

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

22. Juni 2015

Bauleitplanung

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

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Schnitzler,

mit Aushang vom 18.05.2015 wurde von der Gemeinde Pöcking nunmehr zum vierten 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.

Die bisher erhobenen Einwendungen werden unverändert aufrechterhalten.

Ich lehne ferner 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 genannt Gebiet.

Ich beantrage,

das Verfahren einzustellen.

Vorbemerkung:

Die nun zum vierten Mal seit 2013 öffentlich bekannt gemachte Bauleitplanung zum Gewerbegebiet Schmalz Hof ist nicht geeignet, die zahlreichen Bedenken und Einwendungen, welche erneut erhoben worden sind, zu beseitigen.

Festzustellen ist vielmehr, dass die bisher schon in die Planung einbezogenen Auftragnehmer mit unrichtigen und nicht den Tatsachen entsprechenden ergänzenden Ausführungen versuchen, ihre bisher unrichtigen Feststellungen zu rechtfertigen.

Dies trifft in besonderem Maße auf den am 21.5.2015 (= Tag der Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung ebenfalls am 21.5.2015) erstellten Umweltbericht zu; ebenso wurden die Begründungen hinsichtlich Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erst mit Datum 21.5.2015 fertig erstellt.

Hieraus folgt zwingend, dass die hierrüber am 21.5.2015 in öffentlicher Sitzung zu befindenden Gemeinderäte sich auch nicht ansatzweise mit den zahlreichen Änderungen in den vorgenannten Schriftstücken auseinandersetzen konnten. Sie erhielten diese Unterlagen erst zu Beginn der Gemeinderatssitzung, beziehungsweise kurz zuvor ausgehändigt.

Hieraus folgt ebenso, dass, wie sich die anwesende Öffentlichkeit überzeugen konnte, eine Diskussion beziehungsweise Erörterung der zahlreichen Ergänzungs- und Änderungspunkte nicht stattfinden konnte.

Zu beachten ist auch, dass in der am 11.05.2015 abgehaltenen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses zahlreiche Punkte ebenso nicht besprochen und diskutiert werden konnten, da die angesprochenen, ergänzenden Gutachten noch nicht vorlagen.

Stellungnahme:

Es wird deshalb seitens der Bürgerinitiative Rettet-den-Schmalzhof, beziehungsweise auch seitens des Unterfertigenden persönlich an den bisherigen Kritikpunkten festgehalten.

Im Folgenden sollen einige, wenige ergänzende Einwendungen erhoben werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die wesentlichen Bedenken und Einwendungen der Bürger Initiative Rettet-den-Schmalzhof und des Unterfertigenden durch die Gemeinde Pöcking nicht ausgeräumt werden konnten und deshalb die bisherigen Einwendungen im Wesentlichen aufrechterhalten bleiben.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Einwendungen und Bedenken der beteiligten Stellen und die abgegebenen Stellungnahmen sich seit dem Jahr 2013 nicht verringert haben, sondern es ist das Gegenteil festzustellen: mit jeder erneuten Auslegung (nunmehr die vierte Auslegung) nehmen die Einwendungen, Bedenken und Anregungen der beteiligten Stellen zu!

1.

Die Gemeinde Pöcking erläuterte in offener Diskussion, dass die Probleme der Abwasserbeseitigung insbesondere seit Gründung des Abwasserverbandes Starnberg gelöst seien, da der Abwasserverband Starnberg verpflichtet sei, auf seine Kosten den Schmutzwasseranschluss, also den Anschluss an die Kanalisation, zu erstellen. Hierzu hat der Abwasserverband erneut Stellung genommen und ausdrücklich ausgeführt, dass wegen der sogenannten **Insellösung** die Schmutzwasserbeseitigung als **entwässerungstechnisch nicht gesichert gilt**.

Hierzu schreibt die Gemeinde Pöcking lapidar:

*„es geht lediglich um eine **grundsätzliche** Aussage darüber, ob eine Kanalherstellung überhaupt möglich ist, was vorliegend unzweifelhaft der Fall sein wird.“*

Das eine entwässerungstechnische Erschließung grundsätzlich möglich ist, dürfte außer Frage stehen. Die Gemeinde ist aber verpflichtet, die konkrete Umsetzung planerisch darzustellen und gleichzeitig die voraussichtlich entstehenden Kosten zu erfassen. Nur so ist es möglich, verantwortungsvoll und interessensgerecht die notwendigen Abwägungen vorzunehmen.

