klar und deutlich das gezackte Zeichen für Trenngrün ersichtlich ist, meint die Gemeinde Pöcking, dass „das angesprochene Trenngrün auch nicht tangiert wird“.

Immerhin:

Die Gemeinde Pöcking erwähnt zumindest den Begriff Trenngrün, auch wenn sie die grundsätzliche Bedeutung des Trenngrüns im Planungsgebiet in Abrede stellt.

Demgegenüber kommt im gesamten Umweltbericht vom 10.03.2015 dieses wesentliche Merkmal der Regionalplanung und der Landesentwicklung überhaupt nicht vor.

Offensichtlich ist man bei den Planverfassern Valentien + Valentien, der Gemeinde Pöcking und ggf. bei der Berichterstatteerin des Umweltberichts der Ansicht, dass dann, wenn die konkrete Planung nicht die gezackte zeichnerische Darstellung des Trenngrüns tangiert, eine Verletzung des Trenngrüns nicht vorliegt.

Sollte dies der Fall sein, so sei auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 10.07.2007, Nr. 9409-IX/3b-29 117-05 verwiesen, wo es ausdrücklich heißt:

„Die Festlegung des Trenngrüns erfolgt, ohne dass hiermit linien- oder flächenbezogene Festlegungen getroffen werden“.

Es steht fest, dass der gesamte Planungsbereich zwischen der Randbesiedlung von Starnberg und der Randbesiedlung von Pöcking als **Trenngrün** ausgewiesen ist. Hierzu zählen sowohl der Bereich Schmalzhof-Süd, also das aktuelle Planungsgebiet, als auch die beiden Bereiche Schmalzhof-Nord, die in der Standortanalyse 2009 erwähnten Standorte „Schmalzhof 1a und 1b“.

Da sich der Umweltbericht mit diesem, umweltsplanerischen, Aspekt überhaupt nicht beschäftigt, ist er auch aus diesem Grund mangelhaft und hat somit gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 BBauGB die Nichtigkeit/Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge.

3. Auf Seite 6 oben führt die Berichterstatteerin des Umweltberichtes aus, sie habe das Bodenschutzprogramm Bayern (2006) als „relevante Aussage“ bewertet. Sie zitiert insbesondere - lobenswerterweise - wie folgt:

„- deutliche Reduzierung von Flächeninanspruchnahme, u. a. durchverstrkte Nutzung vorhandener Potentiale im Bestand“.

An welcher Stelle des Umweltberichtes sie sich mit dieser zentralen Vorgabe, die sich insbesondere auch im Regionalplan (2012) wieder findet, auseinandersetzt, ist nicht ersichtlich.

Die planerische Grundaussage der bayerischen Staatsregierung lautet:

„Es ist ein zentrales Anliegen der bayerischen Staatsregierung, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Ein sparsamer Umgang mit dem endlichen Schutzgut Grund und Boden war auch ein vordringliches Handlungsfeld im prämierten Beitrag „eNORM“ (erweiterte Nachhaltigkeitsoffensive Region München) der Region München am Bundeswettbewerb „Regionen der Zukunft“. Eine der Nachhaltigkeit verpflichtete gewerbliche Entwicklung hat vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung durch vorhandene Baulandreserven, Brachflächen sowie Konversionsflächen zu berücksichtigen. Erst in zweiter Linie kommen Flchenneuausweisungen in Betracht, und zwar insbesondere dann, wenn die vorhandenen Bauland-, Brach- und Konversionsflächen für die geplante gewerbliche Nutzung nicht geeignet sind“.

vgl. Regionalplan München (2012) - Teil B Begründung zu Ziffer 1.9.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Pöcking offensichtlich die Ansicht vertritt, sie befinde sich in einem „stärker verdichteten Gebiet“.

Denn, so in der Begründung zum Regionalplan München, „... sind Handwerker- und Gewerbehöfe sowie Gründerzentren in erster Linie geeignete Einrichtungen in stärker verdichteten Gebieten“, vgl. Regionalplan München - Teil B - Begründung zu G 2.2.4.

Die Gemeinde Pöcking liegt aber nicht in einem stärker verdichteten Gebiet.

Für die Errichtung eines „Handwerker- und Gewerbehofes“ gibt es keinen Anlass.

4. Ebenso vernachlässigt die Planung der Gemeinde, unterstützt von den Planverfassern, die folgende grundsätzliche Aussage im Regionalplan München:

„Ansässige Handwerksbetriebe tragen entscheidend zur Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung ihres Quartiers bei, so dass deren Verbleib am an-

gestamnten Standort aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich erwünscht ist“, vgl. Regionalplan München - Teil B - zu Ziffer 2.2.5.

Der Umweltbericht setzt sich mit dieser Vorgabe ebenfalls nicht auseinander. Im Gegensatz – ungeprüft wird in Ziffer 1.3 das nur begrenzt zutreffende Argument der Gemeinde Pöcking wiederholt, das in der Gemeinde befindliche Gewerbe habe innergemeindlich keine Entwicklungsmöglichkeiten.

5. Die Bauleitplanung der Gemeinde Pöcking beachtet auch in keiner Weise das nachfolgend dargestellte und ebenfalls wichtige, übergeordnete Ziel der Siedlungsentwicklung.

In der Darlegung des regionalen Siedlungs- und Freiraumkonzeptes im Regionalplan München (2012) heißt es:

„Um die Siedlungsentwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, ist es notwendig, an geeigneten Haltepunkten des ÖPNV eine verdichtete Siedlungsentwicklung anzustreben und gleichzeitig ein überörtliches Netz von Freiräumen regionalplanerisch zu sichern“.

Im Planungsgebiet „Gewerbehof Schmalzhof“ gibt es keine Haltepunkte des ÖPNV.

Auch aus diesem Grund ist das Plangebiet ungeeignet.

6. In Ziffer 3.1 beschäftigt sich das Planungsbüro Wagensonner mit dem Schutzgut „Mensch - Wohnen - Erholung“. Bei der Bestandsbeschreibung geht das Planungsbüro statisch von dem formalen Ist-Zustand per 10.03.2015 aus, ohne hierbei ein Wort über die **tatsächlich stattfindende, angeblich gewerbliche Nutzung** des „Sondergebietes Schmalzhof“ zu verlieren.

Zwar trifft zu, dass mittlerweile die Nutzungsänderung des im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und angrenzende westliche Gebiete“ Gutshofs Schmalzhof in ein Sondergebiet mit Misch- und Gewerbegebietsanteilen aufgrund einer „Nacht- und Nebelaktion“ genehmigt wurde.

Im Flächennutzungsplan erfolgte die entsprechende Ausweisung indes noch nicht.

Dass diese Ausweisung aber letztendlich aufgrund einer Irreführung der involvierten Behörden erfolgte, bleibt unerwähnt. Zugegebenermaßen kann man im Grunde auch nicht von Irreführung sprechen kann, da den einbezogenen Behörden die Irreführung bekannt war, beziehungsweise sie selbst Mitinitiatoren gewesen sind.

