

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,

Im Nachgang zu meinem Schreiben vom 22.06.2015 muss ich doch noch vertiefend auf die Feststellungen im Nachtragsgutachten der Landschaftsplaner Valentien & Valentien vom April/Mai 2015 eingehen und weitere, detailliertere Einwendungen erheben.

Meine Einwendungen beziehen insbesondere sich auf die Seite 20 des ergänzenden Gutachtens (Frage nach Alternativstandorten), hier: Standort 8 Mischgebiet

Der Standort 8 Mischgebiet an der Weilheimer Straße zwischen Mazda-Bauer und Birkenstraße mit 4,2 ha und Erweiterungsmöglichkeit wurde im städteplanerischen Gutachten vom Juli 2009 (Heft 1) durch Valentin und Valentin in vielerlei Hinsicht als für ein Gewerbegebiet **gut geeignet** bewertet:

Lage, Erschließung, Kontext zum Bestand, kein besonderer Schutz, Fernwirkung und Landschaftsbild sowie Besonderheiten wurden zu Recht positiv beurteilt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Standortanalyse von Valentien und Valentien vom Juli 2009 Bezug genommen.

Es war aber auch damals schon bekannt, dass die Gemeinde sich dieses Areal lieber für eine künftige Wohnbebauung vorbehalten wollte, weil sie den Grundstückseigentümern einen höheren Verkaufswert zukommen lassen wollte.

Deshalb wurden im städtebaulichen Gutachten von Valentien und Valentein zwei negative Kriterien aufgeführt. Diese lagen und liegen aber tatsächlich nicht vor:

1. Es wurden Emissionen vom Gewerbegebiet für das „Betreute Wohnen – Projekt“ angeführt. Das ist offensichtlich falsch: Das inzwischen **fertiggestellte** „Betreute Wohnen-Projekt“ liegt mehr als 300 Meter weit weg vom Gewerbegebiet und ist zusätzlich durch die Birkensiedlung vor Immissionen geschützt.
2. In der Topographie befindet sich eine Geländekante, die zu einer maximalen Höhendifferenz über das gesamte Gewerbegebiet von 8 Metern führt. Das stimmt zwar. Aber das Gelände kann mit Schubraupen unschwer modelliert werden, so wie es auch bei der Errichtung des „Betreuten Wohnen – Projekts“ geschehen ist.

Es fällt auf, dass im ergänzenden städtebaulichen Gutachten vom April/Mai 2015 all die positiven Aspekte, die sich im Gutachten vom Juli 2009 befinden, weggelassen wurden.

Als negativer Aspekt ist die angebliche Nähe zur Wohnbebauung aufgeführt.

Dies liegt aber nur zum Teil vor:

Das mögliche Gewerbegebiet grenzt nicht an die Lindenbergssiedlung an, sondern ist von ihr durch die Autowerkstatt Mazda Bauer, eine breite Straße und viel Baumbestand getrennt.

Die Nähe zur Birkensiedlung besteht tatsächlich. Da das zur Verfügung stehende Areal mit 4,2 ha und Erweiterungsmöglichkeit relativ groß ist, ließe sich ein grüner Abstandstreifen zur Birkensiedlung durchaus einplanen.

Es fällt auf, dass die Ablehnung des Standorts 8 im ergänzenden Gutachten mangels objektiver Gründe hauptsächlich damit begründet wird, dass die Gemeinde auf einem Teil der bereits von ihr erworbenen 1,3 ha Fläche ein neues Feuerwehrhaus und einen neuen Bauhof errichten möchte.

Dazu ist festzustellen, dass in dem insgesamt 4,2 ha großen Areal mit Erweiterungsmöglichkeit leicht und sogar harmonisch auch ein neues Feuerwehrhaus und ein neuer Bauhof untergebracht werden können.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob dort je ein Feuerwehrhaus und ein Bauhof gebaut werden, oder ob es sich insoweit nur um eine alibi-Machbarkeitsstudie vom August 2010 handelt. Immerhin hat die Gemeinde vor nicht langer Zeit in den Bauhof am Sandgrubenweg erheblich investiert. Beschwerden wegen Lärms aus der in einiger Entfernung befindlichen Wohnbebauung sind nicht bekannt.

Zur Verfügbarkeit des Grundes am Standort 8 ist darauf hinzuweisen, dass der Gemeinde bereits 1,3 ha gehören. Der Eigentümer einer in etwa gleichgroßen, wenn nicht sogar größeren Fläche, ist unlängst verstorben. Es sollte der Gemeinde möglich sein, diesen Teil aus der Erbmasse zu erwerben. Beim Erwerb des ca. letzten Drittels der Fläche könnte die Gemeinde ähnlich vorgehen wie sie es am Schmalzhof vorgenommen:

Die Hälfte als Bauerwartungsland erwerben und die andere Hälfte dem Eigentümer als Gewerbegebiet ausweisen und zur freien Verfügung belassen.

Ergebnis:

Der Standort 8 (Mischgebiet) ist aus Gründen der Anbindung an die vorhandene Bebauung und aus Gründen des Landschaftsschutzes dem Standort Schmalzhof Süd vorzuziehen. Das führt aus rechtlichen Gründen zwingend zur Aufgabe des Vorhabens ein Gewerbegebiet südlich des Schmalzhofes auszuweisen.

Ich wiederhole deshalb:

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 erneut,

das Verfahren einzustellen.

Sämtliche bisher vorgenommenen Einwendungen bleiben weiterhin aufrecht erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

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