Hierzu siehe auch die Einwendungen des Unterfertigenden – Ziffer A 28.44.

2.

Weiter ungelöst und problematisch und nur in Ansätzen und oberflächlich gelöst ist das Problem der Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Einwendungen, erhoben im Schreiben vom 7.4.2015, Ziffer 14 (siehe auch Ziffer A 28.47 mangelnde Niederschlagswasserbeseitigung) werden wiederholt. Auch die Ausführungen im Umweltbericht, Stand 21.5.2015, Ziffer 3.4. sind nicht geeignet, die Bedenken auszuräumen.

Ebenso sind die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans vom 21.5.2015, Ziffer 5 fragwürdig.

Hier plant die Gemeinde Pöcking nun im Plangebiet anfallende überschüssige Regenwassermengen der öffentlichen Versickerungsanlage des Abwasserverbands Starnberg zuzuführen.

Zu dieser neuen Planung konnte sich indes der Abwasserverband gar nicht äußern, da diesem bei Abgabe seiner Stellungnahme am 23. Januar und 20. April 2015 die neuerliche Begründung des Bebauungsplans vom 21. Mai 2015 überhaupt nicht bekannt war.

Widersprüchlich wird in der Satzung zum Bebauungsplan im Bereich Entwässerung ausgeführt, dass diese „schlussendlich“ im südöstlichen Entwässerungsgraben stattfinden soll.

Dieses Versickerungsgebiet ist allerdings schon jetzt hoch belastet und wird durch die neuerliche Zuführung von erheblichen Niederschlagswassermengen aus dem Plangebiet überbelastet sein.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich die drei außerhalb des Plangebietes direkt angrenzend an die Bebauung Waldspielplatz befindlichen Versickerungsstandorte räumlich in **geringer Entfernung des Wasserschutzgebiets Maisinger Schlucht** befinden.

Aufgrund der dort vorzufindenden Bodenbeschaffenheit besteht die Wahrscheinlichkeit, dass die Versickerung an den Standorten (BS 1 bis BS 3) letztlich über/in das Wasserschutzgebiet Maisinger Schlucht erfolgt.

Deshalb fordert der Abwasserverband Starnberg zu Recht genauere Untersuchungen und gibt sich mit den widersprüchlichen Feststellungen in den bisher vorliegenden Gutachten nicht zufrieden.

Von dem neu aufgeworfenen Aspekt der Oberflächenwasserentsorgung durch den Abwasserverband Starnberg ganz zu schweigen.

Diese Planung widerspricht eklatant dem obersten Grundsatz, nämlich unverschmutztes Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf zurück zu führen.

3.

Der Bauernverband hat in seiner Stellungnahme erneut darauf hingewiesen, dass auch nach seiner Meinung das Regenwassermanagement nicht gelöst ist.

Gleichermaßen erhebt das Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt Bedenken hinsichtlich einer **möglichen Beeinträchtigung** der insbesondere im Wasserschutzgebiet Maisinger Schlucht befindlichen Brunnen.

4.

Die zahlreichen **Bedenken** des Kreisbauamts (warum diese nicht als **Einwendungen** vorgebracht werden, ist unverständlich) werden ebenfalls nicht zur Zufriedenheit ausgeräumt.

Dies können Sie auch gar nicht, da bis zum heutigen Tag nicht genau bekannt ist, welche konkreten Flächen im geplanten Gewerbegebiet nun eigentumsrechtlich der Gemeinde Pöcking zugewiesen werden.