Dem Antrag auf Nutzungsänderung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden zu gewerblicher Nutzung, welcher nach diesseitiger Kenntnis frühestens in den ersten zehn Tagen des Monats Juli 2012 bei der Gemeinde Pöcking eingegangen sein konnte, wurde bereits am 16.07.2012 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses unter TOP 3 einstimmig entsprochen.

Wie in einer derartigen Geschwindigkeit über einen Antrag auf Nutzungsänderung von im Außenbereich liegenden, landwirtschaftlichen Gebäuden, obendrein umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“, zustimmend beschlossen werden kann, ist über die Maßen erstaunlich; **es grenzt an ein Wunder.**

Wie und in welchem Umfang die damals zwangsläufig an diesem Verfahren zu beteiligenden Behörden (Landratsamt Starnberg etc.) dieser Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich zustimmen konnten, bedarf einer gesonderten Betrachtung, die noch anzustellen ist.

Jedenfalls wäre es verpflichtende Aufgabe der Berichterstatterin des Umweltberichts gewesen, die vorgeblich **vorhandene, konkrete Nutzung genau zu analysieren** und ihre Bedeutung für „Mensch - Wohnen - Erholung“ zu bewerten.

Hierzu schreibt die Gutachterstellerin lediglich:

„Das Gut Schmalzhof, das aktuell bereits gewerblich genutzt wird, ist von Gehölzflächen umgeben, ...“.

Dass sich auf dem Gebiet des Schmalzhofes eine großzügige Villa, aufgeteilt in drei Wohnungen befindet, umgeben von einem großzügigen, parkähnlichen Gelände befindet; dass sich weiter auf dem Gelände ein größeres, sehr schönes, ehemaliges Verwalterhaus, ebenfalls von einem großzügigen Grünbereich umgeben befindet, welches ebenfalls von einer Familie bewohnt wird, darüber verliert die Berichtstellerin in Ziffer 3.1 kein Wort!

Folglich muss sie, aufgrund der falschen Annahmen, zu einer vollkommen falschen Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit des geplanten Eingriffs kommen.

Die vorgenommene Bewertung ist deshalb falsch.

7. In Ziffer 3.2 setzt sich die Berichterstatterin, Frau Dipl.-Biol. Wagensonner, mit dem Schutzgut Lebensräume, Tiere und Pflanzen, Artenschutz, Schutzgebiete auseinander.

Hier ist zunächst anzumerken, dass der Berichtstellerin offensichtlich das Landesentwicklungskonzept, Region München (LEK 14) nicht bekannt ist. Sie führt es jedenfalls auch nicht unter Ziffer 2.2 an.

Andererseits weist sie richtigerweise auf den Naturraum „4.7 Ammer-, Loisach-, Hügelland (37) hin.

Die Gutachterstellerin setzt sich aber auch nicht ansatzweise mit den sich aus der Lage im Naturraum ergebenden Konsequenzen für das Plangebiet auseinander. Sie hätte sich damit auseinandersetzen müssen, inwieweit die im Landesentwicklungskonzept (LEK 14) festgehaltenen Ziele und Maßnahmen im Zusammenhang mit dem vorgenannten Naturraum eingehalten oder verletzt werden.

Sie hätte insbesondere auf die Bedeutung der Lage im sog. „Fünf-Seen-Land“ eingehen müssen.

Sie hätte feststellen müssen,

- dass „in besonderer Weise prägend für den Naturraum die beiden großen Seen, Ammersee und Starnberger See, deren Becken ebenfalls während der Eiszeit geformt wurden, sind,
- dass die „naturräumlichen Voraussetzungen eine hohe Standortvielfalt bedingen.“
- dass *im Zusammenspiel mit dem charakteristischen Relief im Naturraum eine äußerst abwechslungsreiche und vielfältige Landschaft voralpiner Prägung entstanden ist. Dies gilt in besonderer Weise für das Fünf-Seen-Land, wie das Gebiet zwischen Ammersee und Starnberger See genannt wird,*
vgl. Ausführungen im Landesentwicklungskonzept (LEK 14). S

Sie hätte bei einer ordnungsgemäßen Beschäftigung/Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Vorschlägen und den beschriebenen Sicherungsinstrumenten, bzw. den entsprechenden Vorgaben für die Umsetzung bei der Bauleitplanung festgestellt, dass auch hier **Grünzüge eine besondere Bedeutung haben bzw. dass dort neben dem Begriff „Trenngrün“ auch der Begriff „Grünzäsur“ für das Plangebiet Verwendung findet.**

Im Plangebiet ist, wie bereits oben in Ziffer 2 erwähnt, ein Trenngrün bzw. eine Grünzäsur ausgewiesen.

Mit der Bedeutung von Grünzügen, Grünzäsur und Flurdurchgrünung setzt sich der Umweltbericht überhaupt nicht auseinander. **Die Lektüre des Landesentwicklungskonzeptes (LEK 14) wird der Berichterstatterin (und auch den Planverfassern) dringend ans Herz gelegt, insbesondere die Seiten 35, 36, 38.**

Gleichermaßen erwähnt die Berichterstatterin lediglich lapidar den Umstand, dass sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ befindet.

Welche Konsequenzen sich hieraus ergeben, dies verrät die Planungserstellerin nicht.

Auch setzt sich die Erstellerin des Umweltberichtes in keiner Weise mit den **„kulturlandschaftlichen Empfehlungen für Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auseinander.**

Ebenso wenig findet eine **Erörterung/Auseinandersetzung mit dem Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität - 53 Fünf-Seen-Land - Stand 2011 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt statt.**

8. Im Bereich 3.2 beschäftigt sich das Gutachten mit im Plangebiet vorzufindenden Bäumen.

Eine von weitem sichtbare, wunderbare Eichengruppe wird zunächst lediglich als „größere Einzelbäume“ bezeichnet.

Im Bereich von Vorbelastungen heißt es, dass eine *„starke Beeinträchtigung im Bereich der Eichengruppe innerhalb der offenen Feldflur festgestellt wurde. Unmittelbar im Wurzelbereich der Bäume wird Festmist abgelagert. Die Eichen seien durch zahlreiche Anfahrschäden und Astabrisse stark beschädigt.“*

Hieraus ist klar erkenntlich, dass es sich um eine nicht zu rechtfertigende Herabwürdigung einer wunderbaren Eichengruppe handelt.

Die Ablagerung von Festmist ist offensichtlich erst kurzfristig erfolgt und kann kurzfristig auch wieder rückgängig gemacht werden.

Astabrisse sind bei älteren Eichen eine normale Erscheinung.

Die Anfahrschäden sind nicht der Rede wert.

Hierüber kann man sich anlässlich einer Ortsbesichtigung ein Bild machen.

Gleichermaßen negativ beschrieben wird das in der östlichen Senke des Planungsgebietes fließende Gewässer.

Es ist nicht richtig, dass dieser Bach durch *„landwirtschaftliche Einträge sowie Falllaub stark eutrophiert und verschlamm ist“*.

Derartige Bäche sind überall in der freien Flur anzutreffen. Liegen derartige Bäche zwischen landschaftlich genutzten Grünflächen, dann kommt es ebenso natürlich vor, dass diese durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt werden.

