

VIGGO VON WIETERSHEIM
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
FACHANWALT FÜR BANK- UND KAPITALMARKTRECHT

RA von Wietersheim · Amiraplatz 3 · 80333 München

Per Einschreiben
Herrn Regierungspräsidenten
Christoph Hillenbrand
Maximilianstr. 39

80534 München

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

13.03.2015

Gewerbegebietsausweisung der Gemeinde Pöcking/Starnberger See

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Hillenbrand,

ich komme zurück auf mein Schreiben an Sie vom 26.02.2014, in welchem ich Ihnen meine Bedenken gegen die Errichtung eines neuen Gewerbegebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „ Starnbergersee und angrenzende Gebiete“ dargelegt habe.

Lassen Sie mich zuerst klarstellen, dass ich mich nicht nur als Bewohner des Gebietes Starnberg-Süd an Sie wende, sondern als Mitglied der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“.

Ich erwarte in der Folge der von der Bürgerinitiative ergriffenen Öffentlichkeitsmaßnahmen (demnächst auch im Internet unter www.Rettet-den-Schmalzhof.de) noch wesentlich mehr Unterstützer.

Aufgrund des Inhalts des Schreibens des Leiters Sachgebiet 24.2, des Herrn Regierungsdirektor Kufeld, vom 25.03.2014, insbesondere Seite 2, hatte ich gehofft und erwartet, dass anlässlich der Überprüfungen des Landratsamtes Starnberg, aber insbesondere der Regierung von Oberbayern im Zusammenhang mit der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere der einschlägigen Raumordnungsvorschriften,

ten und Gesetze, es ersichtlich wird, dass die Bestrebungen der Gemeinde Pöcking und offensichtlich auch des Kreisbaumeisters Dr. Kühnel, im privilegierten Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet und angrenzend an ein bis heute nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutztes Hofgut eine Realisierung der Pläne der Gemeinde Pöcking keinen Erfolg haben werden.

Hier habe ich mich offensichtlich getäuscht.

Dem Sitzungsprotokoll des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Pöcking vom 09.02.2015, Blatt 74 des Beschlussbuches, konnte ich folgenden Satz entnehmen:

„Gesamtergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

(Entnommen dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 09.02.2015)“.

In dem genannten Schreiben führt Ihre Behörde weiter aus:

„Die Planung ist mit den Belangen der Siedlungsstruktur vereinbar, wenn sie nicht in den Anwendungsbereich des sog. Anwendungsziels LEP 3.3. (Z) fällt und keine neue Siedlungsfläche gem. LEP 3.3. (Z) geschaffen wird“.

Weiter wird ausgeführt, dass die Gemeinde Pöcking wohl mit Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015 belegt habe, dass innerhalb der Bestandsgebäude gewerbliche Nutzungen genehmigt sind und der Bestand die Erweiterungsflächen im Hinblick auf den Flächenumgriff dominiert.

Ich werde Ihnen im Weiteren darlegen, dass zum einen eine gewerbliche Nutzung der Bestandsgebäude innerhalb des Hofguts Schmalzhof bis heute nicht vorliegt, unabhängig davon, dass auf Drängen der Gemeinde und des Kreisbaumeisters im Zusammenwirken mit der beauftragten Landschaftsplanerin und angeblich Vertretern Ihres Hauses im Zusammenhang mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Pöcking und der Eigentümergesellschaft/den Grundeigentümern eine Nutzungsänderung Mitte 2012 im Hau-Ruck-Verfahren durchgeführt wurde, vgl. Juni/Juli 2012 in der beigelegten Dokumentation „Das Schmalzhof-Drama“.

Seit sicher über 10 Jahren werden die landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Hofgut Schmalzhof nicht mehr rein landwirtschaftlich genutzt, sondern dienen teilweise nicht landwirtschaftlichen Zwecken, was aber nicht zur Folge hat, dass die im Außenbereich

liegenden landwirtschaftlichen Gebäude baurechtlich als gewerblich bezeichnet werden können und dürfen.

Sie, sehr geehrter Herr Regierungsdirektor Kufeld, werden sicher mit mir einig gehen, dass die vorübergehende Unterstellung von Booten im Freigelände und in landwirtschaftlichen Gebäuden/Schuppen nicht großartig als „Bootswerft“ bezeichnet werden kann.