Es ist nämlich durchaus möglich, dass die Gemeinde lediglich Miteigentümerin zu ½ des Plangebietes wird/bleibt. Mit dem notariell geschlossenen aber noch nicht abschließend umgesetzten städtebaulichen Vertrag soll die Gemeinde von den Eigentümern des Landgutes „Schmalzhof“ ½ des Plangebietes erworben haben, siehe auch Ausführungen in „Das Schmalzhof-Drama“ Sommer/Herbst/Dezember 2012.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Gemeinde Pöcking zwar den vollen Kaufpreis hierfür in Höhe von ca. 900 tsd. € gezahlt haben, jedoch kann die Gemeinde **nicht** in eigener Verantwortung gestalterisch und städtebaulich hochwertige bauliche Entwicklungen durchsetzen.

In dem Bereich, wie gesagt Genauerer gibt die Gemeinde Pöcking nicht bekannt, welcher bei den Grundstücksverkäufern und Eigentümern des Schmalzhofes verbleibt, ist dies von Haus aus nicht möglich.

Die Stellungnahme S 16.1 ist deshalb unrichtig.

In dieser spricht die Gemeinde auch von einer **aktuellen** Planung (Handwerkerhof). Von aktuell spricht man in aller Regel nur dann, wenn die Planung nicht abschließend ist.

Ebenso spricht die Gemeinde in S 16.2 von einer **zurzeit nicht möglichen Festlegung einer gewissen Grundstruktur**.

Man könne dies nicht, da von den voraussichtlichen, beziehungsweise absehbaren Nutzern des Gewerbegebietes höchst unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungen gestellt werden.

Mit anderen Worten:

es trifft nicht zu, dass der Gemeinde zahlreiche konkrete Bedarfsmeldungen hinsichtlich gewerblichen Geländes aus der Gemeinde vorliegen.

Wenn dies tatsächlich der Fall wäre, könnte die Gemeinde sehr wohl die vom Landratsamt geforderte Grundstruktur über Bauräume und Grundflächen konkret planen.

Die Gemeinde Pöcking lässt im Plangebiet auf der Ebene der Bauräume und der Maßfestsetzung einen großen Spielraum zu, Ziffer 16.3. eben aus dem zuvor geschilderten Aspekt der nicht konkret bekannten Nachfrage nach Gewerbegebiet.

Sie gesteht zu, dass derzeit eine konkrete Grundstücksteilung nicht erkennbar ist, beziehungsweise nicht absehbar sei. Ziffer 16.5.

Auch der Umstand, dass die Gemeinde der mehrfach geäußerten Anregung des Kreisbauamtes, die bauliche Entwicklung im Plangebiet im Bereich Bauräume und GRZ/GFZ stärker zu steuern (siehe Ziffer 16.17) nicht nachkommt, ist ein klares Indiz dafür, dass der **Gemeinde mangels konkreter Nachfragen nach Gewerbeflächen** eine solche „stärkere Steuerung“ gar nicht möglich ist.

5.

Das Landratsamt fordert auch zum wiederholten Male die Gemeinde auf, konkret auszuführen, warum ausgerechnet das im Landschaftsschutzgebiet liegende Gelände gewerblich genutzt werden soll, Ziffer A 16.16.

Die Gemeinde vergisst hierbei, dass sie bereits am 14.4.2011 **einstimmig** die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Maxhof West beschlossen hat, vgl. " Das Schmalzhof Drama, April 2011.

Gerade wegen der räumlichen Nähe zum Siedlungsgebiet Maising und zur bestehenden Kaserne erschien der Gemeinde Pöcking und dem Gemeinderat dieses Gebiet als sinnvoll.

Es ist **unzutreffend** dass die Kaserne keinen geeigneten Anbindungsbereich gem. LEP darstellt. Etwas Derartiges hat die Regierung von Oberbayern auch zu keinem Zeitpunkt

geäußert, geschweige denn schriftlich von sich gegeben. Aus dem LEP 2013 ergibt sich hierfür gar nichts.

Bemühungen um das Gebiet Pöcking Nordwest wurden ernsthaft durch die Gemeinde und die Gemeindevertreter nicht vorgenommen. Den dortigen Grundstückseigentümern sind ernsthafte Gespräche zu diesem Thema nicht in Erinnerung. Der Standort 8 Mischgebiet ist als Standort für einzelne Gewerbebetriebe sehr gut geeignet.

