Niederschrift

zur öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates
am Donnerstag, den 21. Mai 2015
um 19:00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender: Rainer Schnitzler, Erster Bürgermeister
Schriftführer: Joseph Wodak

Der Erste Bürgermeister Rainer Schnitzler erklärt die öffentliche Sitzung um **19:06** Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeitpunkt, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung rechtzeitig vorher bekannt gemacht worden sind.

Von den **21** Mitgliedern (einschließlich Vorsitzendem)
sind **19** anwesend.

Es fehlt entschuldigt: Frau Simone Greve
Herr Christian Hörndl

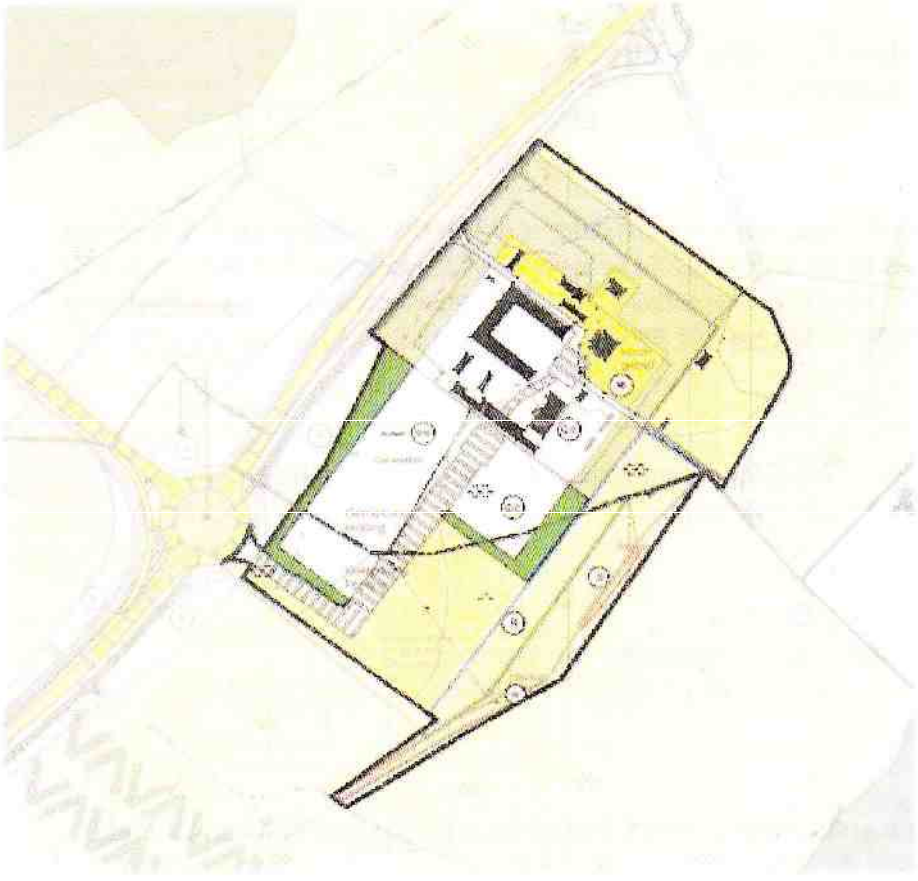
Der Ortssprecher von Aschering, Herr Gregor Trummer, ist ebenfalls anwesend.

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass das Gremium somit beschlussfähig ist.

1. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23. April 2015**

   Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22. April 2015 bestehen keine Einwände.

2. **Bauleitplanung;**
   16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes für das „Gewerbegebiet Schmalzhof" (Gemarkung Pöcking) zur Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie zur Sicherung des Bestandes
   - **Abwägung der Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**
   - **Billigungs- und ggf. Auslegungsbeschluss**



Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.10.2014 und 10.03.2015, in der Zeit vom 23.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 sowie vom 20.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015 vorgebrachten Anregungen.

Voranmerkungen:

1: Einige (Teil-) Beschlüsse zu diesem Tagesordnungspunkt wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 09.02.2015 und am 11.05.2015 als **Empfehlungen** für den Gemeinderat Pöcking gefasst.

2: Soweit einzelne (Planungs-) Grundstücke hier nicht aufgeführt werden, schlägt die Verwaltung vor, die jeweiligen Festsetzungen unverändert beizubehalten.

3: Einzelne Planungsziele und Teilbereiche der Planung werden wie folgt abgekürzt:
A = Anregung
S = Stellungnahme der Gemeinde (Sachbericht und Abwägung)
B = Beschlussvorschlag

Beschlussvorschläge zur Abwägung der Belange

A. Sachvortrag

Planungsanlass
Die Gemeinde Pöcking ist, wie die ganze Region, einem starken Entwicklungsdruck ausgesetzt. Die Nähe zum Ballungsraum München und die besonders reizvolle Lage am Rand des Starnberger Sees machen die Gemeinde zu einem bevorzugten Wohnstandort mit entsprechend hohen Bodenpreisen. Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen steht damit in direkter Konkurrenz.

Viele der ansässigen Handwerksbetriebe befinden sich innerhalb der Ortslage und verursachen zwangsläufig Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung. Zudem haben sie zumeist keinerlei Erweiterungsflächen.
Damit sind ihre Wirtschaftlichkeit und ihre Existenz gefährdet. Um eine ausgewogene Siedlungsstruktur zu erhalten, ist die Gemeinde deshalb gefordert, Flächen für Gewerbe auszuweisen.

Die Gemeinde Pöcking beabsichtigt nun auf dem Gelände südlich des Schmalzhofes die Entwicklung eines Handwerker- und Gewerbehofs. Als vorbereitende Maßnahme wird die Flächennutzungsplanung aus den 70er Jahren aktualisiert.

Der Gemeinderat Pöcking hat hierzu in seiner Sitzung am 13.12.2012 für das Gebiet des Gut Schmalzhof (FINrn. 384, 385 und 385/3, Gemarkung Maising) sowie für Flächen südwestlich des Gut Schmalzhof (Teilflächen der Grundstücke FINrn. 1136, 1140 und 1141, je Gemarkung Pöcking sowie FINr. 383, Gemarkung Maising, die 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pöcking beschlossen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen sowie zur Sicherung des Bestandes zu schaffen.

Der Gemeinderat Pöcking hat in der Sitzung vom 20.06.2013 den Vor-Entwurf zur 16. Änderung bzw. Aufstellung des FNP gebilligt und die Verwaltung damit beauftragt, das erforderliche Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des FNP zu beginnen, insbesondere war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlich-

keit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wurden die FNP-Unterlagen (Vor-Entwurf zur 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des FNP mit Erläuterungen) in der Zeit vom **22.11.2013** bis **23.12.2013** frühzeitig zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Pöcking, Feldafinger Straße 5 in Pöcking, während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich bis **27.12.2013** zur Planung zu äußern.

Nach der beschlussmäßigen Abwägung der eingegangenen Einwendungen und Überarbeitung der Planung wurden die Flächennutzungsplanunterlagen (Flächennutzungsplanvorentwurf mit Erläuterung) in der Zeit vom **23.12.2014** bis **23.01.2015** öffentlich zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Pöcking, Feldafinger Straße 5 in Pöcking, während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur bis **23.01.2015** Planung zu äußern.

Die Unterlagen zur 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan-Entwurf mit Erläuterung i.d.F. vom 10.03.2015) wurden – jedoch ohne beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Einwendungen aus der öffentlichen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – in der Zeit vom **20.03.2015** bis einschließlich **20.04.2015** wiederholt öffentlich zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Pöcking, Feldafinger Straße 5 in Pöcking, während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig wurden nochmals die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur bis **16.04.2015** Planung zu äußern.

B. Beteiligte Stellen und abgegebene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / Privat-Person / Vertreter	vom ..../ und vom.....	Art der Stellungnahme
1	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	12.01.2015 und 16.03.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	13.01.2015 / 14.04.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
3	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	23.01.2015 / 08.04.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen;
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.01.2015 / 16.04.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
5	Handwerkskammer für München und Oberbayern	23.01.2015 / 14.04.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen

6	LRA Starnberg, Immissionsschutz	21.01.2015 / 17.04.2015	Anregungen; vgl. B-Plan
7	LRA Starnberg, Kreisbauamt	19.01.2015 / 17.04.2015	keine Einwendungen, aber Anregungen; vgl. B-Plan
8	Reg.v.Obb., Höhere Landesplanung *Fristverlängerung bis 10.02.2015*	10.02.2015 / 31.03.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
9	Staatliches Bauamt Weilheim	15.01.2015 / 07.04.2015	keine Einwendungen; vgl. B-Plan
10	Stadt Starnberg *Fristverlängerung bis 13.02.2015*	13.02.2015 / 31.03.2015	Keine Einwendungen
11	Viggo von Wietersheim / Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“	07.04.2015	Einwendungen

C. Inhalt und Auswertung der Stellungnahmen, Beschlussvorschläge zur Abwägung der Belange

Zu 6: Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz
(Textauszüge der Schreiben 413 B-Le vom 21.01.2015 und 400V-89-1-2r vom 17.04.2015)

A 6:

Da es sich um ein Gewerbegebiet mit Geräuschemissionskontingenten handelt, sind die Gewerbeflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zu kennzeichnen.

S 6: Der Hinweis darauf, dass es sich bei einem Gewerbegebiet mit einer Lärmkontingentierung um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, ist grundsätzlich zutreffend. Eine eigene bauleitplanerische Kategorie „eingeschränktes Gewerbegebiet“ existiert natürlich nicht.
Letztlich wäre dann jedes Baugebiet, das von der gesetzlichen Grundnorm abweicht, wie sie in der BauNVO ausgeführt ist, ein eingeschränktes Baugebiet. Der Hinweis auf die Lärmkontingentierung kann natürlich aufgenommen werden. Rechtlich zwingend ist der Hinweis nicht, da sich die Einschränkung des Gewerbegebiets ohnehin aus den konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen unter **S 17** zum Bebauungsplan verwiesen.