Deswegen sind sie aber noch lange nicht weniger schützenswert.

Immerhin ist der Planungserstellerin zugute zu halten, dass sie hinsichtlich der Gehölzstruktur eine **hohe Empfindlichkeit** feststellt. Warum sie allerdings bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen lediglich von einer geringen Empfindlichkeit spricht, ist nicht nachvollziehbar.

9. Im Bereich Schutzgut Boden, Ziffer 3.3 des Gutachtens, wird festgestellt, dass der Standort „für die natürliche Vegetation und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen die Böden **gut geeignet**“ ist. Warum sie „damit nur eine mittlere Funktionserfüllung aufweisen, bleibt das Geheimnis der Umweltberichterstellerin.

Die Ausführungen zum Schutzgut Wasser (Ziffer 3.4 des Gutachtens) sind nicht verständlich. Die Bewertung der Empfindlichkeit ebenfalls nicht.

Zum Schutzgut Landschaftsbild (Ziffer 3.6) ist anzumerken, dass auch hier zunächst in Absatz 1 zutreffend das besondere Charakteristikum dieses konkreten Landschaftsbildes beschrieben wird.

Im dritten Absatz wird allerdings die Lage des Plangebietes und dessen Einsehbarkeit verniedlicht, bzw. falsch beschrieben.

Es mag zutreffen, dass das Plangebiet von Pöcking aus nicht sichtbar ist.
Hierauf kommt es aber gar nicht an.

Aufgrund der annähernd zwei Kilometer großen Entfernung von dem Gemeindegebiet Pöcking und der vorgegebenen Geländestruktur ist dies völlig normal und unbeachtlich.

Entscheidend ist vielmehr, dass sowohl die Heerscharen von Spaziergängern, welche an der östlichen oberen Hangkante den stark frequentierten Spazierweg zwischen dem südlichen Siedlungsgebiet von Starnberg und Pöcking zu Fuß, mit dem Fahrrad oder im Winter auf Langlaufskiern benutzen, das Plangelände in seiner ganzen Größe einsehen können.

Gleichermaßen die Benutzer der B 2, welche entweder von Starnberg kommend nach Süden fahren oder umgekehrt von Weilheim Richtung Starnberg fahren.

Fast von jeder Seite aus ist das Plangebiet voll einsehbar und wird durch überhaupt keine „Geländeerhebung“ abgeschirmt.

Zutreffend ist, dass der Ausbau des Kreisverkehrs und die entsprechenden wasserwirtschaftlichen Maßnahmen, welche noch nicht wieder eingegrünt worden sind, das Landschaftsbild z.Zt. belasten. Dies ist aber in der Tat eine vorübergehende Beeinträchtigung.

Aber trotz des Versuches, die Eingriffe in das Landschaftsbild zu verniedlichen, wird die Bewertung der Empfindlichkeit immerhin mit „mittel und hoch“ ausgewiesen. **Hoch wäre zutreffend.**

10. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens führt die Gutachterin in Ziffer 4.4 aus:

*„Potentielle negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form von Immissionen, Störungen der Naherholungen, visuellen Beeinträchtigungen etc. sind in keinem relevanten Maß zu erwarten, **da sich der geplante Standort außerhalb der Wohnbebauung von Pöcking bzw. Niederpöcking befindet.** Durch die Ansiedlung von emissionsarmen Betrieben sind zudem keine über den Standort hinaus wirksamen Beeinträchtigungen zu erwarten“.*

Diese Ausführungen lassen erkennen, dass die Berichterstellerin offensichtlich nicht einmal die Lage des Plangebietes ordnungsgemäß überprüft hat, geschweige denn eine Ortsbesichtigung vorgenommen hat.

Hätte sie dies nämlich getan, dann wäre ihr aufgefallen, dass sich beginnend in knapp 200 Metern Entfernung ein reines Wohngebiet der Stadt Starnberg befindet (Am Wiesengrund, Prinzeneiche, Oberer Seeweg, Waldspielplatz etc.).

Hätte sie sich eingehender mit den Planungen der Stadt Starnberg beschäftigt, was zwingend notwendig gewesen wäre, dann hätte sie weiter festgestellt, dass angrenzend an das Plangebiet in nördlicher Richtung die Stadt Starnberg seit

vielen Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, die Erweiterung des reinen Wohngebiets am Waldspielplatz im Rahmen eines Einheimischen-Modells plant.

Die vorgenannten Umstände hat die Gutachterstellerin offensichtlich überhaupt nicht bewertet. Schon allein aus diesem Grund ist der Umweltbericht nicht tauglich, das Planungsvorhaben zu stützen.

11. Hinsichtlich der Beschreibung der zu erwartenden Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch - Wohnen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass, wie oben unter Ziffer 6 dargestellt, das Planungsbüro Wagensonner den Umstand, dass sich im Bereich des Gutes Schmalzhof ein großes Gutshaus mit drei Mietwohnungen ebenso befindet wie ein weiteres, großzügiges Verwalterhaus, offensichtlich nicht in ihre Überlegungen einbezogen hat.

Auch der Umstand, dass die Planerstellerin lediglich von der „**Wohnbebauung Pöcking bzw. Nieder-Pöcking**“ spricht, lässt den zwingenden Rückschluss zu, dass bei der Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen die Bereiche des **reinen Wohngebiets auf der angrenzenden Starnberger Flur** (Wiesengrund, Prinzeneiche, Oberer Seeweg, Waldspielplatz-Siedlung und geplante Wohnbauerweiterungsfläche südlich Waldspielplatz) überhaupt nicht berücksichtigt bzw. bewertet worden sind.

Mit anderen Worten:

Das Recht der Stadt Starnberg auf interkommunale Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird dadurch erheblich verletzt.

Es reicht auch nicht aus, wenn die Berichterstellerin schreibt, dass die „schalltechnisch vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgerauschemissionen in Gewerbegebieten bzw. Mischgebieten **weitgehend** eingehalten werden“.

Sie müssen nicht nur weitgehend eingehalten werden, sondern sie müssen insgesamt eingehalten werden.

Das von der Gutachterstellerin vorgenommene Fazit ist deshalb unzutreffend und muss grundlegend unter Berücksichtigung der im östlichen und südlichen Bereich bestehenden Wohnbebauung (reines Wohngebiet) und der von der Stadt Starnberg seit vielen Jahren geplanten Wohnbebauung im angrenzenden nördlichen Bereich neu bewertet werden.

Diese Neubewertung wird zur Folge haben, dass sich das Plangebiet eben **nicht** für die Errichtung einer „Handwerker- und Gewerbehofes“, bzw. die Ausweisung eines Gewerbegebietes schon aus Umweltgesichtspunkten eignet.