Sie werden sicher weiter mit mir einig sein, dass die Tätigkeit eines Holzschnitzers, der im Freigelände oder bei schlechtem Wetter in einem kleinen Schuppen an seinen Holzskulpturen arbeitet, nicht als gewerbliche Betätigung im Sinne der Bauordnung verstanden werden kann.

Auch das Vorhandensein sonstiger in verschwindend geringer Zahl auf dem Gelände vorhandener Lagerräume für gewerbliche Unternehmen kann nicht dazu führen, dass man hier mit Fug und Recht von ausgeübtem Gewerbe sprechen kann.

Die von mir dargestellte Nutzung des Schmalzhofes ist auch im Gemeindeboten der Gemeinde Pöcking, Ausgabe 01/2011 dargestellt, vgl. auch beigefügter Leitfaden Juli 2009.

Seit über 10 Jahren hat sich hier kaum etwas verändert. Insbesondere in den letzten 12 Monaten habe ich regelmäßig, mehrmals wöchentlich, die „gewerblichen Tätigkeiten auf dem Schmalzhof“ verfolgt. Sie finden dort nicht statt. Dies kann jederzeit überprüft und ggf. durch weitere Personen belegt werden.

Insofern gehe ich davon aus, dass die Ausführungen der Gemeinde Pöcking bzw. die der Regierung von Oberbayern vorgelegten Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015 eine unrichtige Darstellung der Gegebenheiten darstellen.

Es ist mir bekannt, dass aufgrund Einwirkens der Gemeinde Pöcking und des Kreisbaumeisters Dr. Kühnel offensichtlich auch mit Unterstützung des Landrates anlässlich diverser Besprechungen, an denen auch Vertreter der Regierung von Obb. teilgenommen haben sollen, die kurzfristige Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine gewerblich-gemischte Nutzung vereinbart wurde, was wiederum zur Folge hatte, dass dem im Übrigen rechtsunwirksam von den Herren B. und M. Völk gestellten Antrag auf Nutzungsänderung von Anfang Juni 2012 bereits Mitte Juli 2012 von der Gemeinde Pöcking wohlwollend zugestimmt wurde, vgl. „Das Schmalzhof-Drama“ Juni/Juli 2012.

Meines Erachtens besteht unabhängig von dem formalen Akt der Nutzungsänderung bis heute keine nachhaltige gewerbliche Nutzung - - und hier hat man von den faktischen Gegebenheiten auszugehen - weshalb durch die Neuausweisung eines Gewerbegebietes im privilegierten Außenbereich auf landwirtschaftlicher Fläche und oben-

drein im Landschaftsschutzgebiet sehr wohl eine neue Siedlungsfläche geschaffen und damit gegen die zwingenden Vorschriften des Landesentwicklungsplanes verstoßen.

Eine Anbindung an ein bestehendes Gewerbegebiet liegt nicht vor.

Auch ist nach überschlägiger Einschätzung die bebaute Hofgutfläche des Gutes Schmalzhof ca. 1,0 ha groß.

Die Gemeinde Pöcking plant aber ein Gewerbegebiet von wesentlich größerem Umfang zu errichten.

Hierzu hat sie in der Hoffnung auf Realisierung ihres ungesetzlichen Vorgehens bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ca. 1,7 ha. Fläche erworben. Die weitere, ca. 1,7 ha große landwirtschaftliche Fläche verbleibt im Eigentum der vier Miteigentümer des Schmalzhofes/der Grundstücks KG und kann von diesen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Einzelheiten müssten sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergeben, den die Gemeinde Pöcking im Herbst 2012 mit den Miteigentümern/der Eigentümer KG der landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Schmalzhof-Süd abgeschlossen hat, vgl. „Das Schmalzhof-Drama“ - Sommer/Herbst 2012, Dezember 2012.

Angemerkt sei, dass die Parteien des städtebaulichen Vertrages über Inhalt und Umsetzung dieses städtebaulichen Vertrages geteilter Meinung sind und über den konkreten Vollzug Streit bestehen soll.