B 6: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
Das Gewerbegebiet wird nicht als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt.
Der Flächennutzungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 7: LRA Starnberg, Kreisbauamt
(Textauszug des Schreibens 400V-89-1-2r vom 19.01.2015)

A 7.1:

Seit der BauGB-Novelle 2013 ist der Vorrang der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung u.a. in § 1Abs. 5 Satz 3 BauGB festgeschrieben. Wird im Außenbereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen, ist daher eine umfassende Prüfung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet notwendig. Auf S. 2 f. der Begründung wird auf eine detaillierte Untersuchung von Standortalternativen verwiesen.
Jedoch werden die Gründe, warum die Wahl letztlich auf den Standort am Schmalzhof gefallen ist, nicht näher erläutert. Stattdessen wird nur betont, die beiden anderen aussichtsreichen Standorte seien „aus unterschiedlichen Gründen" nicht realisierbar gewesen. Wir empfehlen, in der Begründung zumindest auf die Vor- und Nachteile dieser beiden weiteren Standorte ausführlich einzugehen und zudem alle wesentlichen Kriterien anzugeben, die bei der Untersuchung sämtlicher möglicher Standorte herangezogen wurden.

S 7.1: vgl. Stellungnahme **S 16.16** (Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt) zum Bebauungsplan.

„Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.
Daraus sind die jeweiligen „Pro- und Contra"-Argumente zu den einzelnen Standorten zu entnehmen.

Folgende Anmerkungen werden hierzu ergänzt bzw. (redaktionell) in die Begründung aufgenommen:

Standort 3, Maxhof West
Die Regierung von Oberbayern hatte in Vorgesprächen den Standort kritisch gesehen, da die Kaserne als Vorhaben der Landesverteidigung nach § 37 BauGB keine geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung nach LEP sei.
Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist umwegig. Die Anfahrt zur St 2563 beträgt ca. 1,5 km, die Anfahrt zur B2 beträgt ca. 1,8 km. Eine Anbindung nach Pöcking oder Maising durch einen Fuß- und Radweg ist nicht vorhanden.

Standort 5, Pöcking Nord - West
Die Fläche ist im Eigentum einer Vielzahl von Eigentümern. Versuche, die Grundstücke zu erwerben, waren trotz intensiver Bemühungen nicht erfolg-

reich. Eine Enteignung zur Umsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nicht realistisch.

Standort 8, Mischgebiet

Die Gemeinde konnte in 2010 anschließend an das Autohaus Bauer ca. 1,3 ha an Grundstücksfläche erwerben (FlNrn. 473, 475 und 476). Im Westen schließen diese Flächen mit geringem Abstand und im Süden unmittelbar an reine Wohngebiete (WR) an.
Einschränkungen der Nutzungen im Gewerbegebiet wären damit nicht auszuschließen. Grundsätzlich sind im Rahmen der Ortsplanung Abstufungen bzw. ausreichende Abstände zwischen WR und GE vorzusehen.
Der Grunderwerb erfolgte aus den gemeindlichen Anforderungen, dass das derzeitige Feuerwehrhaus (Feuerschutz ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe) nicht mehr den Vorgaben für Feuerwehrhäuser entspricht. Fahrzeuge neuer Bauart sind aufgrund der Abstände zu den Spinden der Mannschaft und der zu geringen Fahrzeughallenhöhe nur noch bedingt im derzeitigen Feuerwehrhaus unterzubringen.
Ein ausreichender Vorplatz vor den Hallentoren ist nicht vorhanden, die Feuerwehrfahrzeuge müssen beim Einrücken über die vielbefahrene Feldafinger Straße (3.000 Kfz/Tag) rückwärts in die Halle gefahren werden. Stellplätze für die Einsatzkräfte sind auf dem jetzigen Grundstück keine vorhanden.
Ebenso ist der im reinen Wohngebiet am Sandgrubenweg liegende Bauhof nicht mehr zeitgemäß, ein Standort gemeinsam mit der Feuerwehr bringt eine Reihe von Synergieeffekten (gemeinsame Werkstatt, Waschhalle, Vorhof zur Vorbereitung und für Übungen, Tagesalarmbereitschaft der Feuerwehr durch Bauhofpersonal etc.).
Die Feuerwehr ist aufgrund der Anfahrten des Feuerwehrpersonals bei Einsätzen und zur schnellen Erreichbarkeit des Einsatzortes (Hilfsfrist) bei der Ausfahrt unbedingt an einer Hauptverbindungsachse anzusiedeln. Der Standort an der Weilheimer Straße eignet sich hierfür ideal, mit dieser Begründung konnte die Gemeinde auch die Grundstücke von den privaten Verkäufern erwerben.
Weitere geeignete Grundstücke an Hauptverbindungsstraßen besitzt die Gemeinde in Pöcking nicht. Für die Umsetzung „Neubau Feuerwehr und Bauhof" auf diesen Grundstücken ließ die Gemeinde im August 2010 eine Machbarkeitsstudie erstellen (Machbarkeitsstudie liegt bei der Gemeinde vor).
Somit steht dieser Standort nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Standort Schmalzhof Süd (Neu 1c)

Der Standort Schmalzhof Süd wurde in die Untersuchung 2009 nicht aufgenommen, da bereits nach früheren Gesprächen mit den Grundeigentümern klar wurde, dass diese Fläche nicht zur Verfügung stand.
Stattdessen wurden die Standorte Schmalzhof Nord (Schmalzhof 1a und 1b - Siehe Standortanalyse von 2009) untersucht, welche ebenfalls unmittelbar an den Schmalzhof angrenzen.
Die Option für den Standort Süd wurde der Gemeinde seitens der Grundstückseigentümer erst im Jahr 2011 eröffnet.

Gegenüber der nördlichen Variante besticht die südliche durch größere Abstände zu Starnberger Wohngebieten, die Orientierung des Gebiets richtet sich nach Pöcking.
Die Verkehrsanbindung erfolgt bestmöglich, unmittelbar über den neuen Kreisel an die B2 und die St2563. Zudem ist neben der B2 verlaufend eine Anbindung für Fußgänger und den Radverkehr nach Pöcking (S-Bahnhof Possenhofen) und Starnberg (S-Bahnhof) gegeben. Eine Anbindung an den ÖPNV kann mit dem Fahrplanwechsel 2015 durch die neue MVV-Regionalbuslinie 982 erfolgen.
Grundsätzlich ist dieser Standort in der Abwägung zu den anderen Standorten gut geeignet. Der Vergleich der verschiedenen Bewertungskriterien zeigt, dass es für diesen Standort kaum einschränkende Faktoren gibt.
Es sind weder Wasserschutzgebiete noch Bodendenkmäler o.ä. betroffen. Allerdings liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete".
Im überall schützenswerten Gemeindegebiet ist aber hier, gegenüber anderen Standorten, eine Vorbelastung durch verkehrstechnische Anlagen vorhanden. Das neue Gewerbegebiet wird direkt an den neuen Kreisverkehr der B2 angebunden.
Durch die neue Erschließungsstraße wird auch das Gebiet des Gutshofs erschlossen. Das künftige Gewerbegebiet wird wie der Bestand umfassend eingegrünt.
Die Gemeinde kann aufgrund vorhandenen Grundeigentums den örtlichen Handwerksbetrieben eine passende Fläche zur Verfügung stellen.
Die Absicht der Gemeinde Pöcking den örtlichen Handwerksbetrieben einen Standort zur Verfügung zu stellen kann mit der bereits ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie von Dobler Consult aus dem Jahr 2013 für einen Handwerker- und Gewerbehof belegt werden.

Belastende Nutzungen, welche größere Verkehrsströme bzw. Immissionen auslösen, sind im Bebauungsplan ausgeschlossen."

B 7.1: *Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.*
Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 7.2:

Wir weisen darauf hin, dass der Planumgriff der Flächennutzungsplanänderung in der aktuellen Planfassung weiterhin nicht exakt definiert ist. Zudem ist nach wie vor keine Differenzierung zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und ggf. Hinweisen erkennbar. Wir bitten diese Aspekte in der erneuten Auslegung zu berücksichtigen.

S 7.2a: Der Planumgriff der FNP-Änderung wurde für die 2. öffentliche Auslegung (bis 20.04.2015) bereits exakt definiert.

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes für die 2. öffentliche Auslegung (bis 20.04.2015) wurde, um der Anregung des Landratsamtes Starnberg zu genügen, die Grenze des Geltungsbereiches eindeutig dick schwarz gestrichelt und der Geltungsbereich selbst, welcher mit dem des Bebauungsplanes B40 identisch ist, mit kräftigen Farben dargestellt.
Für den umgebenden Bereich wurde demgegenüber mit blassen Farben kenntlich gemacht, dass eine Verbindlichkeit nicht gegeben ist.

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

S 7.2b: In der Legende wird, der Anregung des Landratsamtes Starnberg folgend, zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und ggf. Hinweisen differenziert.

B 7.2b: *In der Legende wird, der Anregung des Landratsamtes Starnberg folgend, zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und ggf. Hinweisen differenziert.*

Im Übrigen bleibt der FNP-Entwurf unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 7.3:

Außerdem bitten wir die genaue Bezeichnung des Bauleitplans in Planteil und Begründung einheitlich zu fassen.

S 7.3: Die genaue Bezeichnung des Bauleitplans wurde für die 2. öffentliche Auslegung (bis 20.04.2015) in Planteil und Begründung / Erläuterung bereits einheitlich gefasst.

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

(Textauszug des Schreibens 400V-89-1-2r vom 17.04.2015)

A 7.4:

1. Wir weisen nochmals darauf hin, dass in der Legende eine Differenzierung zwischen Darstellungen (z. B. „Gewerbegebiet"), nachrichtlichen Übernahmen (z. B. „Umgrenzung Wasserschutzgebiet") und Hinweisen (z. B. „Gemarkungsgrenze") vorgenommen werden sollte, um den unterschiedlichen Grad der Verbindlichkeit klarzustellen.

S 7.4: vgl. oben Stellungnahme **S 7.2b**.

B 7.4: *In der Legende wird, der Anregung des Landratsamtes Starnberg folgend, zwischen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und ggf. Hinweisen differenziert.*

Im Übrigen bleibt der FNP-Entwurf unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 7.5:

2. Empfehlung: Auf S. 8 der Begründung wird die Standortwahl erörtert. Insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen gerichtlichen Überprüfung empfehlen wir der Gemeinde, an dieser Stelle die gemeindlichen Überlegungen zum Standort noch deutlich ausführlicher zu dokumentieren. So sollte unter anderem darauf eingegangen werden, dass die beiden 2009 im Bereich nördlich des Schmalzhofs untersuchten Standorte nicht exakt mit dem nun im Verfahren befindlichen Änderungsbereich übereinstimmen und inwiefern die Standortanalyse dennoch auch für den nun ausgewiesenen Standort aussagekräftig ist. Auch die über die Analyse aus dem Jahre 2009 hinausgehenden Überlegungen zur Standortfrage sollten dokumentiert werden. Zudem empfehlen wir, in der Begründung eine Aussage darüber zu treffen, weshalb dem seit der BauGB-Novelle 2013 u.a. in § 1Abs. 5 Satz 3 BauGB festgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung im vorliegenden Fall nicht nachgekommen wird.