12. Gleichmaßen fehlerhaft ist die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen/Artenschutz.

Ich bin ebenso wie das LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, der Meinung, dass der von der Gutachterstellerin angenommene unterste Ausgleichsfaktor von 0,3 (Spanne 0,3 bis 0,6) **zu niedrig angesetzt ist.**

Das LRA Starnberg hat im Schreiben vom 22.01.2015 ausdrücklich ausgeführt:

„Immerhin handelt es sich um eine Fläche, die explizit aus dem Landschaftsschutz entlassen werden muss. Das Gewerbegebiet wird trotz Eingrünungsmaßnahmen den umgebenden und weiterhin ungeschützten Landschaftsraum (LSG) in nicht unerheblicher Weise beeinträchtigen. (Eine Lage nördlich des Schmalzhofes wäre hier deutlich unproblematischer). Wir halten daher, trotz der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen, einen Ausgleichsfaktor von mindestens 0,4 für angemessen“.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren halte ich zusammen mit den Initiatoren der Bürgerinitiative einen Faktor **von mindestens 0,5 für angemessen** und zutreffend.

13. Was den Bereich Schutzgut Boden angeht, so geht das Planungsbüro Wagen- sonner von einer „Versiegelungsfläche“ von rund 15.000 m² aus.

Demgegenüber geht das LRA Starnberg gemäß Schreiben vom 22.01.2015 von einer **Versiegelungsfläche von über 23.000 m² aus.**

Auch im Bereich Schutzgut Boden wird im Umweltbericht lediglich von dem un- tersten Kompensationsfaktor 0,3 gesprochen.

Auch hier ist ein Kompensationsfaktor von mindestens **0,5** anzusetzen, da es sich um überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt und sich die Fläche obendrein im Landschaftsschutzgebiet befindet.

14. Gleichermaßen falsch bewertet sind die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Wasser.

Zur Folge der Versiegelung führt das Gutachten aus:

„Bei vollständiger Versickerung des Niederschlags auf der Fläche entsteht dieses Defizit (lokal eingeschränkte Grundwasserneubildung) jedoch nicht“.

Diese Ausführung ist unrichtig, da auf dem Plangebiet so gut wie **keine Wasser- aufnahme** möglich ist.

Die Gutachterin selbst schreibt in Ziffer 3.3,

„dass das Wasseraufnahmevermögen im Plangebiet begrenzt ist“.

Insofern kann eine vollständige Versickerung des Niederschlags im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Gutachterin meint, dass die notwendige Versickerung auf einer südlich anzu- legende „Versickerungsfläche“ vorgenommen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Annahme, es könnte auf dem Gelände eine Versicke- rung stattfinden, scheint die Gutachterstellerin die gutachterlichen Feststellungen des ingenieur-geologischen Gutachtens der Fa. Bau Consult gemäß Gutachten vom 24.04.2013 und ergänzendem Gutachten vom 09.08.2013 nicht gelesen zu haben oder nicht zur Kenntnis nehmen zu wollen.

Bereits im Gutachten vom 24.04.2013 wird klipp und klar festgestellt:

„In den tiefreichend anstehenden stark bindigen Böden ist die Versickerung von Oberflächenwasser praktisch nicht möglich.“ Als Lösung bleibt hier nur die Ableitung mit oder ohne Zwischenspeicher als Zisterne oder Retentionssystem. Als Zwischenspeicher käme hier ein Rigolen-Füllkörper aus Polypropylen mit einem Hohlraumanteil von ca. 95 % in Frage“, vgl. S. 15 des Berichtes der Bau Consult vom 24.04.2013.

Im gleichen Bericht heißt es auch, dass „die Versickerung von Oberflächenwasser praktisch nicht möglich ist.“

Dies wird nochmals betont, indem ausgeführt wird, der Boden ist praktisch undurchlässig.

In einem Ergänzungsgutachten, in welchem insgesamt vier Versickerungsstandorte (davon drei außerhalb des Plangebietes direkt angrenzend an die Bebauung Waldspielplatz) untersucht wurden (BS 1 bis BS 3) wird zu dem untersuchten Punkt BS 4, welcher mittig in der von der von der Berichterstellerin angesprochenen „Versickerungsfläche“ liegt, folgendes festgestellt:

„Bei der Bohrung im Bereich Schmalzhof (BS 4) wurde unter dem Mutterboden bis in eine Tiefe von 4,1 m ein starker schluffiger Ton angetroffen. Zuerst wurde auch hier ein schluffiger Kies angetroffen, welcher ebenfalls kein Weiterkommen mehr ermöglichte.“

Ausdrücklich heißt es in dem vorgenannten Gutachten auf Seite 2 unten:

„Im Bereich BS 4 ist keine Versickerung möglich“, vgl. Untersuchungsbericht Bau Consult vom 09.08.2013.

Wie kann die planende Gemeinde erwarten, dass genau in dem Bereich, in dem eine Versickerung von einem fachgeologischen Unternehmen für ausgeschlossen gehalten wird, aufgrund einer anzulegenden Versickerungsfläche eine Versickerung stattfinden kann?

Es wird deshalb auch auf der neu zu schaffenden und wiederum das Landschaftsbild beeinträchtigenden Versickerungsfläche keine Versickerung stattfinden und das anfallende Oberflächenwasser muss zwangsläufig über den vorhandenen Bach oberflächlich abgeführt werden, und zwar in ein Gebiet der Stadt Starnberg, welches schon jetzt als problematisch anzusehen ist (Versickerungsflächen BS 1 bis BS 3).

Somit ist die Planung auch mangels ordnungsgemäßer Ableitung und Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers im Plangebiet einzustellen.

Im Umweltbericht wird die zunächst landschaftszerstörende Anlegung einer neuen „Versickerungsfläche“ nun auch noch als Anlegung einer „artenreichen Feuchtwiese“ lobend erwähnt.

Und schließlich führe der so geschaffene Puffer noch zu einer „Verbesserung der Wasserqualität und der Selbstreinigungskraft“.

Der angegebene Kompensationsfaktor (unterster Wert, 0,3) ist unrichtig.

Ebenso unrichtig ist die Eingriffserheblichkeitsstufe von „mittel“.

Vielmehr ist der Eingriff mit „hoch“ anzusetzen; gleichermaßen der Kompensationsfaktor mit mindestens 0,5.

15. Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luftaustausch sind falsch bewertet.

Offensichtlich ist der Gutachtenerstellerin, wie bereits oben ausgeführt, die klimatische Bedeutung von Trenngrün (wie der Begriff insgesamt) nicht bekannt.

Ausdrücklich heißt es im Regionalplan (2012), dass das Trenngrün

*„auch als funktionale Verknüpfung von benachbarten regionalen Grünzügen dient“. Es darf durch Baumaßnahmen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden und soll durchgängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen. Durch **Trenngrün können auch mikroklimatische Verhältnisse erhalten und verbessert werden.**“*

Die mikroklimatischen und insgesamt klimatischen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes sind von der Gutachtenerstellerin überhaupt nicht beachtet/berücksichtigt worden.

Auch aus diesem Grund ist der Umweltbericht nicht geeignet, das Planungsvorhaben zu unterstützen.

16. Gleichermäßen werden die Folgen auf das Schutzgut Landschaftsbild falsch dargestellt.

Einerseits wird bestätigt, dass das bestehende Landschaftsbild **„nachhaltig verändert“** wird. Die Gutachtenerstellerin meint allerdings, dass „aufgrund der Topographie“ - welche Topographie meint sie - und der angeblich „hochwertigen Eingrünung“ sich das Gewerbegebiet in das vorherrschende Landschaftsbild einfügen würde.

