

RA von Wietersheim · Amiraplatz 3 · 80333 München

Regierung von Oberbayern

80534 München

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

05.05.2015

Ihr Zeichen: RP-14/015
Gewerbegebietsausweisung der Gemeinde Pöcking/Starnberger See

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Hillenbrand,
sehr geehrter Herr Regierungsdirektor Kufeld,

herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 13.04.2015, welches sich mit meinem Schreiben vom 14.04.2015 überschneiden hat. Erlauben Sie mir bereits jetzt zu Ihrem Schreiben vom 13.04.2015 folgende Stellungnahme:

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass insbesondere die Bauleitplanung einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu leisten hat. Dies ergibt sich nicht nur aus dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013, sondern insbesondere auch aus den politischen Aussagen der Bayerischen Staatsregierung, insbesondere des Herrn Ministerpräsidenten Seehofer aber auch der öffentlichen Bekundungen des Herrn Regierungspräsidenten Hillenbrand und auch der Mitarbeiter des Sachgebiets 24.2, dem Sie, sehr geehrter Herr Regierungsdirektor Kufeld, vorstehen. Ob die gesetzlichen Vorgaben und die öffentlichen Bekundungen aber auch tatsächlich eingehalten werden, ist im Zusammenhang mit der im Betreff bezeichneten Gewerbegebietsausweisung mehr als fraglich. Die Mitglieder und der Vorstand der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“ bezweifeln dies jedenfalls.

2. Durch die geplante Gewerbegebietsausweisung wird **eine neue** Siedlungsfläche geschaffen.

Es besteht Einigkeit darüber, dass eine Bauleitplanung in isolierter Lage im nicht überplanten Außenbereich grundsätzlich den Zielen im Landesentwicklungsplan widerspricht und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Auf meine Darstellung in meinem Schreiben an Sie vom 13.03.2015, Seite 2 bis 4 weise ich ausdrücklich hin.

Es ist mir durchaus bekannt, dass nach Auffassung die Regierung von Oberbayern der Begriff Neubaufäche so ausgelegt werden kann, dass eine Neubaufäche dann nicht vorliegt, wenn ein schon vorhandener, genehmigter Bestand angemessen (bestandsorientiert) erweitert wird und die Eigenart des Betriebes gewahrt bleibt. **Erweiterungsmöglichkeiten richten sich also nach Form und Umfang des Bestandes.**

Meines Erachtens besteht deshalb eine Verpflichtung, den vorhandenen Bestand im Bereich des Schmalzhofes nicht nur entsprechend seiner formalen Genehmigung hin zu überprüfen, sondern den **tatsächlichen Bestand** selbst zu beurteilen, um dann festzustellen, ob planungsrechtlich die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Bereich Schmalzhof Süd als **bestandsorientierte Erweiterung** eines planungsrechtlich gesicherten Bestandes angesehen werden kann.

Auf das Ergebnis Ihrer Überprüfung bin ich gespannt.

Die im Sommer 2012 aufgrund eines von der Verwaltung und der Gemeinde Pöcking initiierten Bauantrages (=Antrag auf Nutzungsänderung) erfolgte „gemischt gewerblichen **Pseudo**nutzung“ kann und darf nicht Grundlage dafür sein, dass nun von einer sog. „*bestandsorientierten Erweiterung*“ gesprochen wird.

Es erschließt sich jedem Besucher des Schmalzhof-Geländes, dass es hier keinen **gewerblichen Bestand** gibt. Ich rege deshalb dringend an und **beantrage**, dass Sie sich im Rahmen einer Ortsbesichtigung hierüber ein persönliches Bild machen.

An der Richtigkeit der vorgetragenen gewerblichen Nutzungen, angeblich mit Unterlagen und Schreiben der Gemeinde Pöcking an die Regierung von Obb. vom 23.01. und 26.01.2015 belegt, muss erheblich gezweifelt werden.

Die im Antrag auf Nutzungsänderung auch mit behördlicher Hilfe dargestellten und geplanten Nutzungen haben sich seit Sommer 2012 in keiner Weise geändert. Von einer „*Keramikwerkstatt*“ ist weit und breit nichts zu sehen. Einen Seminarraum gibt es im ehemaligen Jungviehstall nicht. Lediglich im ehemals als

Kuhstall genutzten Gebäude gibt es seit über 15 oder 20 Jahren Unterstellmöglichkeiten für Boote; in diesem Bereich führt in der Tat ein Bootsbauer im Freibereich Bootsreparaturen durch. Von einer „Bootswerft“ zu sprechen ist maßlos übertrieben. Gleichmaßen befindet sich in diesem Kuhstall, ebenfalls seit Jahren, eine im Wesentlichen als Außenlager genutzte Zimmermannswerkstatt, in welcher unregelmäßig und nur gelegentlich Schreiner-/Zimmermannsarbeiten durchgeführt werden.