S 7.5: vgl. oben Stellungnahme **S 7.1.**

B 7.5: ***vgl. Beschlussvorschlag B 7.1.***
Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.
Die Begründung wird redaktionell ergänzt.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 11: Viggo von Wietersheim / Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof"
(Textauszug des Schreibens vom 07.04.2015)

A 11.1: Ziffer 28 Seite 26: Einwendungen gegen den Bebauungsplan gelten auch gegen den Flächennutzungsplan

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.

S 11.1: vgl. Abwägungen zum Bebauungsplan zu lfd. Nr. **28.**

B 11.1: *Auf die Teilbeschlüsse B 28.1 bis B 28.33 zum Bebauungsplan wird verwiesen.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 11.2: Ziffer 29 Seite 26 f: Mangelnde Würdigung des Schutzgutes Wasser

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?

S 11.2: Auf die entsprechenden Ausführungen zum Bebauungsplan, insbesondere zur Stellungnahme S 1.2 (Abwasserverband Starnberg) wird verwiesen.
Tatsächlich ist eine (vollständige) Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nahezu ausgeschlossen.
Gerade deshalb hat die Gemeinde ein Niederschlagswasser-Beseitigungskonzept erstellen lassen, mit welchem der Nachweis geführt

wird, dass die Niederschlagswasserbeseitigung ordnungsgemäß geregelt werden kann.
Hierfür stehen Flächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung (FINr. 905, Gemarkung Söcking, Stadt Starnberg).

Eine Erwähnung der geplanten Retentionsflächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Rahmen der Erörterung des Schutzgutes Wasser ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zwingend erforderlich bzw. vorgesehen.

B 11.2: *Der Flächennutzungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 11.3: Ziffer 30 Seite 27: Zerstörung des Landschaftsbildes

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.

S 11.3: Zum Thema Landschaftsbild wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan zu lfd. Nr. **28.4** verwiesen, in welcher es heißt:
„Jegliche Veränderung von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich führt zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.
Vorliegend soll ein bereits bestehender, baulich und gewerblich genutzter ehemaliger Gutshof, welcher inmitten des regionalen Grünzuges Nr. 7 „Starnberger See, Würmtal und flankierende Waldkomplexe" (vgl. Karte 2, Siedlung und Versorgung, des Regionalplanes München) liegt, angemessen erweitert werden.
Dieser Umstand steht der Herausnahme des Planungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht entgegen, solange ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.5 (G)).

In den entsprechenden Bauleitplanverfahren und bei der späteren Umsetzung findet eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.
Die Planung ist in allen Bereichen bemüht, die Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Auch bzw. gerade durch die angemessene Erweiterung des bestehenden Schmalzhofes anstelle der Schaffung eines neuen Standortes an anderer, exponierterer und ökologisch hochwertigerer Stelle wird dieses Schutzziel verfolgt, da der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden kann, zumal das „neue" Gewerbegebiet intensiv eingegrünt und zudem durch hochwachsenden Baumbestand vom See her abgeschirmt wird.
Bereits heute beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf hinreichende Regelungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Gestaltung und Materialwahl. So wird sichergestellt, dass keine „hässlichen Allerwelts-Gewerbebauten" entstehen, sondern moderne Bauten mit ökologischer Ausrichtung.
Auch das Thema E-Mobilität findet ihre Berücksichtigung.

Durch das neue Gewerbegebiet wird auch die Naherholung nicht mehr beeinträchtigt, als das heute schon der Fall ist. Der Erholungswert im erweiterten Raum um das Planungsgebiet ist bereits heute eingeschränkt durch z.B. die große Sportanlage der Stadt Starnberg, die Bundeswehrkaserne mit Standortübungsplatz, die B2, den Kreisverkehr usw..
Naherholungssuchende orientieren sich nachweislich mehr von der Bundesstraße B2 weg in Richtung Starnberger See bzw. in die unvorbelastete Region zwischen See und B2, für welche das Landschaftsschutzgebiet vornehmlich seine Begründung und Berechtigung hat."

B 11.3: *Der Flächennutzungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

S 11.4: Im Übrigen wird auf die Abwägungen zum Bebauungsplan, insbesondere zu lfd. Nr. **28** verwiesen.

Stellungnahmen und Anregungen aus der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan-Entwurf i.d.F. vom 10.03.2015 mit Erläuterung etc., wird mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt und erhält das Plandatum 21.05.2015.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren fortzuführen, insbesondere die erneute Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

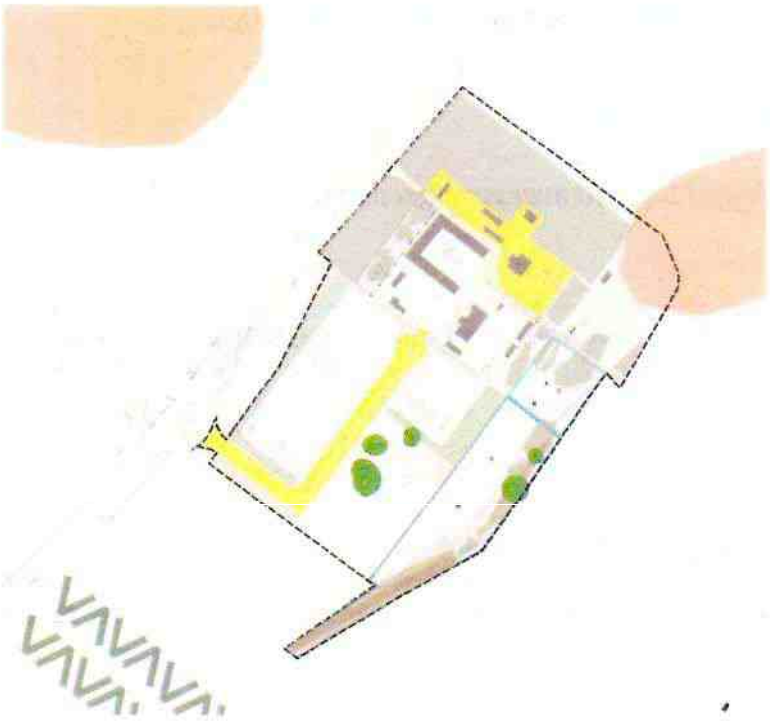
Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Anmerkung:
Laut Aussage des LRA STA darf der Feststellungsbeschluss erst gefasst werden, wenn der Kreistag Starnberg die Herausnahme LSG beschlossen haben wird.

3. **Bauleitplanung;**
Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof" für das Gebiet des Gut Schmalzhof (FlNrn. 384, 385 und 385/3, Gemarkung Maising) sowie für Flächen südwestlich des Gut Schmalzhof (Teilflächen der Grundstücke FlNrn. 1136, 1140 und 1141, je Gemarkung Pöcking sowie FlNr. 383, Gemarkung Maising)
- **Abwägung der Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**
- **Billigungs- und ggf. Auslegungsbeschluss**



Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 24.10.2014 und 10.03.2015, in der Zeit vom 23.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 sowie vom 20.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015 vorgebrachten Anregungen

Voranmerkungen:

1: Einige (Teil-) Beschlüsse zu diesem Tagesordnungspunkt wurden vom Bau- und Umweltausschuss am 09.02.2015 und am 11.05.2015 als **Empfehlungen** für den Gemeinderat Pöcking gefasst.

2: Soweit einzelne (Planungs-) Grundstücke hier nicht aufgeführt werden, schlägt die Verwaltung vor, die jeweiligen Festsetzungen unverändert beizubehalten.

3: Einzelne Planungsziele und Teilbereiche der Planung werden wie folgt abgekürzt:
A = Anregung
S = Stellungnahme der Gemeinde (Sachbericht und Abwägung)
B = Beschlussvorschlag

Beschlussvorschläge zur Abwägung der Belange

A. Sachvortrag

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 beschlossen, für das Gebiet des Gut Schmalzhof (FINrn. 384, 385 und 385/3, Gemarkung Maising) sowie für Flächen südwestlich des Gut Schmalzhof (Teilflächen der Grundstücke FINrn. 1136, 1140 und 1141, je Gemarkung Pöcking) sowie FINr. 383, Gemarkung Maising, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Regelung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie die Vermeidung von immissionsrechtlichen Konflikten zwischen noch tätigen landwirtschaftlichen Betrieben, vorhandenen und künftigen gewerblichen sowie handwerklichen Betrieben und zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Rahmen einer angemessenen Erweiterung eines genehmigten Bestandes (Gut Schmalzhof).

Der Gemeinderat Pöcking hat die Verwaltung in der Sitzung vom 20.06.2013 damit beauftragt, die Planung zur ordnungsgemäßen und gesicherten Tagwasserbeseitigung mit den zuständigen Behörden (WWA und LRA) abzustimmen und zudem Alternativen zu den zu begrünenden Dächern zu untersuchen. Sich daraus ergebende Änderungen sowie sich weiter ergebende Änderungen in geringfügigem Umfang gemäß den anstehenden Abstimmungsgesprächen mit allen beteiligten Fachbehörden sollten noch in den Entwurf eingearbeitet werden.
Anschließend sollte das erforderliche Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof" begonnen werden, insbesondere war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wurden die Bebauungsplanunterlagen (Bebauungsplan-vorentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) in der Zeit vom **22.11.2013** bis **23.12.2013** frühzeitig zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Pöcking, Feldafinger Straße 5 in Pöcking, während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB), gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich zur bis **27.12.2013** Planung zu äußern.

Nach der beschlussmäßigen Abwägung der während der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwendungen und Überarbeitung der Planung wurden die Bebauungsplanunterlagen (Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) in der Zeit vom **23.12.2014** bis **23.01.2015** öffentlich zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Pöcking, Feldafinger Straße 5 in Pöcking, während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur bis **23.01.2015** Planung zu äußern.

Zur Ausräumung eines Verfahrensfehlers (Auslegung einer fehlerhaften Bebauungsplan-Begründung) wurden die – jedoch ohne beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Einwendungen aus der öffentlichen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – überarbeiteten Bebauungsplanunterlagen (Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung i.d.F. vom 10.03.2015 einschließlich Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) in der Zeit vom **20.03.2015** bis einschließlich **20.04.2015** wiederholt öffentlich zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Pöcking, Feldafinger Straße 5 in Pöcking, während der allgemeinen Dienststunden ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB), gleichzeitig wurden nochmals die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur bis **16.04.2015** Planung zu äußern.