Auch dies ist absolut unrichtig.

Die geplanten Gebäude im Plangebiet werden zwangsläufig eine herausragende, von nahezu allen Himmelsrichtungen einsehbare, markante Bebauung darstellen und damit eine Zerstörung des Landschaftsbildes zur Folge haben.

Warum die Gutachtenerstellerin lediglich zu einer mittleren Eingriffserheblichkeit kommt, obwohl sie im gleichen Satz ausführt: „Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der damit verbundenen hohen Bedeutung des Landschaftsbildes“, ist rätselhaft.

Grob fehlerhaft sind Darstellung und Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und der Ausgleichsfläche.

Eine Versickerung in der „Versickerungsmulde“ kann nicht stattfinden, da der Boden sich hierfür nicht eignet, siehe oben Ziffer 14.

Die ins Auge gefasste Ausgleichsfläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist eine vollkommen intakte landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Durch das Anlegen einer „Versickerungsmulde“ wird auch diese landwirtschaftliche Bodenstruktur vollständig zerstört.

Das Anlegen einer „artenreichen Feuchtwiese mit einzelnen flachen Mulden“ in diesem Bereich stellt eine weitere Zerstörung der Landschaft dar.

Das vorherige Zerstören einer intakten, landwirtschaftlich genutzten Oberfläche, um anschließend eine vorgebliche „Versickerungsfläche“ anzulegen, welche aufgrund der Bodenbeschaffenheit überhaupt keine Versickerung zulässt, ist ein **grober Planungsfehler** und wird im Umweltbericht falsch bewertet.

Wie und mit wem schließlich die Ausgleichsfläche „vertraglich dauerhaft gesichert werden soll“, ist ebenfalls unbekannt.

Bevor über derartige dauerhafte Sicherungsmaßnahmen nicht Einigung mit den jeweiligen Grundeigentümern erzielt worden ist, ist die weitere Verfolgung der Planung unzulässig.

17. In Ziffer 8 wird auf genau 8 (acht !!) Zeilen die „Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten, Planrechtfertigung“ erörtert.

Dies beginnt mit der fehlerhaften Darstellung, dass in der Standortanalyse der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien aus 2009 **nicht zwölf**, sondern insgesamt „13 Standorte nach ökologischen und ästhetischen Kriterien untersucht wurden“, vgl. Vorbemerkung der genannten Standortanalyse.

(Dass die angesprochene Standortanalyse die Rechtslage nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts nicht berücksichtigen konnte, wurde schon erwähnt, siehe Ziffer 1a).

Soweit weiter ausgeführt wird, dass „in einer vertiefenden Analyse drei Standorte im Detail weiter betrachtet wurden“, so ist dies zutreffend, wobei allerdings das nunmehrige Plangebiet, also das Gebiet Schmalzhof-Süd ausdrücklich **nicht Gegenstand der vertiefenden Analyse** gewesen ist.

In der vertiefenden Analyse wurden lediglich die nördlich des Schmalzhofes gelegenen Gebiete Schmalzhof-1b und Schmalzhof-1a untersucht.

Auch die Darstellung zum Plangebiet Maxhof-West ist zu kurz gegriffen. Hier hat die Gemeinde Pöcking sogar die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlos-

sen und die Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentini + Valentini mit der Erstellung des Bebauungsplanes für dieses Plangebiet beauftragt.

Obwohl der Gemeinderat noch in der Sitzung vom 14.04.2011 ausdrücklich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 Gewerbehof Maxhof-West beschlossen hatte, wurde nach wenigen auch in der Presse veröffentlichten Protesten einiger Maisinger Bürger keine vier oder sechs Wochen später die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbehof Maxhof-West von der Verwaltung der Gemeinde gestoppt. Gründe hierfür wurden im Einzelnen nicht benannt.

Faktum ist offensichtlich, dass die Gemeindeverwaltung meinte, den nicht in der Standortanalyse enthaltenen Standort des nunmehrigen Plangebietes (Schmalzhof-Süd) ohne größere Bürgerproteste realisieren zu können als dies im Bereich Maxhof-West der Fall gewesen wäre.

So kann man Landschaftsplanung nicht betreiben!

Die Interessen der Stadt Starnberg, meint die Gemeinde Pöcking, vernachlässigen zu können. Dies dürfte sich als ein grober Einschätzungsfehler herausstellen.

18. Die Beeinträchtigung von Klimaschutz und Klimawandel gemäß Ziffer 10 des Berichtes ist ebenfalls falsch dargestellt.

Die Planfläche wird letztendlich komplett versiegelt.

Die Beeinträchtigung des Trenngrüns als Kaltluftentstehungsgebiet bzw. klimatisch bedeutende Zone wird überhaupt nicht bewertet.

Regenwassernutzung bzw. Versickerung auf dem Gelände ist ausgeschlossen, da die Bodenqualität dies nicht hergibt, wie oben unter Ziffer 14 schon dargelegt.

Gleichermaßen ist die Prognose unrichtig und steht nicht mit den landesplanerischen Zielen in Einklang.

Denn auch hier schwebt der Berichterstatte(r)in des Umweltberichtes offensichtlich die falsche Vorstellung vor, dass im Rahmen der Regionalplanung man sich noch an den früher festgelegten regionalen Entwicklungsachsen orientiert, wie sie im nicht mehr gültigen, früheren Regionalplan dargestellt waren.

Es ist eben nicht mehr gewollt und widerspricht allen aktuellen landesplanerischen Vorgaben, dass sich „Handwerks- und Gewerbebetriebe“ entlang von Bundesstraßen ansiedeln.

Die Feststellungen und Planungsvorgaben des LRA Starnberg, festgehalten im Agenda 21- und Umweltbericht 2006 sind von der Berichterstatte(r)in nicht beachtet worden.

Die dortigen Ausführungen unter Ziffer 9.2.1 - Flächen- und Rohstoffverbrauch wären als Grundlage für den Umweltbericht hier ein hilfreiches Informationsinstrument gewesen. Gleichermaßen die dortigen Ausführungen zur „nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ unter Ziffer 10.2. Hier heißt es ausdrücklich unter Ziffer 10.2.2.6 - Integration von Gewerbestandorten -,

„dass die bandartige Anordnung von Betrieben entlang der Ortseinfahrten vermieden werden sollte“.

Es stellt eben gerade ein Negativmerkmal dar, dass entlang der Bundesstraße, obendrein im Landschaftsschutzgebiet etc., nun ein neues Gewerbegebiet entstehen soll, welches die Ortseinfahrt in Richtung Starnberg, von Süden aus kommend, erheblich beeinträchtigt.

Die abgegebene Prognose in Ziffer 12. ist deshalb unrichtig.

Ebenso die „allgemein verständliche Zusammenfassung“ in Ziffer 14.

Wie soll eine „landwirtschaftliche Nutzfläche“ im Umgriff von mindestens 6,858 ha (Fläche der Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet) in „ökologischer Sicht“ kurzfristig ersetzbar sein?