Bis zum heutigen Tag soll die Gemeinde Pöcking **nicht** Eigentümerin der von ihr vor ca. 2,5 Jahren notariell erworbenen Grundstücksflächen sein. Demgegenüber soll der Kaufpreis seitens der Gemeinde Pöcking schon bezahlt worden sein. Einzelheiten zu diesem Vorgang konnte die Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“ noch nicht in Erfahrung bringen.

Nicht nachvollziehbar ist diesseits ferner, warum die Regierung von Oberbayern im Schreiben vom 09.02.2015 von einer „*geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes* (Geltungsbereich Bebauungsplan **ca. 10,9 ha**)“ spricht, während im Augenblick zur Vorbereitung dieses Projektes die Gemeinde Pöcking einen Antrag auf Herausnahme eines Gebietes von **6,858 ha** beantragt hat, vgl. Amtsblatt des Landkreises Starnberg vom 18.02.2015 (7. Ausgabe).

Weiter ist nicht nachvollziehbar, warum für die Ausweisung eines Gewerbegebietes von **1,7 ha** (vgl. zuletzt Bekanntmachung der Gemeinde Pöcking vom 06.03.2015 wg. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof“) ein Gebiet von **6,858 ha** aus dem Landschaftsschutzgebiet „Starnbergersee und westlich angrenzende Gebiete“ herausgenommen werden soll.

Aus meiner Sicht und aus Sicht der Bürgerinitiative gibt es nur einen Grund:
Hier sollen bereits jetzt Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gewerbegebiet erheblich zu vergrößern, sobald die ersten Gebäude stehen!

Zwischenergebnis:

Die Planung der Gemeinde Pöcking, wohlwollend und initiierend begleitet durch den Kreisbaumeister des Landkreises Starnberg, widerspricht den grundsätzlichen Vorgaben der Raumordnung und den Zielen der Landesentwicklung.

Die Regierung von Oberbayern muss aus meiner Sicht und aus Sicht der Unterstützer der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“ mit nicht zutreffenden Informationen und Unterlagen veranlasst worden sein, dem gesetzes- und planungswidrigen Vorgehen der Gemeinde Pöcking zuzustimmen.

Die Planung widerspricht insbesondere folgenden gesetzlichen Vorgaben:

1. Die Vorschriften, insbesondere die Änderungen im neuen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), wie sie auch von Ihnen, sehr geehrter Herr Regierungsdirektor Kufeld, zutreffend in der Regionalkonferenz am 27.05.2014 dargestellt worden sind, wurden von der Gemeinde Pöcking komplett vernachlässigt.

Dies ist auch daran ersichtlich, dass die Gemeinde Pöcking in der Begründung zum Bebauungsplan beispielsweise in Ziffer 1.6. auf das LEP 2006 verwiesen hat. Es mussten erst der Kreisbaumeister und die Regierung von Obb. die Gemeinde Pöcking darauf hinweisen, dass mit Wirkung ab 01.09.2013 ein neues LEP wirksam wurde, vgl. „Das Schmalzhof-Drama“ 29.04.2014.

Die Grundsätze zur Siedlungsstruktur, vgl. Ziffer 3 LEP 2013, sind von der Gemeinde Pöcking nicht beachtet worden. In der Gemeinde Pöcking sind ausreichend Gewerbeflächen vorhanden, um den vorgeblichen Bedarf örtlicher Gewerbebetriebe decken zu können. Einzelheiten ergeben sich klar und deutlich beispielsweise aus der Standortanalyse der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien & Valentien vom Juli 2009 Heft 1 und 2. Auch weise ich auf meine Ausführungen im Schreiben an den Landkreis Starnberg vom heutigen Tag hin, welches als Anlage diesem Schreiben ebenfalls beigefügt ist.

Da im innergemeindlichen und direkt an das gemeindliche Siedlungsgebiet angrenzenden Bereich ausreichend „Potentiale der Innenentwicklung“ zur Verfügung stehen, ist eine Ausnahme nicht genehmigungsfähig.

2. Auch verstößt die Gemeinde Pöcking mit ihrem Projekt gegen das Verbot der Zersiedelung der Landschaft und das seit Novellierung des Baugesetzbuches normierte Gebot der Innenverdichtung.