B. Beteiligte Stellen und abgegebene Stellungnahmen

Nr.	Behörde / Privat-Person / Vertreter	vom …./ eingegangen am…..	Art der Stellungnahme
1	Abwasserverband Starnberg	23.01.2015 / 23.01.2015 20.04.2015 / 20.04.2015	Einwendungen Einwendungen
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	13.01.2015 / 15.01.2015 14.04.2015 16.04.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen keine Einwendungen bzw. Anregungen

3	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern	16.03.2015 / 16.03.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
4	AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU Herrsching	12.01.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
5	AWISTA Starnberg *Fristverlängerung bis 26.01.2015*	26.01.2015 / 26.01.2015	keine Einwendungen
6	Bayer. Bauernverband, Weilheim	26.01.2015 / 27.01.2015	keine Einwendungen, aber Anregungen
7	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	23.01.2015 / 27.01.2015 08.04.2015 / 08.04.2015	Vorab per Fax keine Einwendungen, aber Anregungen keine Einwendungen, aber Anregungen
8	Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen	20.01.2015 / 20.01.2015	keine Einwendungen, aber Anregungen
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.01.2015 / 14.01.2015 16.04.2015 / 16.04.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen, aber Bemerkungen keine Einwendungen bzw. Anregungen, aber Bemerkungen
10	Energie Südbayern	24.03.2015 / 24.03.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
11	Gemeinde Andechs	29.12.2014	keine Einwendungen bzw. Anregungen
12	Handwerkskammer für München und Oberbayern	23.01.2015 / 23.01.2015 14.04.2015 / 16.04.2015	keine Einwendungen, bzw. Anregungen keine Einwendungen, bzw. Anregungen
13	IHK München Oberbayern Fristverlängerung bis 21.04.2015	21.01.2015 / 23.01.2015 20.04.2015 / 22.04.2015	keine Einwendungen, aber Anregungen Einverständnis
14	Kreisbrandinspektion Starnberg *Fristverlängerung bis 30.01.2015*	29.01.2015 / 29.01.2015 17.03.2015 / 17.03.2015	Einwendungen und Anregungen Verweis auf Stellg. vom 29.01.2015
15	LRA Starnberg, Gesundheitsamt	07.01.2015 / 09.01.2015	keine Einwendungen aber Anregungen

		31.03.2015 / 01.04.2015	keine Einwendungen aber Anregungen
16	LRA Starnberg, Kreisbauamt	28.01.2015 / 30.01.2015 17.04.2015 / 20.04.2015	Vorab per E-Mail am 28.01.2015, Einwendungen und Anregungen Vorab per E-Mail am 17.04.2015, keine Einwendungen aber Hinweise
17	LRA Starnberg, Umweltschutz / Immissionsschutz	21.01.2015 / 21.01.2015 21.04.2015 / 21.04.2015	keine Einwendungen, aber Empfehlungen keine Einwendungen, aber Empfehlungen
18	LRA Starnberg, Untere Naturschutz-Behörde	22.01.2015 / 22.01.2015 21.04.2015 / 21.04.2015	Einwendungen keine Einwendungen aber Hinweise
19	LRA Starnberg, Verkehrswesen	23.01.2015 / per E-Mail	Anregungen
20	MPI – Max-Planck-Institut für Ornithologie	18.03.2015 / 18.03.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
21	Reg.v.Obb., Höhere Landesplanung *Fristverlängerung bis 10.02.2015*	09.02.2015 / 09.02.2015 31.03.2015 / 15.04.2015	keine Einwendungen, aber Anregungen keine Einwendungen, aber Anregungen
22	Reg.v.Obb., Gewerbeaufsicht	14.01.2015 / 16.01.2015 16.03.2015 / 16.03.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen keine Einwendungen bzw. Anregungen
23	RPV – Regionaler Planungsverband *Fristverlängerung bis 10.02.2015*	10.02.2015 / 10.02.2015	keine Einwendungen bzw. Anregungen
24	Staatliches Bauamt Weilheim	15.01.2015 / 19.01.2015 27.03.2015 / 07.04.2015	keine Einwendungen, aber Forderungen Verweis auf Stellg. vom 15.01.2015
25	Stadt Starnberg *Fristverlängerung bis 13.02.2015*	13.02.2015 / 13.02.2015 15.04.2015 / 16.04.2015	Einwendungen Einwendungen
26	Vermessungsamt Landsberg am	30.12.2014	keine Einwendungen

	Lech, Außenstelle Starnberg		bzw. Anregungen
27	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	05.01.2015 / 12.01.2015 07.04.2015 / 10.04.2015	Einwendungen Einverständnis
28	Viggo von Wietersheim / Bürgerinitiative Rettet den Schmalzhof	07.04.2015 / 08.04.2015	Einwendungen

C. Inhalt und Auswertung der Stellungnahmen, Beschlussvorschläge zur Abwägung der Belange

Zu 1: Abwasserverband Starnberg
(Textauszüge der Schreiben 1.1.06-19.1970/HT vom 23.01.2015 und 20.04.2015)

A 1.1: Schmutzwasserbeseitigung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von voraussichtlich sog. häuslichem Abwasser. Soweit hiervon Abweichungen erfolgen, müssen gesonderte Betrachtungen erfolgen. Aufgrund der räumlichen Distanz zum nächstmöglichen Kanalanschluss müssen weitere Planunterlagen eingereicht werden. In den Unterlagen sind keine Angaben über die Kosten einer solchen Kanalerweiterung vorhanden. Da es sich um eine sogenannte Insellösung handelt, tritt der Abwasserverband Starnberger See nicht als Kostenträger auf. Eine mögliche Kostenaufteilung müsste in der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen dürfen nur unter der Einhaltung der Bestimmungen der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen des Abwasserverbandes Starnberger See erfolgen. Hierfür liegen jedoch keine weiteren Erkenntnisse vor.

Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben als entwässerungstechnisch nicht gesichert.

S 1.1: Im Zusammenhang mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes sind entgegen der Auffassung des Abwasserverbandes Starnberg noch keine Unterlagen vorzulegen, welche eine konkrete Kanalplanung oder Angaben über Kostenhöhe und Kostenlast bzw. Kostentragung enthalten.
Es geht lediglich um eine grundsätzliche Aussage darüber, ob eine Kanalherstellung überhaupt möglich ist, was vorliegend unzweifelhaft der Fall sein wird.
Sämtliche weiteren Details zur Realisierung eines Abwasserkanals sind rechtzeitig dann mit dem Abwasserverband zu klären, wenn dieser zur Ausführung kommen soll.
In der Begründung (Fassung vom 10.03.2015) wurde unter Punkt 2.3 (Verkehrserschließung und Infrastruktur) letzter Absatz bereits dargestellt,

dass die Herstellung der Entwässerungsleitung (Schmutzwasserkanal) grundsätzlich erfolgen soll und auch möglich ist.
Somit gilt die entwässerungstechnische Erschließung (Schmutzwasser) als gesichert.

B 1.1: *Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Starnberg wird zur Kenntnis genommen.*
Sämtliche Details zur Realisierung eines Abwasserkanals, wie z.B. technische Ausführung, Kostenlast bzw. Kostenteilung etc., werden rechtzeitig dann mit dem Abwasserverband geklärt, wenn dieser zur Ausführung kommen soll.

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit jedoch unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 1.2: Niederschlagswasserbeseitigung

Der vorliegende Bebauungsplan enthält Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Es liegt ein Untersuchungsbericht der GHB Consult GmbH (AZ 130714-1), sowie der ergänzende Bericht zur Niederschlagswasserbeseitigung des Ingenieurbüros OSS bei. Beide Berichte lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu.
Genauere Untersuchungen sind aufgrund der abweichenden Berichtsergebnisse von GHB Consult GmbH und Ingenieurbüro OSS beizubringen. Abschießend ist generell das Landratsamt hinzuzuziehen.

S 1.2: Die beiden genannten Untersuchungsberichte (GHB Consult GmbH / Starnberg sowie OSS / Tutzing) weisen deshalb abweichende Berichtergebnisse auf, weil sie sich auf unterschiedliche Gebiete (Baugebiet / Niederschlagswasserbeseitigungsgebiet) beziehen.
Die GHB Consult GmbH hat primär die Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes untersucht, mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung nahezu ausgeschlossen ist.
OSS hat daraufhin ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung erstellt, welches eine Ableitung des Niederschlagswassers in einen Graben (Gewässer 3. Ordnung, also keine technische Entwässerungsanlage) außerhalb des Baugebietes vorsieht.
In diesem Zusammenhang hat die GHB Consult GmbH für das OSS-Konzept weitere Probebohrungen und Bodenuntersuchungen im Bereich des Grabens und des Sickerbeckens durchgeführt und damit die Grundlage für den Nachweis erbracht, dass die Niederschlagswasserbeseitigung ordnungsgemäß geregelt werden kann.

Eine Änderung oder Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist daher nicht notwendig.

B 1.2: *Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Starnberg wird zur Kenntnis genommen.*
Eine Änderungen bzw. Anpassungen der Bebauungsplanunterlagen ist jedoch nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 6: Bayer. Bauernverband
(Textauszug des Schreibens Eb/Sch vom 26.01.2015)

A 6: Dachflächenwasser / Regenwassermanagement

wie bereits in unserer früheren Stellungnahme vom 18.12.2013 dargestellt, erhebt der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Einwände gegen o.g. Vorhaben.

Wir möchten jedoch erneut darauf hinweisen, dass bzgl. des Dachflächenwasser/ Regenwassermanagements der Ablauf des Niederschlagswassers auch bei Starkregen bzw. wolkenbruchartigen Niederschlägen in östlicher Richtung gesichert sein sollte, so dass keine Staunässe entsteht.

S 6: Der Hinweis des Bayer. Bauernverbandes wird bei der Objektplanung gebührend Berücksichtigung finden.
An dieser Stelle weisen wir auf die geprüfte und funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. Stellungnahme **S 1.2**) hin.
Eine Änderung oder Anpassung der Bebauungsplanunterlagen ist daher nicht notwendig.