Diese Schlussfolgerung ergibt sich jedenfalls nicht aus dem vorgelegten Bericht. Die erhebliche Beeinflussung des Landschaftsbildes kann durch „hochwertige Eingrünungsmaßnahmen auch nicht weitgehend kompensierbar sein“.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht kompensierbar.

Gleichermaßen ist der Ausgleichsbedarf von 0,87 ha zu gering berechnet. Der entsprechende Ausgleich kann auch nicht auf dem Standort selbst umgesetzt werden, da - nach vorheriger Zerstörung der intakten landwirtschaftlichen Fläche - eine Versickerungsfläche entstehen soll, welche aber kraft Bodenbeschaffenheit überhaupt keine Versickerung zulässt.

Ergebnis:

Eine umweltverträgliche Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

19. Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Handwerker- und Gewerbehof Pöcking“, Nr 40 und dessen Begründung erstellt durch die Planverfasser Valentien + Valentien, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner SRL, Weßling Stand: 10.03.2015.

Die zum Umweltbericht vorgebrachten Bedenken und Einwendungen gelten unverändert gleichermaßen für die Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Pöcking, Datum 10.03.2015.

Zahlreiche Passagen finden sich wortgleich im Umweltbericht. Hierauf wurde bereits hingewiesen, vgl. oben Ziffer 1 a.

Es sollen jedoch auch Bedenken und Einwendungen gegen die Begründung des Bebauungsplanes vorgetragen werden.

20. Die Planverfasser gehen von einer Regionalplanung der Region München (14) mit „aktuell rechtsgültiger Fassung mit Stand vom 01.03.2002“ aus, vgl. Seite 4, unten, Ziffer 1.6.1. der genannten Begründung zum Bebauungsplan. Offensichtlich ist in der Tat die Zeit für die Planerfasser im Jahr 2002 stehen geblieben.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung (10.03.2015) ist der erstmals per 15.02.1987 in Kraft getretene Regionalplan nach der 38. Verordnung (Ergänzung) mit **Stand 01.11.2012** in Kraft.

Hieraus ergibt sich, dass sämtliche Ausführungen in der Begründung untauglich sind, da sie die nach dem 01.03.2002 vorgenommenen Änderungen, Verordnungen und Fortschreibungen nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere die Ergänzungen und Änderungen in Teil B des Regionalplanes München (14), dort die Ausführungen zum Siedlungswesen, zu beachten.

Wie bereits oben in der Kritik zum Umweltbericht dargelegt, gibt es seit Jahren den Begriff der Entwicklungsachse nicht mehr. Hiervon ist man in der Regionalplanung vollkommen abgekommen.

Letztendlich ersetzt wurde der Begriff der Entwicklungsachse durch den Begriff Trenngrün, dessen Funktion detailliert in Ziffer 4.2.3 des Regionalplans (2012) dargelegt worden ist.

Das Plangebiet befindet sich voll und ganz im Trenngrünbereich. Eine Ausnahme, warum in diesem sensiblen Trenngrünbereich, obendrein im Landschaftsschutzgebiet gelegen, eine Ausnahme möglich sein soll, ist nicht dargetan und liegt definitiv nicht vor.

Soweit die Planverfasser auf Seite 5, Abs. 3 darauf hinweisen, dass sich in dem früheren Gutshof Schmalzhof „bereits genehmigte gewerbliche Nutzungen“ befinden, so sollte in Ergänzung dazu vorgetragen werden, dass diese Nutzung, wie oben ausgeführt, ausschließlich vorgetäuscht wurde, um dem gesetzlichen Gebot der Anbindung Rechnung zu tragen.

Die angeblich dort vorzufindenden gewerblichen Nutzungen (welche genau dies sind, wird an keiner Stelle in der Bauleitplanung beschrieben), sollen „mit strukturverwandten Nutzungen“ nach Süden ausgeweitet werden. Von welchen Strukturen sprechen die Planverfasser? Geht es um Unterstellplätze für Segelboote? Geht es um Bereitstellung von Arbeitsflächen für einen 2. Holzbildhauer? Geht es um Lagerräume für eine Schreinerei/Zimmerei, in welchen alle paar Tage mal ein dickes Brett gebohrt wird?

Hinsichtlich des nunmehr gesetzlich zwingenden Anbindungsgebotes ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich Ausnahmen nur dann in Betracht kommen können, wenn aufgrund besonderer Fallgestaltung eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist.

Der bis zur wundersamen Genehmigung der Umnutzung in Gewerbe bzw. gewerbliches Mischgebiet im Sommer 2012 (Ausführungen siehe oben Ziffer 6) rein

landwirtschaftlich ausgewiesene Gutshof ist nicht als Siedlungseinheit zu betrachten!

Da eine Anbindung an dieses Gebiet aus faktischen Gründen nicht möglich ist, muss eine Anbindung im bebauten Umgriff der Gemeinde Pöcking erfolgen. Die zwischenzeitlich ausschließlich zum Zwecke der Erfüllung des Anbindungsgebotes erfolgte Umnutzung, welche noch nicht in einem Flächennutzungsplan verankert wurde, kann und darf nicht Planungsgrundlage sein oder werden.

Da in der Gemeinde Pöcking ausreichend Möglichkeiten vorhanden sind, um den jeweils individuell zu konkretisierenden Gewerbeflächenbedarf zu befriedigen, muss dem Anbindungsgebot dadurch Rechnung getragen werden, dass ein dort angebundener Standort oder im Sinne einer dezentralen Lösung dort angebundene Standorte identifiziert werden, wie sie im Übrigen auch schon zahlreich im Standortanalysegutachten identifiziert worden sind.

Der Zersiedlung wird auch durch eine unmögliche bzw. nahezu unmögliche Anbindung an die ca. 2 km entfernte Bebauung der Gemeinde Pöcking Vorschub geleistet.

Diese Planungsdefizite werden auch nicht dadurch abgemildert, dass in Absatz 4 auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan gleich zweifach darauf hingewiesen wird, dass

„diesem Ziel auch in Absprache mit der Regierung von Oberbayern vorliegend Rechnung getragen wird“.

Wenige Zeilen später heißt es nochmals

„diese Vorgehensweise ist mit der Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, abgestimmt“.

Zunächst ist davon auszugehen, dass die Regierung von Oberbayern über die tatsächlich stattfindende Nutzung im Bereich des landwirtschaftlichen Gutshof Schmalzhof falsch unterrichtet worden ist.

Bei ordnungsgemäßer Unterrichtung hätte bei der vorliegenden Gesetzeslage gemäß LEP 2013 die Regierung von Oberbayern sich sicherlich nicht wohlwollend geäußert.

Selbst wenn - wie nicht - die Regierung von Oberbayern sich wohlwollend geäußert haben sollte, so würde sich dadurch jedenfalls nicht die Rechtmäßigkeit der Planung begründen!

21. Zu Ziffer 2 (Ziel und Zweck der Planung) ist anzumerken, dass auf Seite 6, 3. Absatz, von einer „Umnutzung und Erweiterung des Standortes Schmalzhof“ gesprochen wird.

Welche Art der Umnutzung soll denn im Bereich des Standortes Schmalzhof stattfinden?

Hierzu sagt die Bauleitplanung gar nichts.