Es wird eine bandartige Siedlungsstruktur gefördert, entlang der Bundesstraße 2 mitten im Landschaftsschutzgebiet.

Ein Ausnahmesachverhalt, wie er in Ziffer 3. 3. (Z) dargestellt ist, ist nicht gegeben.

Die Errichtung eines Gewerbegebietes im Bereich Schmalzhof-Süd hätte nachteilige Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Dies erschließt sich jedem, der sich das Plangebiet von oben (www.google-earth.com) anschaut.

Darüber hinaus hätte dieses Gebiet auch ökonomische Nachteile, da erhebliche Leitungslängen für die Infrastruktur notwendig wären, denn bei dem Plangebiet handelt es sich um eines der vom Gemeindezentrum Pöcking am weitesten entfernte Gebiete und eine Erschließung an das gemeindliche Versorgungsnetz wäre mit erheblichen Mehrkosten verbunden; (siehe Begründung 3.2. und 3.3, LEP 2013).

Es liegt keine Anschlusssicherheit an das wesentlich näher gelegene Versorgungsgebiet der Stadt Starnberg vor. Entsprechende, zustimmende Erklärungen der Stadt Starnberg existieren nicht.

3. Gleichermaßen wird dem landesplanerisch nicht gewünschten Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche Vorschub geleistet. Nicht zu Unrecht hat der Stadtrat der Stadt Starnberg, Dr. Franz Sengl, in der Bauausschusssitzung der Stadt Starnberg am 19.12.2013, als dort über die Bauleitplanung/Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pöcking im Zusammenhang mit dem „*Handwerker- und Gewerbehof Pöcking*“ diskutiert wurde, erklärt, dass die Befürchtung naheliegt, dass die Gemeinde Pöcking mit Starnberg weiter zusammenwächst.

Um dieses Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche zu verhindern, wurde im Regionalplan München ausdrücklich die zwischen dem Gebiet Schmalzhof und Pöcking gelegene Freifläche als **Trenngrün** ausgewiesen, vgl. Ziffer 4.2.3 des Regionalplans München.

Auch ist das Trenngrün in den von der Gemeinde Pöcking veröffentlichten Bekanntmachungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes klar ersichtlich, vgl. Anlagen 2 und 3 zu meinem Schreiben an den Herrn Regierungspräsidenten Hillenbrandt vom 26.02.2014.

Mit der Nichtbeachtung dieses Trenngrüns hat sich, soweit ersichtlich, weder die Gemeinde Pöcking noch das Kreisbauamt Starnberg auseinandergesetzt.

Der Bürger fragt sich, was es denn überhaupt mit der Ausweisung von Trenngrün auf sich hat, wenn Beeinträchtigungen des Trenngrüns nicht einmal diskutiert oder bewertet werden.

Zur Aufrechterhaltung eines zwischen Aschheim und Feldkirchen gelegenen Trenngrüns wurde im Regionalplan München - LEP 13 - beispielhaft ausgeführt:

„Die Ausweisung von Trenngrün, hier gezeigt am Beispiel des geplanten Trenn- grüns zwischen Aschheim und Feldkirchen, dient der Gliederung der Siedlungs- landschaft zwischen den Siedlungseinheiten und hat somit die Funktion, das

Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen zu verhindern. Es dient auch als

funktionale Verknüpfung von benachbarten regionalen Grünzügen: Es darf durch Baumaßnahmen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden und soll durch- gängig von freier Landschaft zu freier Landschaft reichen. Durch Trenngrün

können auch mikroklimatische Verhältnisse erhalten oder verbessert werden. Darüber hinaus können größere Freiräume (z. B. Erholungsgebiete oder

ökologisch wertvolle Ausgleichsräume) durch Trenngrün miteinander verbunden bzw. vernetzt werden, vgl.

<http://www.regio-muenchen.com/regplan/plan/p5frame.htm>“.