B 6: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 7: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
(Textauszüge der Schreiben P-2013-4807-1_S4 vom 23.01.2015 und P-2013-4807 S6 vom 08.04.2015)

A 7.1:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das o. g. Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, das seit mindestens 1800 Jahren (gegenwärtiger Forschungsstand) besiedelt ist. Die unmittelbare Nähe zur Villa rustica der römischen Kaiserzeit und Gräber der späten römischen Kaiserzeit (D-1-8033-0084) lässt den Umständen nach vermuten, dass mehrere archäologische relevante Zeugnisse unmittelbar unter der Oberfläche vorzufinden sind. Daher ist es notwendig, die Maßnahme bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumenation durchzuführen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner], BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, u. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, **10**, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Schlussendlich wird eine nachrichtliche Übernahme eines Hinweises auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG angeregt.

S 7.1: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 6.1:
Die Stellungnahme zu bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen.
Die bekannte Kartierung der Bodendenkmäler lässt erkennen, dass unmittelbar durch die Planung keine Bodendenkmäler betroffen sind. Auch die Luftbildauswertung ergibt hier keinen zusätzlichen Verdacht.
Dessen ungeachtet besteht ohnehin eine gesetzliche Verpflichtung, bei Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler zu melden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise auf den Umgang mit Bodendenkmälern.
Um der Anregung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zu folgen und für den Betroffenen / Antragsteller die Informationsfunktion des Bebauungsplanes wirksam werden zu lassen, wird die nachrichtliche Übernahme eines Hinweises auf eine gegebenenfalls erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG empfohlen.

B 7.1: *Die Stellungnahme zu bodendenkmalpflegerischen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Die bekannte Kartierung der Bodendenkmäler lässt erkennen, dass unmittelbar durch die Planung keine Bodendenkmäler betroffen sind. Auch die Luftbildauswertung ergibt hier keinen zusätzlichen Verdacht.*
Die Hinweise zu einer eventuell erforderlichen denkmalpflegerischen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz - DSchG - werden redaktionell in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt im Übrigen unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 7.2:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme (P-2013-4807-1 S2) vom 12.12.2013 und bitten um pflichtgemäße und angemessene Berücksichtigung in Begründung und Umweltbericht. Hinsichtlich der zu erwartenden Veränderungen und damit auch der Beeinträchtigung der Blickbeziehungen von und zu den Denkmälern der näheren und weiteren Umgebung, insbesondere der Villenlandschaft des 19. Jahrhunderts verweisen wir zudem auf Punkt 6.3 des Umwelberichtes (Schutzgut Landschaftsbild).

S 7.2: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 6.2:
Eine weitere Ortseinsicht hat noch einmal bestätigt, dass Auswirkungen auf die Denkmallandschaft um den Starnberger See von der Gemeinde Pöcking nicht gesehen werden.
Die geforderte Sichtanalyse ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da Blickbeziehungen zu erkennbaren denkmalgeschützten Villen im zum See hin abfallenden Hangufer nicht erkennbar sind. Das Gewerbegebiet „duckt" sich gleichermaßen hinter einem Höhenrücken und wird zudem vom See her durch hochgewachsenen Baumbestand abgeschirmt.
Bereits heute beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf hinreichende Regelungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Gestaltung und Materialwahl, weshalb auch insoweit eine Änderung der Festsetzungen nicht empfohlen wird.
Die Forderung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zur ersten öffentlichen Auslegung (Planstand 11.12.2014) wurde zur Kenntnis genommen, in Begründung und Umweltbericht wurde inzwischen (Planstand 10.03.2015) ausführlicher auf die Belange des Bau- und Kunstdenkmalschutzes eingegangen.

Zur letzten öffentlichen Auslegung (Planstand 10.03.2015) hatte das Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege keine Anregung mehr.

B 7.2: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 8: Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen
(Textauszug des Schreibens vom 20.01.2015)

A 8:

[x] Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung (für die geplanten Bauvorhaben) ist die Verlegung von Erdkabeln sowie das Stellen von Verteilerschränken im Bereich des Bebauungsplanes erforderlich.
Für die Versorgung der Grundstücke, bei denen momentan eine konkrete Nutzungsabsicht und somit der zu erwartende Leistungsbedarf noch nicht bekannt ist, ist eventuell eine Trafostation erforderlich.
Die notwendigen Trafostationen und ihre genaue und endgültige Lage kann erst nach Vorliegen der Bauanträge für das Baugebiet festgelegt werden.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

S 8: Eine Ergänzung des Bebauungsplans um konkrete Flächen für Trafostationen ist nicht erforderlich. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind solche der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen ausdrücklich auch ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.
Im Planentwurf ist auch nichts festgesetzt, wonach die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen wären.

B 8: *Die Information der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen.*

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt jedoch unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 9: Deutsche Telekom
(Textauszug des Schreibens Vorgang 2014833 vom 12.01.2015, Wiederholung des Schreibens 2013807 vom 05.12.2013)

A 9.1: Durch diese Planung werden Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.
Dennoch: Sollte das Verbot oberirdisch geführter TK-Linien (laut Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf) beibehalten bleiben, behalte man sich die Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor.

S 9.1: **Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 7:**
Aus gestalterischen Gründen ist es zulässig, im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, die auch eine unterirdische Leitungsführung vorgeben. Die Bebauungsplanfestsetzungen werden konkret um diesen Punkt ergänzt. Aus ortsgestalterischen Gründen ist die unterirdische Leitungsführung aus Sicht der Gemeinde zwingend. Die Gewerbegebietsfläche liegt in einem landschaftlich hochwertigen Bereich. Zudem ist er neben der Bundesstraße gelegen, so dass das Plangebiet auch von dort einsehbar ist. Die Gemeinde hält es daher zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds für erforderlich, die Leitungsführung unterirdisch vorzugeben. Zudem ist nicht auszuschließen, dass aufgrund von höheren Bauwerken ein Konflikt zwischen oberirdischer Leitungsführung und gewerblicher Bebauung und Nutzung entsteht. Auch dies rechtfertigt die Festsetzung einer unterirdischen Leitungsführung.
Die Planung ist in allen Bereichen bemüht, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Ungeordnete Trassenführungen beeinträchtigen das Landschaftsbild aber ganz erheblich. Sie können in der Regel auch nicht durch Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden. An der unterirdischen Leitungsführung sollte deshalb festgehalten werden.
Der Bebauungsplan-Entwurf wurde daher im laufenden Verfahren um eine konkrete Festsetzung zur unterirdischen Leitungsführung ergänzt.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 9.2: Durch die aktuelle Planung (Planstand 10.03.2015) werden Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Lediglich folgende Anregung wurde vorgebracht:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

S 9.2: Der Anregung der deutschen Telekom sollte zu gegebener Zeit gefolgt werden.

B 9.2: *Die Anregungen der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebietes wird der Kontakt zur Deutschen Telekom gesucht, um das weitere Vorgehen abzustimmen.*

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt jedoch unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 13: IHK München Oberbayern
(Textauszug des Schreibens Florian Hermesmeyer / III A-2 hmy vom 21.01.2015)

A 13.1:

das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen ein derartiges Planvorhaben (GE) sprächen, können nicht erkannt werden. Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach vollumfänglich Einverständnis.

Wir regen allerdings an, dass zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters eines Gewerbegebietes, Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden sollten. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

S 13.1: In § 2 der Satzung zum Bebauungsplan (Art der baulichen Nutzung) ist exakt geregelt, unter welchen Voraussetzungen Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise zulässig sind.
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

B 13.1: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

(Textauszug des Schreibens Florian Hermesmeyer / III A-2 hmy vom 21.04.2015)

A 13.2:

das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen ein derartiges Planvorhaben (GE) sprächen, können nicht erkannt werden. Mit den dargelegten Planvorhaben besteht demnach vollumfänglich Einverständnis.

Es ist zu begrüßen, dass zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters eines Gewerbegebietes, Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

S 13.2: Mit der aktuellen Planfassung besteht vollumfänglich Einverständnis.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Zu 14: Kreisbrandinspektion Starnberg
(Textauszüge der Schreiben KBM Pain vom 29.01.2015 und 17.03.2015)

A 14.1a:Löschwasserversorgung

1a Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme

(1) Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Loschbereich in Abhangigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)

(2) Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:
- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)
- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)
- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244)

B 14.1a: *Die allgemeinen Hinweise der Kreisbrandinspektion zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und bei der Beurteilung von künftigen Einzelbauvorhaben entsprechend berücksichtigt.*

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 14.1b:

1b Neubaugebiete / Sondergebiete

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung") durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

S 14.1b: Die frühzeitige Einschaltung eines Brandschutzfachplaners ist derzeit nicht angezeigt, sie empfiehlt sich jedoch für den Zeitpunkt, wenn die Erschließungsmaßnahmen geplant und realisiert werden sollen.

B 14.1b: *Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 14.2: Erschließung

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche inklusive Wendekreis und dem Eigentümerweg ist eine Wegeführung zwar eingezeichnet, aber nicht näher beschrieben.
Wenn dieser Weg eine für die Feuerwehr jederzeit nutzbare Verkehrsfläche wird, bestehen im weiteren keine Bedenken hinsichtlich der Erschließung. Andernfalls ist im Bereich des Eigentümerweges eine geeignete Wendefläche für Feuerwehrfahrzeuge zu schaffen.

S 14.2: Nachdem verschiedene Erschließungsvarianten geplant waren, hat die als Eigentümerweg markierte Wendefläche derzeit einen Durchmesser von 18 m.

Wendefläche im Bereich Eigentümerweg:
In der DIN 14090 und in der RASt steht nichts über die Größe von Wendeflächen speziell für die Feuerwehr. In einer Wendeanlage mit 18 m Durchmesser kann jedes Müllfahrzeug mit Zurücksetzen wenden, somit auch Feuerwehrfahrzeuge. Ein Wenden Können in einem Zug ist nicht erforderlich. Dies ist gem. RASt nur für das Bemessungsfahrzeug anzusetzen, d.h. für ein Fahrzeug, das hier regelmäßig wendet (->PKW). Ein Feuerwehreinsatz ist wohl keine regelmäßige Nutzung. Der Bebauungsplan (Planzeichnung) kann insoweit unverändert bleiben.

Wendeanlage am Ende der neuen Erschließungsstraße:
Die Wendeanlage wurde für das Wenden von Linienbussen ausgelegt. Hierfür ist ein Durchmesser der Fahrbahn von 23 m erforderlich. Hierbei wird aber bis zu 1 m breit der Gehweg überstrichen.
Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf (Planstand 10.03.2015) ist der Durchmesser der Wendefläche im Bereich der neuen Erschließungsstraße nach wie vor ausreichend dimensioniert, das eingezeichnete Kettenmaß wurde von 23 m auf 25 m vergrößert, demgegenüber ist der hinweislich dargestellte Gehweg von 2,5 m Breite auf 1,5 m reduziert worden.