Bei den weiteren zahlreich im gemeindlich bebauten Gebiet befindlichen Standorten gibt es Standorte, welche sowohl für ein neues Feuerwehrhaus (im Grunde nicht nötig) und einen Bauhof Platz bieten. Auf die Feststellungen im Gutachten Valentien & Valentien vom April 2015, Seite 12 wird hingewiesen.

6.

Zum Gutachten Valentien & Valentien vom April 2015.

Das Gutachten Valentien & Valentien ist ein wiederum ein Gefälligkeitsgutachten des quasi unter „Dauervertrag“ der Gemeinde Pöcking stehenden Planungsbüros. Anstatt der Gemeinde Pöcking vertieft zu erläutern, dass die insbesondere vom 1. Bürgermeister Schnitzler und dem örtlichen Gewerbeverband ins Feld geführte angebliche Gewerbegebietsnot durch eine dezentrale Lösung bestmöglich unter Berücksichtigung der bisherigen Siedlungsstruktur gelöst werden könnte, wird unter anderem ohne konkreten Bezug auf die eigene Aufgabenstellung auf eine Machbarkeitsstudie für einen Handwerker- und Gewerbehof eines im Baugeschäft tätigen Bauunternehmens, der Firma **Dobler** verwiesen.

Während im ersten Gutachten vom Juni 2009 noch mehrfach von einem **dezentralen System** zur Lösung der angeblichen Gewerbegebietsnot die Rede ist, vergleiche beispielsweise Seite 11 des genannten Gutachtens, werden hierzu nun überhaupt keine Aussagen mehr getroffen.

Kernfrage:

Warum muss eine Gemeinde wie Pöcking unbedingt einen Handwerker- und Gewerbehof errichten, wenn es doch genügend, jeweils einzelne ausreichend dimensionierte Gewerbeflächen für die gemeindlichen Gewerbetreibende und auch für neu zu gründendes Gewerbe gibt?

Dies wird nicht problematisiert, erörtert, etc..

Den **„modischen Trend“** eines Handwerker- und Gewerbehofes verfolgen der örtliche Gewerbeverband und der 1. Bürgermeister auf Biegen und Brechen, ohne die erheblichen Folgen für die in einer landschaftlich privilegierten Umgebung liegende Gemeinde (nämlich negative Folgen der Zersiedelung, der Versiegelung, der landschaftsschutzzerstörenden Folgen) zu berücksichtigen.

Sie haben sich auf die Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes (was immer das auch konkret und für welches Gewerbe es sein soll) kapriziert. Überlegungen in

Richtung dezentrales System, in Fortführung des seit langer Zeit in Pöcking bewährten Systems der gemischten Siedlungseinheit, werden nicht weiter angestellt.

Und dies, obwohl im innergemeindlichen Bereich größere, für Gewerbebetriebe nutzbare Grundflächen durch stillgelegte Bauernhofbetriebe vorhanden sind.

Die der beauftragenden Gemeinde seit vielen Jahren eng verbundenen Gutachter haben sich deshalb auch nicht vertieft mit den vielen Möglichkeiten, welche eine dezentrale Lösung innerhalb des Gemeindegebietes Pöcking bietet, weiter beschäftigt.

Dies alles in Verletzung des gesetzlichen Gebotes

- der Innenverdichtung,
- der Vermeidung von Zersiedlung,
- des Gebotes der Bewahrung der landschaftlichen Freiräume und der Landschaftsschutzgebiete im Besonderen.

Der beigefügte Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (**Anlage 1** zu diesem Schreiben) wird dieser Stellungnahme beigefügt, da der Unterfertigende das Gefühl hat, dass sowohl die Verantwortlichen der Gemeinde Pöcking als auch die beauftragten Gutachter sich mit dem Text nie näher auseinandergesetzt haben.

Nach Lektüre der dortigen Ausführungen wird ersichtlich, dass auch die derzeitige Bauleitplanung die gesetzlichen Vorgaben des LEP 2013 nicht erfüllt.

Es wird in dem Gutachten auch von „dem überall schutzwürdigen Gemeindegebiet“ gesprochen.

Darum geht es aber nicht.