Faktum ist jedenfalls, dass sich diese Nutzungen seit ca. 15 bis 20 Jahren lediglich in einem geringen Teilbereich des Schmalzhofes abspielen. Diese beiden gewerblichen Nutzungen sind im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden von untergeordneter Bedeutung. Von einer tatsächlichen gewerblichen Nutzung, erst recht nicht von einer intensiven, kann nicht gesprochen werden.

Insofern muss bei der Überprüfung, ob es sich um eine bestandsorientierte Erweiterung handelt, der konkrete tatsächlich vorhandene Bestand genauestens geprüft werden.

Dies obliegt auch der Genehmigungsbehörde und der Aufsichtsbehörde, sofern, wie im vorliegenden Fall, berechtigte Zweifel vorgetragen werden.

3. Sofern Sie die Standortanalyse aus dem Jahr 2009 ansprechen, so weise ich nochmals ausdrücklich darauf hin, dass diese Standortanalyse 4 Jahre vor Inkrafttreten des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ erstellt wurde. Bei einer erneuten Standortanalyse unter Berücksichtigung der aktuellen (!!) Gesetzeslage würden die bestehenden, einer gewerblichen Nutzung zuzuführenden Freiflächen innerhalb des Gemeindegebietes sicher anders bewertet werden.

Ich weise bei dieser Gelegenheit nochmals ausdrücklich darauf hin, dass das nun ins Auge gefasste Gewerbegebiet „Schmalzhof-Süd“ in der Standortanalyse überhaupt keine Erwähnung gefunden hat. Lediglich die Standorte „Schmalzhof-Nord (1 a und 1 b)“ wurden in der Standortanalyse bewertet.

Auch hinsichtlich weiterer, ortsnaher Standorte sei daraufhin gewiesen, dass insbesondere bei Berücksichtigung einer dezentralen Gewerbegebietsausweisung, wie es bisher Tradition in Pöcking gewesen ist, zahlreiche, für einzelne Gewerbebetriebe passende Flächen bereit stünden. Entsprechende Einzelheiten ergeben sich aus der von Ihnen erwähnten Standortanalyse (2009).

Ausdrücklich hat der Gemeinderat der Gemeinde Pöcking vom 18.11.2010 beschlossen, für eine „ca. 4 Hektar große Fläche an der Gemeindeverbindungsstraße Pöcking-Maising einen Bebauungsplan zu eröffnen“.

Ich überreiche Ihnen diesbezüglich den „Bürgermeisterbrief“ des 1. Bürgermeisters Schnitzler, veröffentlicht im Gemeindeboten Pöcking, Ausgabe 01/2011.

In einer „Bürgerversammlung“ am 28.03.2011 bekundeten dann einige Bürger der Gemeinde Pöcking, insbesondere Bewohner des Ortsteils Maising, ihre Unzufriedenheit mit dieser Planung. Es machte sich Herr Peter Maffay, der im Gemeindegebiet Pöcking/Maising eine Stiftungseinrichtung unterhält, zusammen mit anderen Maisingern öffentlich stark gegen diese Planung, **welche im Übrigen auch in der Standortanalyse (2009) als am besten geeignet angesehen wurde.** Nur am Rande sei bemerkt, dass der Geschäftsführer der Peter Maffay Stiftung der ehemalige 2. Landrat des Landkreises Starnberg und 2. Bürgermeister von Pöcking, Herr Albert Luppert ist.

Jedenfalls kam es wenige Wochen nach dieser Bürgerversammlung zu einer planerisch nicht begründeten Abkehr des sowohl vom Gemeinderat Pöcking als auch von den Landschaftsplanern Prof. Valentien in der Standortanalyse 2009 präferierten Standortes an der Gemeindeverbindungsstraße Pöcking-Maising. Dies war umso erstaunlicher als die Gemeinde Pöcking bereits Eigentümer der Grundflächen im Planungsgebiet geworden war und nach wie vor ist!

4. Ich bitte Sie, Ihren Augenmerk auch nochmals ausdrücklich auf die Standortanalyse (2009) zu legen. Die dort mit Ziffer 8 ausgewiesene Fläche wird dort wie folgt beschrieben:

„Mit einer Fläche von ca. 4.2 ha bietet das Areal gute Erweiterungsmöglichkeiten. Es liegt an der Pöckinger Hauptstraße und wird westlich durch das Gelände eines Autohändlers sowie die Siedlung Lindenberg begrenzt. Im Westen erstreckt sich die Fläche bis zur Birkenstraße und öffnet sich nach Norden auf freie Flur. Im Weiteren wird diese Fläche als ideal für eine Erweiterung des örtlichen Gewerbebedarfs angesehen“.