B 14.2: *Der Durchmesser der Wendefläche im Bereich des Eigentümerweges bleibt unverändert bei 18 m.*
Der Durchmesser der Wendefläche im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert. Das eingezeichnete Kettenmaß wurde bereits von 23 m auf 25 m vergrößert, demgegenüber der hinweislich dargestellte Gehweg von 2,5 m Breite auf 1,5 m reduziert wurde.
Eine Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche (gemäß Planstand 10.03.2015) ist daher nicht erforderlich.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 14.3: Zweiter Flucht- und Rettungsweg

3f Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Volltext: siehe Anlage 11

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Zu 15: Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt
(Textauszüge der Schreiben 32-5184.11 vom 07.01.2015 und 31.03.2015)

A 15:

Durch den Bau des Gewerbegebietes muss eine Beeinträchtigung der Brunnen in den nahegelegenen Wasserschutzgebieten Maxhof und Maisinger Schlucht ausgeschlossen sein.

S 15: Die Entwässerung (Niederschlagswasserbeseitigung) ist durch das Konzept von OSS gewährleistet und in die Wasserschutzgebiete wird nicht eingegriffen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Zu 16: Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
(Textauszug des Schreibens 400V-85-2-2 vom 28.01.2015)

A 16.1:

Wir empfehlen, die künftige bauliche Entwicklung stärker zu steuern und diese nicht über sehr große Bauräume und GRZ/GFZ-Werte weitgehend offen zu lassen.

S 16.1: Die gemeindliche Planung steht vorliegend im Spannungsfeld zwischen einer ausreichenden Flexibilität zur Umsetzung des Gewerbegebiets, ohne dass für jeden Ansiedlungswunsch Änderungen am Bebauungsplan oder Befreiungen notwendig werden.
Die Gemeinde hat vorliegend versucht, zwar im Hinblick auf die benötigten Gewerbeflächen eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen und daher große Bauräume festgesetzt, was für Gewerbegebiete grundsätzlich typisch ist.

Durch die ergänzenden Festsetzungen wird aber aus Sicht der Gemeinde sichergestellt, dass der städtebauliche Rahmen, der die Umsetzung des Gewerbegebiets zu beachten hat, die Lage des Gewerbegebiets in seinem landschaftlichen Umfeld ausreichend berücksichtigt, damit sichergestellt ist, dass ein hochwertiges Gewerbegebiet entsteht.
Da die Gemeinde im Plangebiet selbst Grundstückseigentümerin ist, kann sie auf ihren eigenen Flächen, die nach derzeitigem Stand insbesondere die exponiert zum Kreisel hin gelegenen Flächen umfasst, in eigener Verantwortung gestalterisch und städtebaulich hochwertig umsetzen.
Aktuell ist ein Handwerkerhof geplant, der insbesondere auch die Baustruktur des bestehenden Schmalzhofgeländes aufnimmt. Die Gemeinde hält es daher für sachgerecht, es an dem derzeit vorgesehenen rechtlichen Rahmen für die Umsetzung des Gewerbegebiets, auch im Hinblick auf die Bauräume, die GRZ-Festsetzung zu belassen.

B 16.1: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.2:

Der Vollzug von grundstücksabhängigen Baurechtskennziffern stößt, insbesondere vor dem Hintergrund der „freigestellten" Grundstücksteilungen, auf Schwierigkeiten. Auch wenn Gebäudegrößen und Grundstückszuschnitte möglichst variabel sein sollen, ist schon aus städtebaulichen Gründen eine gewisse Grundstruktur, die über Bauräume und absolute Grundflächen (GR anstatt GRZ) definiert wird, sinnvoll. Um Überprüfung wird gebeten.

S 16.2: Da von den voraussichtlichen bzw. absehbaren Nutzern des Gewerbegebietes höchst unterschiedliche Anforderungen an die Bebauungen gestellt werden, sollte in diesem Fall davon abgesehen werden, die künftige Entwicklung stärker zu steuern.
Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass das Gewerbegebiet für eine entsprechend flexible Nutzung auch flexible Festsetzungen enthalten sollte. Dies rechtfertigt es aus Sicht der Gemeinde nach wie vor, an den großen Bauräumen und Grundstückszuschnitten festzuhalten. Die Vorgabe von konkreten Grundstücksgrößen erscheint hier wenig sinnvoll, um den unterschiedlichen Bedürfnissen einzelner Gewerbebetriebe Rechnung tragen zu können.

B 16.2: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.3:

Die vorhandenen Festsetzungen, insbesondere diejenigen zur Grünordnung, weisen weiterhin einen sehr hohen Detaillierungsgrad auf. Wir bitten dies nochmals zu überprüfen, da hieraus oftmals eine Vielzahl an Befreiungsanträgen resultiert und der Vollzug des Bebauungsplans erheblich erschwert wird.

S 16.3: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 15.3:
Der hohe Detaillierungsgrad ist aus Gründen des Landschaftsschutzes, vor allem aber zur Steigerung der Wertigkeit des Gewerbegebietes erforderlich. Damit wird gerade der Forderung des Landratsamts Rechnung getragen, die Einbindung des Gewerbegebiets städtebaulich hochwertig zu sichern. Die Gemeinde hat zwar auf der Ebene der Bauräume und der Maßfestsetzung einen größeren Spielraum gelassen, kompensiert diesen aber durch konkrete Festsetzungen zur Einbindung des Gewerbegebiets in den Landschaftsraum.

B 16.3: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.4:

Wir empfehlen, die Planzeichen entsprechend der Planzeichenverordnung zu wählen. Das Symbol der im Planentwurf gewählten Baulinie entspricht der von Nebenanlagen und Garagen nach der Planzeichenverordnung. Auch die Baugrenze ist keine „gestrichelte" Linie.

S 16.4: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 15.2:
Dieser Empfehlung des Kreisbauamtes wurde schon gefolgt. Die Planzeichen für Baulinien und Baugrenzen wurden, soweit sie nicht der Planzeichenverordnung entsprachen, in der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes und der Legende (Planstand 10.03.2015) entsprechend festgesetzt.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.5:

Baulinien müssen nach der Auslegung der Obersten Baubehörde auf ihrer gesamten Länge bebaut werden (im Gegensatz zu früher). Vor diesem Hintergrund muss die Setzung der Baulinien überdacht werden.

S 16.5: Derzeit ist eine konkrete Grundstücksteilung nicht erkennbar bzw. absehbar. Durch die Festsetzung von Baulinien (rot) parallel zur Straßenbegrenzungslinie (grün) in einem Abstand von ca. 6 m soll aber auch weiterhin sichergestellt werden, dass unabhängig von einer künftigen Grundstücksteilung immer eine Bebauung - selbstverständlich unter Einhaltung der notwendigen seitlichen Abstandsflächen - bis auf besagte ca. 6 m an die Straßengrenze heran gebaut wird.
Die Gemeinde teilt die Auffassung nicht, dass bei der Festsetzung einer die Grundstücksgrenzen überschreitenden Baulinie eine Bebauung auf gesamter Länge der auf dem Grundstück liegenden Baulinie erfolgen muss. Die Festsetzung einer Baulinie hat lediglich zur Folge, dass ein Vorspringen und Zurückspringen nicht zulässig ist. Eine einseitige Baulinie führt aber nicht zu dem Zwang, auf ihrer gesamten Länge eine Bebauung vorzunehmen. Diese Fragen beantwortet sich allein nach den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht (vgl. Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, § 23, RdNr. 17; Fickert/Fieseler, BauNVO, § 23, RdNr. 11).
Mangels anderer Festsetzungsmöglichkeit wird empfohlen, an der bisherigen Festsetzung festzuhalten.

B 16.5: *Dem Hinweis des Kreisbauamtes wird nicht Rechnung getragen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.6:

Bei § 2 Absatz 2 empfehlen wir, offene Lagerflächen entweder generell auszuschließen oder aber in der Begründung zu erläutern, welche Flächen konkret unter die „ähnlichen Lagerflächen" fallen. Generell muss jeglicher Ausschluss von ansonsten zulässigen Nutzungen stets begründet werden.

S 16.6: Der Einwendung des Kreisbauamtes wurde bereits gefolgt.

In § 2 Abs. 2 der Satzung zum Bebauungsplan wurden die „ähnlichen Lagerflächen" ersatzlos gestrichen, der Begriff „Autohalden" wurde ergänzt.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.7:

Wir weisen darauf hin, dass derzeit keine verbindliche Regelung zur zulässigen Geländeveränderung getroffen wird. Hierfür sind konkrete Festsetzungen notwendig, der Begründung beigefügte Skizzen reichen nicht aus.

S 16.7: Es wurden verbindliche Regelungen zu zulässigen Geländeveränderungen entsprechend den der Begründung beigefügten Skizzen getroffen und zusätzlich in der Begründung erläutert.

Die Festsetzung in § 12 Abs. 9 lautet:

Geländeveränderungen und Abgrabungen
Auf Grund der Hanglage werden Geländeveränderungen notwendig, diese sind insoweit zulässig wie sie für die geregelte Wasserableitung und die Belichtung der Erdgeschosse notwendig sind.
Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse sind nur zulässig, wenn sie untergeordnet sind, d.h. in Summe je Fassade nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge, im Einzelfall max. 5,0 m breit sowie 1,5m tief sind und nicht bodentief (im KG, also kein Austritt möglich) ausgeführt werden.
Die geplante Geländemodellierung ist in den schematischen Skizzen, die der Begründung beigefügt sind, dargestellt. (Siehe Begründung Punkt 2.7, Schema S1).

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.8:

Die Festsetzungen § 3 und § 6 enthalten in der aktuellen Planfassung die Ergänzung, dass die Bestandsgebäude des Schmalzhofs „von diesen Regelungen ausgenommen" seien. Hier wäre konkret zu benennen, von welchen Regelungen diese Gebäude im Einzelnen ausgenommen sein sollen. Zudem wäre zu klären, welche Vorgaben für diese Gebäude stattdessen gelten sollen.

Wir weisen darauf hin, dass § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzung eines Optionsmodells für ein Baugrundstück zulässt, mit dem beispielsweise eine Option „Umbau im Bestand" und eine Option „Neubau" geregelt werden kann.