Gleichermaßen unrichtig ist es, dass auf dem landwirtschaftlichen Gutshof „städ-

tebauliche Bestandsgebäude“ vorhanden sind.

Ein Kuhstall, diverse alte Scheunen sind wohl kaum „als städtebauliches Bestandsgebäude“ zu bezeichnen“!

Dass sich auf dem Gelände eine großzügige Villa nebst großem, parkähnlichem Umgriff befindet sowie ein ebenfalls großes Verwalterhaus (vgl. oben Seite 10, Mitte), davon ist in der Begründung nicht die Rede.

Da in dem neuen Plangebiet vollkommen neu strukturierte moderne Gebäude entstehen sollen, wird der Zersiedlungsaspekt noch markanter und deutlicher.

Nicht einmal der dringenden Empfehlung der Regierung von Oberbayern, im Plangebiet „aus städtebaulicher Sicht ausschließlich Satteldächer und maximal zwei Vollgeschosse zuzulassen“, vgl. Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 14.01.2015, wird in der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Warum „negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitgehend (!!)

vermieden werden können“, wird nicht weiter ausgeführt. Eine beabsichtigte „massive Eingrünung“ rechtfertigt nicht, das Landschaftsbild derartig zu beeinträchtigen, obendrein in einem Landschaftsschutzgebiet“!

In diesem Zusammenhang sollte auch nicht verschwiegen werden, dass das Bundesamt für Naturschutz den Landschaftsraum „Ammer - Loisach - Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See (11) als besonders schutzwürdige Landschaft“ eingestuft hat (vgl. 7. Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (24. Änderung), Ziffer 1.1.2.11, zweiter Absatz.

Es liegt auf der Hand, dass die Planverfasser diese 7. Verordnung nicht zur Kenntnis genommen haben, nachdem sie von einem Regionalplan in der Fassung vom 01.03.2002 ausgehen.

22. Was die Ausführung zum Städtebau in Ziffer 2.1 der Begründung angeht, so liegt der Standort an einem **der entferntesten Bereiche**, welche vom Ortszentrum Pöcking denkbar sind.

Die dadurch bedingten erheblichen Anbindungsprobleme finden in der Begründung keinerlei Erwähnung oder Bewertung. Von den Mehrkosten wegen der entfernten Lage wird nicht gesprochen. Auch hier wird wiederum nur von einer angeblich „schon gewerblichen Nutzung“ gesprochen, ohne diese konkret zu bezeichnen, was Not täte.

Immerhin spricht die Begründung von der „heutigen, problematischen Zufahrt zur B 2“.

Diese Zufahrt zur B 2 wird sich durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen sowohl aus dem Bereich Gutshof Schmalzhof Altbestand als auch aus dem neuen Bestand erheblich erhöhen. Schon heute gilt der angesprochene Kreisverkehr als eine der **unfallträchtigsten Verkehrsstellen** im gesamten Landkreis Starnberg!

Die Problematik und die Unfallhäufigkeit werden sich durch einen Anschluss an das Plangebiet noch erhöhen. Insofern verschärft sich nicht nur die bisherige Zu-

fahrt zur B 2; es wird sich auch die Unfallträchtigkeit im Kreiselbereich durch eine weitere Zufahrt in den Kreisel erhöhen.

Auch aus diesem Grund verbietet sich das Plangebiet als neues Gewerbegebiet.

Gleichermaßen unverständlich ist die Feststellung, dass mit Störungen und Konflikten mit „benachbarter Wohnbebauung“ nicht gerechnet wird. Hier täte es Not, sich zunächst einmal mit der bestehenden Wohnbebauung zu beschäftigen, und zwar sowohl mit der Wohnbebauung auf dem Gutshofgelände als auch mit der Wohnbebauung im Nahbereich im südlichen Bereich der Stadt Starnberg (Am Wiesengrund, Oberer Seeweg, Prinzeneiche, Waldspielplatz und insbesondere der von der Stadt Starnberg seit vielen Jahren geplanten Erweiterung des reinen Wohngebiets am Waldspielplatz in südlicher Richtung). Hierzu finden sich überhaupt keine Aussagen.

Die Bauleitplanung verletzt damit erheblich das interkommunale Abstimmungsgebot.

23. Mangelhaft ist auch die Begründung zur Verkehrserschließung und Infrastruktur (Ziffer 2.3).

Auf die problematische Anschlusssituation zur B 2 (bisherige Zufahrt und Kreiselfahrt) wurde bereits zuvor eingegangen. Auch durch die mehrfache Wiederholung des Wortes „qualitativ“ (qualitativ hochwertiger Straßenraum; qualitativ gestaltete öffentliche Räume) lässt sich die komplette Versiegelung des Plangebietes nicht verbrämen.

Weiter weise ich ausdrücklich darauf hin, dass die Fuß- und Radweganbindung in keinsten Weise gegeben ist.

Hierzu haben sich bereits die Fachbehörden eingehend geäußert. Lösungsvorschläge liegen in befriedigender Art und Weise nicht vor.

Selbstverständlich ist es möglich, dass Strom-, Wärme und Wasserversorgung verlegt werden können. Faktum ist aber, dass durch die große Entfernung zum Siedlungsgebiet Pöcking (ca. 2 km) erhebliche Kosten entstehen.

Ebenso eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und der landwirtschaftlichen Flächen anlässlich der Verlegung der Leitungstrassen.

Was den Abwasseranschluss angeht, so kann dem Abwasserzweckverband Starnberger See auch nicht so ohne weiteres der Anschluss des Plangebietes aus Kostengründen zugemutet werden.

Schließlich stellt sich natürlich erst recht die Frage, wo und wie die anfallenden Abwässer durch den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal entsorgt werden sollen. Dass die Errichtung eines solchen Abwasserkanals grundsätzlich möglich ist, ist eine lapidare Aussage. Bevor weitere Planungen vorgenommen werden, hätten zunächst einmal die technischen Ausführungsdetails, Kostenbelastungen etc. und die grundsätzliche Möglichkeit überhaupt mit dem Abwasserzweckverband Starnberg geklärt und rechtlich gesichert abgestimmt werden müssen. Dies ist nicht geschehen.

24. Zum Schallschutz muss festgestellt werden, dass die Ausführung der Begründung und die Ausführung in dem zugrunde liegenden Gutachten in nicht ausreichender Art und Weise den Umstand berücksichtigt, dass bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan der Stadt Starnberg die Bereiche Am Wiesengrund, Oberer Seeweg, Prinzeneiche, Waldspielplatz und letztendlich auch die geplante Erweiterungsbebauung ordentlich berücksichtigt wurden.

Eine eigene Überprüfung durch ein Ingenieurbüro der nach vorläufiger Einschätzung falschen Feststellung in den Immissionsgutachten wird zurzeit erwogen.

25. Zum Bodenschutz (Ziffer 2.6) ist nur auszuführen, dass hier allgemeine Ausführungen vorgenommen werden, ohne spezifisch darzulegen, warum entsprechend den Vorgaben der Landesplanung in durchaus großem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen endgültig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden müssen, gefolgt von einer vollkommenen Versiegelung.