Es geht hier im Besonderen um

- den Schutz eines Landschaftsschutzgebietes,
- die Vermeidung der Zersiedlung
- die Erhaltung von Trenngrün, (dessen gesetzliche Verbindlichkeit in den früheren Ausarbeitungen der Gutachter und der Gemeinde missachtet wurden. Gleichmaßen missachtet wie die nunmehr bestehende Verpflichtung zur Einhaltung von Grünzügen, wie er besonders für das Landschaftsschutzgebiet zwischen dem Landgut Schmalzhof und dem bebauten Gemeindegebiet der Gemeinde Pöcking besteht).

Die Abwägungen in diesem Bereich sind mangelhaft, beziehungsweise gar nicht erst vorgenommen worden.

7.

Gleichermaßen unbefriedigend ist die Stellungnahme der Gemeinde Pöcking zu den Feststellungen der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Starnberg.

Es sei an dieser Stelle erlaubt zu fragen:

Wie soll die vorgenannte Naturschutzbehörde zu einem Umweltbericht, welcher das Datum: **Stand 21. Mai 2015** ausweist, bis 19.00 Uhr gleichen Tags reagieren und „eine neue Stellungnahme vornehmen“, siehe S 18.2. – am Ende und S 18.5., wenn am gleichen Tag die Beschlussfassung des Gemeinderates hierüber erfolgt ??

8.

Im Rahmen der nach wie vor problematischen verkehrsmässigen Erschließung kann es nicht unbeachtet bleiben, dass durch die Gewerbegebietsplanung mit einem – auch nach Ansicht des LRA Starnberg und der Stadt Starnberg - wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Die beschwichtigenden Ausführungen der Gemeinde Pöcking – man werde mit „Durchfahrverboten, Gewichtsbeschränkungen, etc.“ den Verkehr davon abhalten, insbesondere den teilweise einbahnstraßenartig durch reines Wohngebiet führenden Oberen Seeweg, gelegen im reinen Wohngebiet der Stadt Starnberg, von Mehrverkehr verschonen - ist bloßes, vollkommen unrealistisches Wunschdenken.

Hier verweise ich zum einen auf die diesbezügliche Stellungnahme der Stadt Starnberg, und zum anderen darauf, dass natürlich der sich durch Neuerrichtung des Gewerbegebietes ergebende Verkehr, der beispielsweise zur S-Bahn-Station Starnberg oder ins Stadtgebiet fahren würde, zwar zunächst über den bestehenden Kreisel das Plangebiet verlassen würde, aber nach kaum 250 m sofort in den schon z.Zt. mit einer Gewichtsbeschränkung (7,5 Tonnen) versehenen Oberen Seeweg einbiegen würde, um durch das **reine Wohngebiet** Starnberg zu fahren.

Gleiches würde konsequenterweise in der Gegenrichtung erfolgen.

Dieses zwingend zu erwartende Verkehrsverhalten kann nicht, insbesondere nicht durch die Gemeinde Pöcking verhindert werden.

9.

Was nun den

„entscheidenden Aspekt der Bewertung aus landesplanerischer Sicht durch die isolierte Außenbereichslage des Planungsgebietes,“

– so die Reg. von Obb. im Schreiben v. 09.02.2015 –

angeht, so soll die Gemeinde Pöcking mit „Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015“ belegt haben,

„ dass innerhalb der Bestandsgebäude gewerbliche Nutzungen genehmigt sind und der Bestand die Erweiterungsflächen im Hinblick auf den Flächenumgriff dominiert“.

Obwohl davon auszugehen ist, dass die Regierung von Obb. das Schreiben der Bürgerinitiative Rettet-den-Schmalzhof, bzw. des Unterfertigen vom 05.05.2015 bereits vorliegen hat, überreiche ich dieses Schreiben als **Anlage 2** zu diesem Schreiben nochmals und mache die darin vorgenommenen Ausführungen ausdrücklich zum Gegenstand der heute vorgenommenen weiteren Einwendungen.

Es ist doch unwahr, dass mit der nun vorliegenden Bauleitplanung **„ein vorhandener, genehmigter Bestand angemessen untergeordnet erweitert wird“**, wie von der Regierung von Obb. Im Schreiben vom 31.03.2015 gefordert, vgl. Ziffer A 21.2.