S 16.8: Der Hinweis des Kreisbauamtes auf Optionsmodelle gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wurde zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde bot § 9 Abs. 2 BauGB hier keine Grundlage für die angestrebte Regelung.
In den Festsetzungen § 3 und § 6 (Planstand 10.03.2015) wurde - soweit erforderlich - konkret benannt, von welchen Regelungen die Bestandsgebäude des Schmalzhofs auf den Grundstücken FlNr. 384 und FlNr. 385 ausgenommen sein sollen (nämlich von den im jeweiligen § genannten).

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.9:

Wir empfehlen, bei § 6 Abs. 2 vor „... als flaches Satteldach" noch das Wort „nur" zu ergänzen. Der Begriff „flach" kann aus unserer Sicht jeweils entfallen.

S 16.9: Bei § 6 Abs. 2 (Planstand 10.03.2015) wurde bereits vor „... als flaches Satteldach" noch das Wort „nur" ergänzt, der Begriff „flach" wurde jeweils ersatzlos gestrichen.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.10:

Für die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen in § 7 Abs. 1 besteht, wie bereits erläutert, keine Rechtsgrundlage. Indem diese Vorgabe nunmehr mit dem Einschub „soweit möglich" relativiert wurde, kann sie allenfalls noch unter den unverbindlichen Hinweisen genannt werden.

S 16.10: Zum Thema unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen vgl. oben **S 9.1** (Deutsche Telekom) sowie **Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 7.**

B 16.10: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.11:

Wir empfehlen anstelle des Begriffs der „standortgerechten Arten" unter § 8 Abs. 2 auch hier – wie bereits unter § 12 Abs. 5 geschehen – auf eine konkrete Artenliste zu verweisen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass für die erneute Auslegung auch die Regelung unter § 12 Abs. 5 noch konkretisiert werden muss (vgl. die Formulierung „...ist durch ein qualifiziertes Planungsbüro zu entwickeln").

S 16.11: Unter § 8 Abs. 2 wurde anstelle des Begriffs „standortgerechte Arten" ebenso, wie bei § 12 Abs. 5 bereits geschehen, auf eine konkrete Artenliste verwiesen. In beiden Fällen, d.h. bei § 8 Abs. 2 und bei § 12 Abs. 5, sind von der Artenliste abweichende Pflanzungen nur zulässig, wenn im Rahmen der Ausführungsplanung durch ein qualifiziertes Planungsbüro

nachgewiesen wird, dass von dieser Artenliste abweichende Arten standortgerecht sein können.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.12:

Die Regelung einer abweichenden Ausführung der grünordnerischen Vorgaben im letzten Satz von § 8 Abs. 2 ist in der vorliegenden Form nach wie vor unzulässig. Es können nur konkret zu benennende, nach Art und Maß bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. Erachtet die Gemeinde bestimmte Abweichungen von den Vorgaben dabei grundsätzlich als vertretbar, empfehlen wir die entsprechenden Festsetzungen von vornherein zu streichen und diese Aspekte lediglich als Hinweise mit aufzunehmen.

S 16.12: Bei § 8 Abs. 2 (Planstand 10.03.2015) wurde bereits die Regelung zur Zulässigkeit einer abweichenden Ausführung ersatzlos gestrichen.
Die Aspekte zu denkbaren Abweichungen wurden ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.13:

Unter § 9 Abs. 5 wird auf Gutachten des Büros OSS verwiesen. Diese sollten der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt werden; alternativ können auch die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen in der Begründung genannt werden.

S 16.13: Die Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung des Büros OSS / Tutzing wurden der Begründung zum Bebauungsplan (Planstand 10.03.2015) beigelegt.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.14:

Wir bitten die Formulierung von § 12 Abs. 4 Satz 2 zu überprüfen, da hier offenbar nach „einem" ein Begriff fehlt.

S 16.14: Die Formulierung in § 12 Abs. 4 Satz 2 (Planstand 10.03.2015) wurde nach dem Wort „einem" um das Wort „Zug" ergänzt und erhält damit folgenden Wortlaut:
„Zur gezielten Entwicklung sind Maßnahmen wie Aushagerung, Mahdzyklen und Geländemodellierung in einem Zug zu entwickeln."

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 16.15:

Zudem weisen wir darauf hin, dass die Begründung zum Bebauungsplan noch nicht an bereits geänderte Festsetzungen angepasst wurde. So wird auf S. 10 der Begründung beispielsweise in Bezug auf die Abstandsflächenregelungen nach wie vor auf Art. 7 BayBO verwiesen, was unzutreffend ist.

S 16.15: Auf Seite 10 der Begründung (Seite 11 des Planstandes 10.03.2015) wurde in Punkt 2.5 (Art und Maß der Nutzung) Abs. 6 Satz 1 der Bezug auf Art. 7 BayBO gestrichen.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

(Textauszug des Schreibens 400V-85-2-2 vom 13.04.2015)

A 16.16: vgl. Anregung 1 des Schreibens

1. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf S. 3 von zwei Alternativstandorten die Rede, die „sich aus unterschiedlichen Gründen nicht realisieren ließen". Wir empfehlen, diese Aspekte (wie im Ansatz auf S. 5 geschehen) konkret zu benennen, um zu verdeutlichen, warum die Wahl letztlich auf den Bereich des Schmalzhofs fiel.

S 16.16: vgl. auch Stellungnahme **S 7.1 zum FNP**.
Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.
Daraus sind die jeweiligen „Pro- und Contra"-Argumente zu den einzelnen Standorten zu entnehmen.

Folgende Anmerkungen werden hierzu ergänzt bzw. (redaktionell) in die Begründung aufgenommen:

Standort 3, Maxhof West
Die Regierung von Oberbayern hatte in Vorgesprächen den Standort kritisch gesehen, da die Kaserne als Vorhaben der Landesverteidigung nach § 37 BauGB keine geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung nach LEP sei.
Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist umwegig. Die Anfahrt zur St 2563 beträgt ca. 1,5 km, die Anfahrt zur B2 beträgt ca. 1,8 km. Eine Anbindung nach Pöcking oder Maising durch einen Fuß- und Radweg ist nicht vorhanden.

Standort 5, Pöcking Nord - West
Die Fläche ist im Eigentum einer Vielzahl von Eigentümern. Versuche, die Grundstücke zu erwerben, waren trotz intensiver Bemühungen nicht erfolgreich. Eine Enteignung zur Umsetzung eines Gewerbegebiets erscheint nicht realistisch.

Standort 8, Mischgebiet
Die Gemeinde konnte in 2010 anschließend an das Autohaus Bauer ca. 1,3 ha an Grundstücksfläche erwerben (FINrn. 473, 475 und 476). Im Westen schließen diese Flächen mit geringem Abstand und im Süden unmittelbar an reine Wohngebiete (WR) an.

Einschränkungen der Nutzungen im Gewerbegebiet wären damit nicht auszuschließen. Grundsätzlich sind im Rahmen der Ortsplanung Abstufungen bzw. ausreichende Abstände zwischen WR und GE vorzusehen.
Der Grunderwerb erfolgte aus den gemeindlichen Anforderungen, dass das derzeitige Feuerwehrhaus (Feuerschutz ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe) nicht mehr den Vorgaben für Feuerwehrhäuser entspricht. Fahrzeuge neuer Bauart sind aufgrund der Abstände zu den Spinden der Mannschaft und der zu geringen Fahrzeughallenhöhe nur noch bedingt im derzeitigen Feuerwehrhaus unterzubringen.
Ein ausreichender Vorplatz vor den Hallentoren ist nicht vorhanden, die Feuerwehrfahrzeuge müssen beim Einrücken über die vielbefahrene Feldafinger Straße (3.000 Kfz/Tag) rückwärts in die Halle gefahren werden. Stellplätze für die Einsatzkräfte sind auf dem jetzigen Grundstück keine vorhanden.
Ebenso ist der im reinen Wohngebiet am Sandgrubenweg liegende Bauhof nicht mehr zeitgemäß, ein Standort gemeinsam mit der Feuerwehr bringt eine Reihe von Synergieeffekten (gemeinsame Werkstatt, Waschhalle, Vorhof zur Vorbereitung und für Übungen, Tagesalarmbereitschaft der Feuerwehr durch Bauhofpersonal etc.).
Die Feuerwehr ist aufgrund der Anfahrten des Feuerwehrpersonals bei Einsätzen und zur schnellen Erreichbarkeit des Einsatzortes (Hilfsfrist) bei der Ausfahrt unbedingt an einer Hauptverbindungsachse anzusiedeln. Der Standort an der Weilheimer Straße eignet sich hierfür ideal, mit dieser Begründung konnte die Gemeinde auch die Grundstücke von den privaten Verkäufern erwerben.
Weitere geeignete Grundstücke an Hauptverbindungsstraßen besitzt die Gemeinde in Pöcking nicht. Für die Umsetzung „Neubau Feuerwehr und Bauhof" auf diesen Grundstücken ließ die Gemeinde im August 2010 eine Machbarkeitsstudie erstellen (Machbarkeitsstudie liegt bei der Gemeinde vor).
Somit steht dieser Standort nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Standort Schmalzhof Süd (Neu 1c)

Der Standort Schmalzhof Süd wurde in die Untersuchung 2009 nicht aufgenommen, da bereits nach früheren Gesprächen mit den Grundeigentümern klar wurde, dass diese Fläche nicht zur Verfügung stand.
Stattdessen wurden die Standorte Schmalzhof Nord (Schmalzhof 1a und 1b - Siehe Standortanalyse von 2009) untersucht, welche ebenfalls unmittelbar an den Schmalzhof angrenzen.
Die Option für den Standort Süd wurde der Gemeinde seitens der Grundstückseigentümer erst im Jahr 2011 eröffnet.
Gegenüber der nördlichen Variante besticht die südliche durch größere Abstände zu Starnberger Wohngebieten, die Orientierung des Gebiets richtet sich nach Pöcking.
Die Verkehrsanbindung erfolgt bestmöglich, unmittelbar über den neuen Kreisel an die B2 und die St2563. Zudem ist neben der B2 verlaufend eine Anbindung für Fußgänger und den Radverkehr nach Pöcking (S-Bahnhof Possenhofen) und Starnberg (S-Bahnhof) gegeben. Eine Anbindung an den ÖPNV kann mit dem Fahrplanwechsel 2015 durch die neue MVV-Regionalbuslinie 982 erfolgen.