Die Gemeinde hat die Möglichkeiten einer **dezentralen Lösung** ihres vorgebliebenen Gewerbeflächenbedarfs auch nicht ansatzweise vertieft oder verfolgt.

In der Begründung der Planverfasser ist hierzu ebenfalls nichts zu lesen. Irgendwelche Abwägungen bzw. „Berücksichtigung von abwägungserheblichen Belangen“ sind in der Bauleitplanung und deren Begründung nicht zu erkennen.

26. Zur Versickerung wurde bereits oben, insbes. in Ziffer 14 ausgeführt.

Das Gelände ist nicht nur ein „schlecht versickerungsfähiger Boden“, sondern auf dem Gelände versickert gar nichts. So jedenfalls die Feststellungen der Fachingenieure.

Insofern muss das gesamte Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet oberflächlich verdunsten, was nicht möglich ist, also im Ergebnis an anderer Stelle entsorgt werden.

Das Oberflächenwasser soll - so die Planung - zunächst in einer „zentralen Anlage zur Wasserrückhaltung“ aufgefangen werden, um von dort aus schließlich in den südöstlich gelegenen Graben zu entwässern. Die Planverfasser sprechen allerdings **im Gegensatz zur Erstellerin des Umweltberichtes** nicht von einer Versickerungsfläche.

Die Entwässerung ist aber in einer „zentralen Anlage zur Wasserrückhaltung“ nicht gesichert und erst recht ist die endgültige Entwässerung/Versickerung aus dem Bachlauf nicht gewährleistet, wie sich aus dem Fachgutachten ergibt.

Obendrein wird durch die Errichtung einer „Anlage zur Wasserrückhaltung“, welche eine **Größe von ca. 10.000 m² haben muss**, vgl. Ergänzung zu der Voruntersuchung Niederschlagswasserbeseitigung vom 15.07.2014, wiederum in **erheblichem Maße in das natürliche Bodenrelief eingegriffen und landwirtschaftliche Fläche weiter zerstört**. Die vorgebliche Schaffung von „Feuchtwiesengebieten“ rechtfertigt diese Eingriffsmaßnahmen nicht!

Außerdem verbleibt es bei den grundsätzlichen Feststellungen im Erstgutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung der Ingenieure für Bauwesen Osterrieder Sobotta Schmidbauer vom 10.09.2013. Darin heißt es u.a.:

„Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der durchgeführten Ingenieurgeologischen Untersuchungen nicht möglich.“

*Die natürliche Versickerungsanlage und der Regenrückhalteraum befinden sich auf der Fl.-Nr. 905/0, Gemarkung Söcking. Die Gemeinde Pöcking sollte mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer die dauerhafte Nutzung und mögliche Unterhaltungsmaßnahmen regeln.
Alternativ könnte die Gemeinde das Grundstück erwerben“.*

Auch der nun ins Auge gefasste gedrosselte Abfluss hat zwangsläufig eine vollständige, von der Verdunstung im 10.000 m² großen Rückhaltebecken abgesehene, Zuführung des Niederschlagswasser in die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 905/0 der Gemarkung Söcking zur Folge. Dieses Grundstück steht nicht im Eigentum der Gemeinde Pöcking. Eine Zustimmung des Grundeigentümers liegt nicht vor.

Und – was gravierend ist – wird die dortige Versickerungsmöglichkeit durch die städtebauliche Planung der Stadt Starnberg voraussichtlich negativ beeinflusst werden.
Auch aus diesem Grund kann und darf die Bauleitplanung nicht fortgeführt werden.

27. Im Bereich Klimaschutz (Ziffer 2.8) wird nicht auf die negative Auswirkung der Planbebauung durch Störung des Grünbereichs etc. verwiesen. Siehe auch obige Ausführungen in Ziffer 15.

Soweit zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dessen Begründung.

28. **Zur 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit 1. Teilneuaufstellung für bisher nicht überplante Teilbereiche für das Gewerbe- und Mischgebiet „Handwerker- und Gewerbehof Pöcking“, Bebauungsplan Nr 40 erstellt durch die Planverfasser Valentien + Valentien, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner SRL, Weßling Stand: 10.03.2015.**

Auch hier gilt, dass die zum Umweltbericht vorgebrachten Bedenken und Einwendungen und die Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Pöcking, Datum 10.03.2015, unverändert gleichermaßen für die 16. Teiländerung des angesprochenen Flächennutzungsplanes gelten.

Zahlreiche Passagen finden sich wortgleich wieder.

Es sollen jedoch auch kurz einige Bedenken und Einwendungen gegen die Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen werden.

29. Die Ausführungen zum Schutzgut Wasser (Begründung 3.4) sind unvollständig und rühren wohl noch aus der ca. 2 Jahre alten Erstfassung der Begründung her. In keiner Weise wird auf die geplante Anlage eines **ca. 10.000 m² großen, einen mittleren Wasserspiegel von mind. 1,45 m** aufweisenden Rückhaltespeicher eingegangen. Die Anlage eines derartigen Gewässers mitten im derzeitigen

Landschaftsschutzgebiet würde es verdienen, dass man im Rahmen der Erörterung des Schutzgutes Wasser hierzu ein paar Worte verliert.

Wie kann man ausführen: „Bei vollständiger Versickerung des Niederschlags aus der Fläche entsteht dieses Defizit jedoch nicht“, obwohl man aus den vorliegenden Gutachten wissen müsste, dass eine „vollständige Versickerung“ im Plangebiet nicht möglich ist und sonstige Versickerungsflächen nicht zur Verfügung stehen?

30. Zutreffend wird allerdings zur Zerstörung des Landschaftsbildes ausgeführt:

*„Durch das Vorhaben wird das bestehende Landschaftsbild **nachhaltig verändert**. Die freie Sicht auf die weitläufigen, offenen landwirtschaftlichen Flächen sowie auf die frei stehende Eichengruppe ist nach der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben.“*

Im Anschluss an diese zutreffenden und überzeugenden Feststellungen wird allerdings ausgeführt, dass diese Beeinträchtigungen „durch eine hochwertige Eingrünung des Geländes durch Pflanzung von Gehölzen und Hecken kompensierbar sei“.

Diese Aussage ist unrichtig.

Mit der Errichtung von gewerblichen Gebäuden im Plangebiet wird das Landschaftsbild in diesem geschützten Landschaftsraum für immer zerstört.

Zusammenfassend halte ich nochmals fest:

Es gibt keine Argumente, welche es gerechtfertigt erscheinen lassen, diese Bauleitplanung fortzuführen.

Sie ist einzustellen und die Gemeinde Pöcking hat sich entsprechend den gesetzgeberischen und landesplanerischen Vorgaben zu verhalten.

Die bisher erfolgreich praktizierte dezentrale Entwicklung von gewerblichen Einheiten im Innenbereich ist fortzuführen.

Die Zersiedelung des hochsensiblen und geschützten Landschafts- und Erholungsraums ist zu unterlassen.

Ich bitte Sie, mir das Ergebnis der Prüfung meines Vorbringens möglichst schriftlich, zumindest mündlich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

von Wietersheim
Rechtsanwalt

Anlage