Ich zitiere weiter aus dem Analysegutachten:

„Besonderer Schutz:

Der Standort unterliegt keinem besonderen Schutz.

Fernwirkung und Landschaftsbild:

Räumlich würde sich der Handwerker- und Gewerbehof in die bestehenden Strukturen eingliedern und zum Lückenschluss zwischen Lindenbergssiedlung und Birkenstraße führen. Allerdings würde die Maßstäblichkeit der Baukörper kontrastieren. Außerdem würde der Freiblick über das Gelände nach Norden eingeschränkt werden“.

„Besonderheiten:

Der Standort Pöcking Mischgebiet setzt sich aus insgesamt acht Flurstücken zusammen. Besonders auffällig ist die prägnante topografische Situation mit der Geländekante in der Mitte der Fläche.

Es wäre denkbar, Teilflächen des Standorts Nummer 8 (eventuell neben dem Autohändler) als Gewerbestandorte für das dezentrale System auszuweisen“.

Zu dieser Fläche schreibt das nunmehrige Gemeinderatsmitglied, Frau Klostermeier auf der Website www.zukunft-maising.de unter anderem:

„Alternative Gewerbefläche an der Weilheimer Straße (= Standort Nr. 8):

In Pöcking an der Weilheimer Straße direkt neben dem Betrieb des Autohändlers Mazda Bauer bestehen bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Umgang mit 4,2 ha die im geltenden Flächennutzungsplan als Bauland und im Entwurf eines neuen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1995 als Mischgebietsfläche dargestellt sind. Die bisher auf Nachhaltigkeit zielende Boden- und Ortsplanung der Gemeinde hat seit langem diese Fläche für eine Erweiterung der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde vorgesehen.

Neue Flächen erworben.

Im Sommer 2010 ist es der Gemeinde überraschend gelungen, drei Grundstücksstreifen (Flurnummern 473, 475 und 476, Gemarkung Pöcking) im Anschluss an den Autohändler von zwei Grundstückseigentümern zum üblichen Preis für Bauerwartungsland, der auch für Handwerksbetriebe erträglich ist, zu erwerben. Weitere Grundstücke sind zukaufbar. Die erworbenen Flächen umfassen 13,481 m².“

Mit diesen im Gemeindeeigentum befindlichen Flächen könnten an dem seit langem vorgesehenen, ortsplannerisch richtigen Standort Gewerbeflächen ausgewiesen und den von Raumnot angeblich betroffenen ortsansässigen Betrieben geholfen werden.

5. Ich fasse zusammen:

Der Gemeinde Pöcking stehen mindestens zwei, wesentlich besser geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung, die sich zur Erfüllung der gesetzgeberischen Vorgaben eignen und keine Verletzung der landesplanerischen Ziele zur Folge hätten.

Die von der Gemeinde Pöcking vorgenommenen Abwägungen, die zu einer Favorisierung des ausdrücklich nicht in der Standortanalyse (2009) erwähnten Standortes Schmalzhof-Süd führten, sind fehlerhaft. Sie werden einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, dass in der Standortanalyse (2009/Heft 2) im Zusammenhang mit dem Standort Schmalzhof-**Nord (1 a und 1 b)** ausdrücklich ausgeführt wurde:

*„Aus Sicht des Verkehrsplaners wird der Standort Schmalzhof am günstigsten beurteilt. Es ist über die Bundesstraße B 2 sehr gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen, eine Belastung des Ortskernes von Pöcking ist nicht zu erwarten. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist dagegen aufgrund der Entfernung (vom Ortsgebiet Pöcking = Zusatz des Unterfertigenden) **nicht optimal.**“*

Das Gebot der gemeindlichen Rücksichtnahme, auf das die Stadt Starnberg in ihren Stellungnahmen mehrfach ausdrücklich hingewiesen hat, ist nicht eingehalten.

Das geplante Gewerbegebiet, welches direkt an ein seit Jahren geplantes **reines Wohnbaugebiet** der Stadt Starnberg angrenzt, wird ebenso wie die dort befindlichen Straßenzüge innerhalb des bestehenden Wohngebietes (Oberer Seeweg, Am Wiesengrund, Prinzeneiche etc.) erheblich belastet. Darüber scheinen sich die Planer keine Gedanken gemacht zu haben.

Abschließend darf ich Sie, sehr geehrter Herr Regierungspräsident Hillenbrand und sehr geehrter Herr Regierungsdirektor Kufeld, nochmals bitten, die von mir und der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“ vorgebrachten Argumente zu bewerten und aufsichtsrechtlich die richtigen Maßnahmen zu ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen

von Wietersheim
Rechtsanwalt