Um die Einhaltung dieser Forderung der Reg. Von Obb. genauer zu überprüfen können, ist es unabdingbar, dass den Beteiligten – und der Öffentlichkeit – die angesprochenen, bisher vorenthaltenen Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015 zur Einsicht überlassen werden.

Es passt auch nicht zusammen, wenn die Regierung klipp und klar von einer **„untergeordneten Erweiterung“** spricht, andererseits die Gemeinde Pöcking, von einer **„flächengleichen Spiegelung“**, - siehe Ziffer 21: - was obendrein im Übrigen auch nicht zutrifft.

Bei der vorgeblichen Spiegelung werden offensichtlich die im Schmalzhofgelände befindliche Eigentümer-Villa, nunmehr mit 3 Mietwohnungen ausgestattet, der dazugehörige parkähnliche Umgriff und das großzügige Verwalterhaus nebst ebenfalls parkähnlich großzügigem Umgriff mit einbezogen. Dies ist unzulässig.

Nicht nachvollziehbar führt die Gemeinde in Ziffer S 21: aus:

„ Maßgeblich sollte insofern eine Spiegelung der vorhandenen Gewerbeflächen – unabhängig von zusätzlichen Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung – sein. Diesen Vorgaben hat die Gemeinde in ihrer Planung Rechnung getragen“.

Diesen Ausführungen wird ausdrücklich widersprochen.

Sie sind für Dritte nicht überprüfbar.

Ein wesentlicher Gebäudebestand, nämlich die beiden großzügigen Wohnanwesen (Villa mit parkähnlichem Umgriff; Verwalterhaus ebenfalls mit großzügigem parkähnlichem Umgriff) dürfen **keine Anknüpfungspunkte** bilden.

Ebenso wenig das Freigelände, auf dem ein Holzskulpteur seine Werke ausstellt.

Auch nicht landwirtschaftliche Scheunen, die als Unterstellplatz für Boote genutzt werden.

Was bleibt ist ein kleines Freigelände mit darauf befindlichen Booten, an denen eine oder zwei Personen an Schiffen „herumbasteln“ und ein Schreinerbetrieb, der überwiegend als Lagerraum fungiert und wo gelegentlich vielleicht einmal „ein dickes Brett“ gebohrt wird.

10.

Hinsichtlich der Stellungnahme zu den Einwendungen der Bürgerinitiative „Rettet-den-Schmalzhof“ vom 07.04.2015 wird grundsätzlich festgestellt, dass die Gemeinde zwar versucht, diesen Einwendungen zu entkräften, beispielsweise durch Erstellung eines Nachtragsgutachtens – Valentien & Valentien vom 21.05.2015 - aus Sicht der Bürgerinitiative ein klares Gefälligkeitsgutachten der seit vielen Jahren seitens der Gemeinde Pöcking laufend beauftragten Landschaftsplanungsbüros.

Gleiches trifft selbstverständlich auf den neu erstellten aber nicht wesentlich geänderten Umweltbericht – gleichermaßen ein Gefälligkeitsgutachten. Auch dem neuen Umweltbericht gelingt es nach Ansicht der Bürgerinitiative nicht, die zahlreich erhobenen Einwendungen zu entkräften.

So sei beispielhaft darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Auftrages der Gemeinde Pöcking an die Gutachter Valentien & Valentien, erteilt im Herbst 2007 (vgl. Das Schmalzhof-Drama – Herbst 2007), es ausschließlich um eine „**städtebauliche und landschaftsplanerische Standortuntersuchung**“ ging und Eigentumsfragen zunächst von vollkommen untergeordneter Rolle waren.

Deshalb wurden zahlreiche, im bestehenden gemeindlichen Bebauungsgebiet vorhandene Standorte berücksichtigt, ohne dass gleichzeitig eigentumsverschaffungsrechtliche Aspekte tiefergehend bewertet wurden (siehe beispielsweise auch Standort 5 – Pöcking Nord West). Es ist also unrichtig, wenn die Gutachterin davon spricht, dass der Standort Schmalzhof Süd seitens der Grundeigentümer im Jahr 2007/2009 nicht zur Verfügung gestellt worden wäre; denn die untersuchten Standorte Schmalzhof 1a und 1b standen und stehen im Eigentum derselben Grundeigentümer.