Genauso verhält es sich mit der Ausweisung des Trenngrüns zwischen dem Bereich des Hofguts Schmalzhof und der Nordgrenze der Gemeinde Pöcking. Sollte die Gemeinde Pöcking der Ansicht sein, sie verletze das ausgewiesene Trenngrün im Regionalplan München (siehe Karte 2 Siedlung und Versorgung – im Regionalplan München) nicht, so sei darauf hingewiesen, dass

„die Festlegung des Trenngrüns erfolgt, ohne dass hiermit linien- oder flächen- bezogene Festlegungen getroffen werden“,

vgl. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 10.07.2006, Nr. 9409-IX/3b-29 117/05.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet ein **regionaler Grünzug** vermerkt ist,

vgl.

http://www.regierung.oberbayern.bayern.de/imperia/md/content/regob/internet/dokumente/bereich2/raumordnung/rp14/7_vo_regionale_gruenzuege.pdf).

„Regionaler Grünzug sind zusammenhängende Freiräume, die, insbesondere in den Verdichtungsräumen, zur

- *Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- *Gliederung der Siedlungsräume*
- *Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen*

dienen und in denen Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unterbleiben sollen“, vgl. Regionalplan München, Glossar.

Das Plangebiet liegt in diesem als schützenswert bezeichneten Grünzug und auch mit diesem Umstand hat sich weder die Gemeinde Pöcking noch das Kreisbauamt Starnberg auseinandergesetzt.

4. Es findet auch eine Verdrehung der Verhältnisse statt. Gemäß LEP 13 Ziffer 3.3 (Vermeidung von Zersiedlung) – (Z), 1. Alternative ist eine Ausnahme von dem Verbot der Vermeidung der Zersiedlung dann gegeben, wenn aufgrund

„..... schützenswerter Landschaftsteile ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist“.

Vorliegend gibt es im Gemeindegebiet Pöcking ausreichend Gewerbeflächen, welche sämtlich nicht als „*schützenswerte Landschaftsteile*“ zu bezeichnen sind. Entsprechend Erläuterung zu Ziffer 3.3 (B) heißt es im LEP 2013, dass zu den schützenswerten Landschaftsteilen im Sinn der ersten Ausnahme alle „*Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht*“ zu zählen sind.

Im vorgegebenen Fall befindet sich aber gerade das Plangebiet am äußersten Rand der Gemeinde in einem Landschaftsschutzgebiet, und ist somit kein „*angebundener Standort im Gemeindegebiet*“.

Es liegt also gerade kein Ausnahmetatbestand vor.

5. Die Planungen der Gemeinde Pöcking widersprechen aber auch insoweit den Vorgaben des LEP 2013, als durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im rein landwirtschaftlich genutzten Bereich dieser langfristig und unwiderruflich versiegelt und einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Das LEP 2013 stellt gerade nicht fest, dass lediglich „*hochwertig landwirtschaftlich genutzt*“

te Böden“ schützenswert sind, sondern spricht allgemein von landwirtschaftlich genutzten Gebieten, vgl. Ziffer 5.4.1 (G).

6. Was die Beeinträchtigung des Naturschutzes/Landschaftsschutzes angeht, so wurde auch die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch die Gemeinde Pöcking nicht berücksichtigt.

Die Herausnahme einer geschützten Fläche von **6,858 ha** aus dem Landschaftsschutzgebiet stellt einen Eingriff gemäß Artikel 6 BayNatSchG dar, wobei die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, aber insbesondere der **Landschaft** erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird.

Derartige Eingriffe sind grundsätzlich zu unterlassen.

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel, also Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes „mit einem geringeren Eingriff“ in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann.

7. Die Gemeinden sind auch nach § 1 a Abs. 2 BauG verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln, die Abwägungen darzustellen und die abweichende Entscheidung zu begründen.

Hieran fehlt es in der Planung der Gemeinde Pöcking von Anfang an.

So hat schließlich auch das Kreisbauamt Starnberg, wenn auch erst in seiner 2. Stellungnahme zur beabsichtigten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem gesetzlich verankerten „Vorrang der Innenentwicklung bei städtebaulicher Entwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB – Novellierung 2013- die Gemeinde Pöcking darauf hingewiesen, dass bei „*einem im Außenbereich auszuweisenden Gewerbegebiet eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet notwendig ist*“, vgl. Schreiben des Kreisbauamtes Starnberg vom 19.01.2015.

Aus nachvollziehbaren Gründen hat die Gemeinde Pöcking nämlich bis zum heutigen Tag eine konkrete, den gesetzlichen Erfordernissen entsprechende Prüfung und Gewichtung der zahlreich im Gemeindegebiet für eine gewerbliche Nutzung vorhandenen Freiflächen vermieden, da dies ein Scheitern des in Aussicht genommenen Projektes „Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes im Bereich Schmalzhof-Süd“ zur Folge haben dürfte.

Auch in diesem Zusammenhang verweise ich auf die weitergehenden Ausführungen in meinem Schreiben vom heutigen Tag an den Landkreis Starnberg.

8. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in irgendeiner Region in Bayern, sondern in der Region, welche als Kulturlandschaft bezeichnet wird, vgl. Gebiet 35-Fünfseenland, vgl. Kulturlandschaftliche Empfehlungen für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

Hier wird auf die besonderen Kulturlandschaften um „*Andechs und Dießen*“ sowie des „*Starnberger Sees*“ verwiesen. Ich zitiere:

„Das Fünfseenland hat sich trotz der Nähe zu München in weiten Teilen den Charakter einer ländlich geprägten Voralpenlandschaft bewahrt. Durch die Entwicklung des Gebiets um den Starnberger See zu einem bevorzugten Standort für Landsitze des Münchner Adels und Großbürgertums erhielt der Raum zusätzlich einen mondänen Nimbus. Dies sind unter anderen die Gründe für die hohe Anziehungskraft des Raums als Gebiet für Freizeit und Erholung einerseits und als gehobener Wohnstandort andererseits.“

Weiter heißt es:

„Die Siedlungsentwicklung und insbesondere die gewerblich industrielle Entwicklung sollte auf wenige zentrale Orte konzentriert werden. In den Bereichen abseits dieser Siedlungsschwerpunkte sollte eine möglichst zurückhaltende und behutsame Siedlungsentwicklung angestrebt werden.“

Und schließlich:

„Bei der weiteren Entwicklung des Fünfseenlands sollte darauf geachtet werden, dass die kulturlandschaftlichen und kunsthistorischen Qualitäten, die die entscheidenden Voraussetzungen für die hohe Anziehungskraft des Raums darstellen, keinen Schaden nehmen. Eine zunehmend visuell sichtbare Prägung des Raums durch landschaftswirksame Neubauten und Infrastruktur für Freizeit und Erholung sollte vermieden werden. Dies gilt mit hoher Priorität für die bedeutsamen Kulturlandschaften 53-A Kulturlandschaft um Andechs und Dießen und 53-B Kulturlandschaft des Starnberger Sees.“

Auch diesen Vorgaben zur Erhaltung der Kulturlandschaft Bayerns entspricht die Planung der Gemeinde Pöcking nicht.

Dies wird sich jedem erschließen, der sich bei einer Ortsbesichtigung die Lage der Planfläche vergegenwärtigt und/oder über www.Google-Earth.com die Planfläche betrachtet. Ebenso genügt ein Blick auf die Luftaufnahme der Gemeinde Pöcking und des nördlich angrenzenden landschaftlichen Raums in der Stand-

ortanalyse der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien & Valentien Juli 2009, Heft 1, Seite 4.

9. Das Landesentwicklungskonzept, Region München, nimmt sich ebenso der besonderen Bedeutung des Naturraums, gelegen zwischen dem Ammersee und dem Starnberger See an, vgl. Seite 31 des Landesentwicklungskonzeptes Region München.

Darin heißt es unter anderem auch, dass gut in die Landschaft eingebundene Ortslagen, hier vergleichbar mit der gut in die Landschaft eingebundene und mit Baumbewuchs umgebene Örtlichkeit des Gut Schmalzhofes, durch die Angliederung eines im freien landwirtschaftlichen Gelände liegenden Gewerbegebietes erheblich gestört werden würde, vgl. Seite 38 Landesentwicklungskonzept, Region München.