Was bedeutet es, wenn die Gutachterin auf Seite 16 von

„überall schützenswertem Gemeindegebiet,

spricht, gleichzeitig aber bereit ist, ein hochsensibles Stück Landschaftsschutzgebiet zu opfern, von dem sogar der Landkreis Starnberg überzeugend feststellt:

Die Lage und der Umfang der Gewerbegebietsausweisung werden die landschaftlich charakteristische und reizvolle Struktur zwischen Starnberg und Pöcking nachhaltig und nachteilig verändern sowie die daraus resultierende Attraktivität im Naherholungsbereich deutlich schmälern.

Auch ist es wenig überzeugend, dass für den anvisierten Standort die vorhandene Machbarkeitsstudie eines Bauträger- und Bauunternehmens (DOBLER) spricht. Eine derartige Machbarkeitsstudie wäre für zahlreiche andere Standorte, die sich aus der Standortanalyse ergeben, erstellbar und käme zu denselben Ergebnissen.

11.

Der Umweltbericht in seiner neuesten Fassung (Stand. 21. Mai 2015) konnte ebenfalls von den beteiligten Stellen und insbesondere vom Gemeinderat nicht rechtzeitig zur Kenntnis genommen werden.

Dass dieser Bericht in seiner Endfassung dem Bau – und Umweltausschuß in seiner Sitzung und seiner Beschlussfassung am 11.05.2015 nicht vorliegen konnte, ergibt sich schon allein aus dem Datum.

Eine der wichtigsten Prüfungen hätte das Schutzgut Landschaftsbild (wg. notwendiger Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete) darstellen müssen.

Die Aussagen hierzu in Ziffer 3.6 und 4.6 des Umweltberichtes sind mehr als mangelhaft.

So schreibt beispielsweise ein Pöckinger Bürger an die Bürgerinitiative „Rettet-den-Schmalzhof“:

„Ein Gewerbegebiet am Schmalzhof dagegen beschädigt das schönste Stück Landschaft zwischen Starnberg und dem Hirschberg.“

Dazu kommt, dass es nur zwei oder drei Gewerbebetriebe in Pöcking gibt, die wirklich Platznot haben. Ist es denn wirklich nicht möglich, dass leerstehende Gewerbegrundstücke, wie z.B. die weitläufigen Gelände der ehemaligen Zimmerei Seerieder in der Hauptstraße oder des ehemaligen Sägewerks in Maising am Mühlleitenweg von diesen Unternehmen gepachtet werden?“

Ebenfalls lässt eine Pöckinger Bürgerin die Bürgerinitiative wissen:

„Fahren Sie doch einmal aus Pöcking Nord auf die B2 in Richtung Schmalzhof. Sie werden feststellen, dass Sie sich auf der ansteigenden Straße auf einen Hochpunkt zu bewegen, der im Bereich Schmalzhof wieder nach Südosten abfällt und an einem so erhabenen Standort - es ist ein Aussichtspunkt nach Süden - ein Gewerbegebiet zu errichten, ist eine Provokation.“

Gleichermaßen empört melden sich die beteiligten Behörden zu Wort:

„Wenn man von Norden kommend Starnberg nach Süden verlässt, öffnet sich zunächst ein kleiner, eher unspektakulärer Landschaftsraum vor dem Schmalzhof. Der Schmalzhof bildet zusammen mit der nordwestlich gelegenen Waldzunge eine Torsituation. Passiert man diese Torsituation wird der Blick nach Süden / Südosten freigegeben auf eine relativ offene und topografisch bzw. morphologisch bewegte und charakteristische Moränenlandschaft. Diese Signifikanz des Landschaftsbildes als Zeugnis unserer landschaftsprägenden Würmeiszeit sowie die daraus resultierende Attraktivität im Naherholungsbereich war Grund und Anlass für die Aufnahme der Flächen in das Landschaftsschutzgebiet.“

Das geplante Gewerbegebiet wird diesen Blick deutlich schmälern.