(Warum der Regionale Planungsverband trotz erheblicher Verletzungen der Vorgaben im Landesentwicklungskonzept, Region München, (=Nichtbeachtung von Trenngrün- und Grünzug) weder mit Schreiben vom 18.12.2013 noch mit Schreiben vom 09.02.2015 Einwendungen gegen das Vorhaben der Gemeinde Pöcking erhoben hat, bleibt rätselhaft. Offensichtlich kann man die Vorgaben zum Trenngrün etc. komplett vernachlässigen. Man fragt sich, welche Funktion diese Behörde hat!).

10. Was die Siedlungsentwicklung angeht, so darf auch – last but not least – auf die eigenen Feststellungen des Landratsamtes Starnberg im Agenda21- und Umweltbericht 2006 verwiesen werden. Insbesondere auf die dortigen Ziffern 10.2.2.4 ff. – Seite 224 ff.

Auch dort wird auf die Planungsziele (Innenverdichtung, Konzentration auf zentrale Orte im Bereich der Gewerbeentwicklung) etc. hingewiesen.

Ausdrücklich heißt es unter anderem:

„Die für das Ortsbild wesentlichen Blickbeziehungen ortsfremder sowie schützenswerter Landschaftsteile mit ihren Randbereichen sollen nicht beeinträchtigt werden. Die bandartige Anordnung von Betrieben entlang der Ortseinfahrten sollte vermieden werden“,
vgl. Ziffer 10.2.6.6. Abs. 4 des genannten Berichts.

Genau diese Planungsvorgaben werden aber durch die Gemeinde Pöcking verletzt.

Der Spaziergänger, Autofahrer, Landschaftsbetrachter, welcher sich von München kommend durch Starnberg gequält hat, freut sich, kaum dass er das Siedlungsgebiet der Stadt Starnberg in Richtung Weilheim verlassen hat, auf einen weiten, ungetrübten Blick in die Landschaft von Ost nach Süd bis West. Zu seiner Linken nimmt er nach einer freien landwirtschaftlich genutzten Flurfläche (den ehemaligen Plangebieten Schmalzhof-Nord 1 a und 1 b im Gutachten im Standortanalysegutachten Valentien & Valentien) nur schemenhaft durch hohe Bäume versteckt die Gebäude des Hofguts Schmalzhof wahr.

Danach breitet sich vor ihm die unbebaute, landschaftlich freie oberbayrische Kulturlandschaft aus.

Sein Blick schweift über Wiesen zu Waldrändern und nach Süden zu den Bergen.

Genau hier, bei Beginn dieser freien, unverbauten Kulturlandschaft soll nun nach dem Willen der Gemeinde Pöcking ein Gewerbegebiet entstehen.

Damit wird genau das erreicht, was nicht erreicht werden soll, nämlich für das Ortsbild wesentliche Blickbeziehungen ortsfremder sowie schützenswerter Landschaftsteile mit ihren Randbereichen werden beeinträchtigt; die bandartige Anordnung von Betrieben entlang der nord-östlichen Ortseinfahrt Starnbergs, wie sie nun leider einmal gegeben ist, würde nun durch die Entstehung eines Gewerbegebietes an der südlichen Ortsausfahrt Starnberg fortgesetzt.

11. Zusammenfassend ist festzuhalten:

Natürlich stellt die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen im innergemeindlichen Raum eine große Herausforderung an die Verwaltung dar.

Insoweit darf beispielsweise auch auf den Vortrag des Herrn Regierungsdirektor Kufeld, in Ingolstadt am 30.04.2010 verwiesen werden. Diese Bemühungen werden aber belohnt durch das Erreichen zahlreicher Planungsvorgaben, angefangen von der Vermeidung von Versiegelung neuer Flächen bis hin zur Nutzung der bestehenden Infrastruktur und klimatischer Vorteile.

Die Vorgaben, die der Gesetzgeber zum Klimaschutz gegeben hat werden nicht beachtet.

Die dort aufgestellten Kernregeln und landesplanerischen Ziele sind durch die Planung der Gemeinde Pöcking zur Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes im Bereich Schmalzhof-Süd gründlich missachtet worden.

Eine rechtsfehlerfreie Abwägung, die allein zu einer Wegwägung hätte führen können, hat in keinsten Weise stattgefunden.

Durch die Planung der Gemeinde Pöcking wird der wesentliche Grundsatz – Innen- vor Außenentwicklung - gem. § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzbuches und LEP 2013 verletzt.

Im Bestand der Gemeinde vorhandene Flächenpotentiale sind nicht ausreichend ermittelt und in der Folge erschlossen worden.

Es erfolgt keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Die Bodenversiegelung wird mangels Nachverdichtung bzw. nicht erkennbarer Innenentwicklung nicht auf das notwendige Maß begrenzt.

Mit Grund und Boden wird nicht sparsam und schonend umgegangen.

Landwirtschaftliche Flächen werden ohne tatsächlich vorliegenden Zwang umgenutzt.

Der Landschafts- und Naturschutz wird nicht beachtet.

Die zwingende Einhaltung des Zersiedlungsgebotes findet nicht statt.

Die Planfläche ist nicht an den Ort Pöcking selbst angeschlossen. ÖPNV Vorzüge liegen nicht vor.

Zusammen mit den Unterstützern der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“ wende ich mich erneut an Sie, sehr geehrter Herr Regierungspräsident Hillenbrand, da ich befürchte, dass mein Vorbringen gegen die beabsichtigte Herausnahme einer Fläche von 6,858 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet „Starnbergersee und westlich angrenzende Gebiete“ von der Verwaltung des Landkreises Starnberg und ihren politischen Vertre-

tern nicht gebührend berücksichtigt wird, da diese es gewesen sind, welche nach mir vorliegenden Informationen dieses Projekt mitinitiiert und maßgeblich gefördert haben.

Es obliegt Ihnen bzw. der Regierung von Oberbayern als maßgebliche Aufsichtsbehörde, für die Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Bundesbaugesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Landesentwicklungsplan etc.) Sorge zu tragen.

Gerade Sie haben sich in den vergangenen Jahren immer wieder dafür ausgesprochen, dass der Zersiedelung der bayerischen Landschaft, insbesondere der oberbayerischen Kulturlandschaft, Einhalt geboten werden muss.

Der Flächenverbrauch kann so nicht weitergehen, haben auch Sie zu Recht immer wieder betont.

Setzen Sie sich dafür ein, dass eine maßgebliche Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes „Starnberger See und westliche Gebiete“ verhindert wird.

Es muss verhindert werden, dass die Initiative eines jungen, dynamischen Bürgermeisters, der seine reizvolle, in der Kulturlandschaft Fünf-Seen-Land befindliche Gemeinde mit dem „Industriestandort Deutschland“ identifiziert, bei der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, welches im Außenbereich und im Naturschutzgebiet liegt, Erfolg hat.

Sollte es der Gemeinde Pöcking tatsächlich gelingen, in diesem schützenswerten, landschaftlich reizvollen Gebiet ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, dann wäre dies ein weiteres Negativbeispiel für die fortschreitende Zerstörung von Landschaftsschutzgebieten, für die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Zersiedlung.

Es gibt unendlich viele, nicht mehr aktiv betriebene Bauerngehöfte im Außenbereich, welche ihre landwirtschaftlichen Gebäude zum Unterstellen von Booten, zur Betreibung kleiner Werkstätten etc. zur Verfügung gestellt haben. Die Umnutzung derartiger Flächen in gewerbliche Gebiete wäre, entsprechend dem bereits vollzogenen Beispiel des Hofguts Schmalzhof, ein Kinderspiel; die Ansiedlung eines spiegelbildlich gleich großen neuen Gewerbegebietes die Folge.

Abschließend spreche ich die Hoffnung aus, dass es im Sinne der Erhaltung der oberbayerischen Kulturlandschaft und insbesondere der reizvollen Gegend im Bereich der Kulturlandschaft Ammersee/Starnberger See gelingen wird, für die lokalen Gewerbebetriebe in Pöcking eine innergemeindliche Lösung zu finden und sich der Zugriff auf eine im Außenbereich, im „Landschaftsschutzgebiet Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ befindliche Fläche vermeiden lässt.

Mit freundlichen Grüßen

von Wietersheim

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Anlage:

1. Zeitlicher Abriss bezeichnet mit „Das Schmalzhof-Drama“
2. Schreiben an das Landratsamt Starnberg von heute