Die heutigen Gebäudekubaturen und die Gestaltqualität gewerblicher Siedlungsstrukturen werden zu einer deutlichen nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes führen und der Zersiedlung der Landschaft weiteren Vorschub leisten.“

Diese Feststellungen sind auch bereits in die Stellungnahme der Bürgerinitiative vom 07.04.2015 eingeflossen – siehe Ziffer 16 (Seite 17 des Schreibens). Sie werden auch durch die Neufassung des Umweltberichtes nicht ausgeräumt und bleiben deshalb aufrecht erhalten.

Zwar gesteht die Berichtstellerin im einleitenden Satz – Ziffer 4.6 - zu, dass

„durch das Vorhaben das bestehende Landschaftsbild im Südteil (??) des Planungsgebietes lokal (??) nachhaltig verändert wird“,

nur um am Ende ihrer wenig inhaltvollen Ausführungen feststellen zu müssen:

„ Die Eingriffserheblichkeit ist als gering einzustufen“.

Diese Wertung ist extrem unrichtig; sie hält keiner seriösen Überprüfung statt.

Das kleine Ausschnittsbild im Umweltgutachten – Abb. 10 – gibt auch nicht ansatzweise die tatsächlich vorzufindende Situation wieder.

Man möge sich die auf der Website www.rettet-den-schmalzhof.de vorzufindenden Fotos anschauen. Diese geben einen wahren Eindruck von der dort vorzufindenden Landschaft wieder.

Die Bürgerinitiative schließt sich auch der Meinung eines anderen Unterstützers, ebenfalls ein Bürger Pöckings, an, der mitteilt:

„Ich bin ebenfalls der Meinung, dass das Landschaftsschutzgebiet beim Schmalzhof in der unmittelbaren Nähe zum beliebten Wander- und Spazierweg "Prinzenweg" nicht einem Gewerbegebiet geopfert werden darf. Für ein Gewerbegebiet gibt es in unmittelbarer Nähe zu Pöcking geeignetere Gebiete. So war z.B. das ursprünglich geplante Gebiet hinter der Kaserne "Maxhof" bezüglich Landschaftsschutzes wesentlich unkritischer.“

Jeder Spaziergänger oder Radfahrer dieses beliebten und hochfrequentierten Spazier- und Radwegs wird in seinem Naturerlebnis in hohem Masse durch das Plangebiet gestört und beeinträchtigt.

Soviel zur angeblichen Abschirmung vom östlichen Rand Starnbergs und aus Sicht des sich anschließenden Wanderwegs.

12.

Beispielhaft hinsichtlich der wenig stringenten, ja überwiegend unrichtigen Stellungnahme der Gemeinde zu den Einwendungen der Bürgerinitiative „Rettet-den-Schmalzhof“ wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde in S 28.42 ausführt:

„ bei der vorliegenden Planung handele es sich um eine angemessen untergeordnete Erweiterung eines bestehenden gewerblich und gemischt genutzten Standortes“,

wo sie doch gerade wenige Seiten zuvor ausführt, es

„handele sich um eine flächengleiche Spiegelung der vorhandenen Flächen des Schmalzhofes“, siehe S 2..

Ich fasse das Ergebnis zusammen:

Die erneuten Bemühungen der Gemeinde Pöcking, planerisch ein Gewerbegebiet im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „ Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ zu realisieren, sind vergeblich.

Sie widersprechen wesentlichen baurechtlichen Zielen (bspw. Innen- vor Aussent- wicklung).

Landesplanerische Vorgaben werden nach wie vor missachtet.

Die innerhalb weniger Wochen erfolgte Genehmigung einer Nutzungsänderung des Landgutes „ Schmalzhof“ (siehe das Schmalzhof-Drama Juni/Juli 2012 und 16. Juli 2012) berechtigt nicht von einer Erfüllung des planerisch zwingenden Anbindungsgebotes zu sprechen, da es **wesentlich auf die tatsächliche damals und bis heute** stattfindende, unbedeutende, weil vollkommen untergeordnete gewerblich zu bezeichnende Nutzung ankommt.

Sämtliche bisher vorgenommenen Einwendungen bleiben weiterhin aufrecht erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

von Wietersheim
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Anlage 1: Textauszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Anlage 2: [Schreiben an Regierung von Oberbayern vom 05.05.2015](#)