Grundsätzlich ist dieser Standort in der Abwägung zu den anderen Standorten gut geeignet. Der Vergleich der verschiedenen Bewertungskriterien zeigt, dass es für diesen Standort kaum einschränkende Faktoren gibt.
Es sind weder Wasserschutzgebiete noch Bodendenkmäler o.ä. betroffen. Allerdings liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete".
Im überall schützenswerten Gemeindegebiet ist aber hier, gegenüber anderen Standorten, eine Vorbelastung durch verkehrstechnische Anlagen vorhanden. Das neue Gewerbegebiet wird direkt an den neuen Kreisverkehr der B2 angebunden.
Durch die neue Erschließungsstraße wird auch das Gebiet des Gutshofs erschlossen. Das künftige Gewerbegebiet wird wie der Bestand umfassend eingegrünt.
Die Gemeinde kann aufgrund vorhandenen Grundeigentums den örtlichen Handwerksbetrieben eine passende Fläche zur Verfügung stellen.
Die Absicht der Gemeinde Pöcking den örtlichen Handwerksbetrieben einen Standort zur Verfügung zu stellen kann mit der bereits ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie von Dobler Consult aus dem Jahr 2013 für einen Handwerker- und Gewerbehof belegt werden.

Belastende Nutzungen, welche größere Verkehrsströme bzw. Immissionen auslösen, sind im Bebauungsplan ausgeschlossen.

B 16.16: *Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.*
In der Begründung wird auf die aktualisierte Standortanalyse, welche vorgenannten Text enthält, verwiesen.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.17: vgl. Anregung 2 des Schreibens

2. Wir empfehlen nach wie vor, die künftige bauliche Entwicklung stärker zu steuern und diese nicht über sehr große Bauräume und GRZ/GFZ-Werte weitgehend offen zu lassen.

S 16.17: vgl. oben S 16.1.

B 16.17: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.18: vgl. Anregung 3 des Schreibens

3. Baulinien müssen nach der Auslegung der Obersten Baubehörde auf ihrer gesamten Länge bebaut werden. Die unter Festsetzung § 4 Abs. 3 genannte Ausnahme von der Baulinie ist aus unserer Sicht nicht bestimmt genug und daher nicht nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig. So ist insbesondere unklar, in welchen Fällen es nicht möglich sein soll, an die Baulinie anzubauen. Auch der Begriff der „Sondernutzung" ist in diesem Kontext nicht bestimmt genug.

   Die Baulinie ist zudem als Grundzug der Planung zu betrachten, weshalb auch etwaige Befreiungen nicht gewährt werden können.

S 16.18: vgl. oben S 16.5.

B 16.18: *Dem Hinweis des Kreisbauamtes wird nicht Rechnung getragen. Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.19: vgl. Anregung 4 des Schreibens

4. Wir empfehlen, näher zu erläutern, was im Detail mit dem Begriff der „Gebäudegröße" unter § 3 Abs. 3 gemeint ist; die Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe,...

S 16.19: In § 3 Abs. 3 bezieht sich der Begriff „Gebäudegröße" selbstverständlich auf die Kombination aus Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe, wobei die einzelne „Größe" die jeweilige Zulässigkeitsschranke darstellt.

B 16.19: *§ 3 Abs. 3 wird redaktionell um eine Erläuterung zur „Gebäudegröße" ergänzt.*

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.20: vgl. Anregung 5 des Schreibens

5. § 5 kann mangels eigenständigen Regelungsgehalts entfallen; es wird hier lediglich auf die GaStellV verwiesen.

S 16.20: Die Aussage des Kreisbauamtes ist zutreffend.
Gleichwohl macht es Sinn, ausdrücklich auf die Geltung der Garagen- und Stellplatzverordnung hinzuweisen, so dass aus Sicht der Gemeinde eine Streichung von § 5 nicht angezeigt ist.

B 16.20: *§ 5 der Satzung zum Bebauungsplan wird nicht gestrichen.*

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.21: vgl. Anregung 6 des Schreibens

6. Der Begriff der „gestalterischen Einheit" unter § 6 Abs. 1 ist unbestimmt: In welcher Hinsicht ist diese Einheit herzustellen? Hinsichtlich der Fassadengestaltung, Dachform, verwendeten Materialien...?

S 16.21: Unter gestalterischer Einheit ist ein stimmiges Konzept hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Farbgebung in Kombination mit der Auswahl der verwendeten Materialien zu verstehen.
Diese Begriffserläuterung sollte redaktionell ergänzt werden.

B 16.21: *§ 6 Abs. 1 wird redaktionell um folgenden anzuhängenden Halbsatz ergänzt:*
„...., d.h. die jeweiligen baulichen Anlagen müssen ein stimmiges Konzept hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Farbgebung in Kombination mit der Auswahl der verwendeten Materialien aufweisen."

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.22: vgl. Anregung 7 des Schreibens

7. Für die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen in § 7 Abs. 1 besteht, wie bereits erläutert, keine Rechtsgrundlage.

S 16.22: vgl. oben S 16.10: Zum Thema unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen vgl. oben **S 9.1** (Deutsche Telekom) sowie **Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 7.**

B 16.22: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.23: vgl. Anregung 8 des Schreibens

8. Da der Begriff „Abstandsflächen" im Baurecht eindeutig belegt ist, bitten wir die Formulierung unter § 7 Abs. 3 anzupassen.

S 16.23: Der Begriff „Abstandsflächen" ist redaktionell durch den Begriff „Pflanzabstände" zu ersetzen.

B 16.23: *Der Begriff „Abstandsflächen" wird redaktionell durch den Begriff „Pflanzabstände" ersetzt.*

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.24: vgl. Anregung 9 des Schreibens

9. Bezüglich der Artenlisten unter den grünordnerischen Festsetzungen, z. B. unter § 8, weisen wir vor dem Hintergrund einer kürzlich ergangenen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung darauf hin, dass derartige Listen wegen des weitreichenden Eingriffs in die Belange der Grundstückseigentümer nicht zu eng gefasst werden sollten. Anstatt der unter § 8 Abs. 2 vorgesehenen Möglichkeit, über eine Fachplanung nachzuweisen, welche Arten auch standortgerecht sind, empfehlen wir, die Artenliste von vornherein nicht abschließend zu fassen („Zulässig sind standortgerechte Arten, insbesondere...").

   Die Ausnahmeregelung bezüglich überdeckter Pflanzflächen ist unzulässig, da die Voraussetzung „aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich" nicht nachprüfbar ist.

S 16.24: Im Sinne der Rechtssicherheit sollte der Anregung des Kreisbauamtes gefolgt und die Artenliste nicht abschließend gefasst werden.
Die Ausnahmeregelung bezüglich überdeckter Pflanzflächen sollte wegen mangelnder Überprüfbarkeit ersatzlos gestrichen werden.

B 16.24: Im Sinne der Rechtssicherheit wird die Artenliste nicht abschließend gefasst, *sondern erhält folgende Anfangsformulierung:*
„Zulässig sind standortgerechte Arten, insbesondere:
Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
.....
Quercus robur, Stiel-Eiche".

Die Ausnahmeregelung bezüglich überdeckter Pflanzflächen wird wegen mangelnder Überprüfbarkeit ersatzlos gestrichen.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.25: vgl. Anregung 10 des Schreibens

10. § 9 Abs. 3 sieht auf den Baugrundstücken **beidseitig** Grünzäsuren vor. Soll die Mindestbreite von 1,5m daher für das gesamte Grundstück oder aber je Seite gelten? Was ist unter einer Grünzäsur konkret zu verstehen?

S 16.25: Aus Gründen der Verhinderung von Missverständnissen wird der Begriff „Grünzäsur" durch den Begriff „Grünstreifen" ersetzt.

Im vorliegenden Fall sollen diese Grünstreifen vorrangig dicht zusammenliegende Gewerbeflächen gliedern und zugleich auch Funktionsfläche für eine oberflächliche Niederschlagswasserführung sein.
Die Breite der jeweiligen Grünzäsur muss mindestens 3 m betragen, so dass die auf das jeweilige Grundstück bezogene Mindestbreite der Grünzäsur je seitlicher Grundstücksgrenze mit 1,5 m festgesetzt wird.

B 16.25: *Aus Gründen der Verhinderung von Missverständnissen wird der Begriff „Grünzäsur" durch den Begriff „Grünstreifen" ersetzt.*
Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell angepasst.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.26: vgl. Anregung 11 des Schreibens

11. Der in § 9 Abs. 5 vorgesehene Verweis auf die „zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Satzung des Abwasserverbandes Starnberg" ist nicht zulässig; hierbei würde es sich um eine dynamische Verweisung handeln. Stattdessen kann lediglich auf eine konkret zu benennende Fassung der Satzung Bezug genommen werden.

S 16.26: Vorliegend handelt es sich nicht um eine dynamische Verweisung in einem konkreten Satzungstext, der bestimmte Rechtsnormen aus einer zukünftigen Satzung in den Bebauungsplan integriert. Vielmehr wird in dieser Regelung lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der Bauantragsstellung in Bezug auf die Zuführung von Regenwassermengen die jeweiligen Vorgaben der entsprechend gültigen Satzung zu berücksichtigen sind. Dementsprechend können die Hinweise in § 9 Abs. 5 unverändert bleiben.

B 16.26: *Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 16.27: vgl. Anregung 12 des Schreibens

12. Satz 3 der Festsetzung § 12 Abs. 1 („Notwendige Zufahrten") kann gestrichen werden, da Satz 4 die konkretere Regelung trifft.

Bei der Festsetzung bezüglich der Pflanzung von Straßenbäumen fehlt eine Aussage dazu, wie viele Bäume hier gepflanzt werden sollen.

S 16.27: § 12 Abs. 1 Satz 3 kann ersatzlos gestrichen werden, da in Satz 4 hinreichend konkrete Regelungen zur Zulässigkeit von Zufahrten getroffen sind (Satz 4 wird somit zu Satz 3).
Bei der Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen wird eine Aussage ergänzt, wonach der Pflanzabstand von Straßenbaum zu Straßenbaum 12 m betragen muss. Abweichungen +/-1 m sind zulässig, wenn diese Abweichungen symmetrisch auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten erfolgen.

B 16.27: *§ 12 Abs. 1 Satz 3 („Notwendige Zufahrten") wird ersatzlos gestrichen (Satz 4 wir somit zu Satz 3).*

Der Pflanzabstand von Straßenbaum zu Straßenbau muss 12 m betragen. Abweichungen +/- 1 m sind zulässig, wenn diese Abweichungen symmetrisch auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten erfolgen.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 17: Landratsamt Starnberg, Umweltschutz / Immissionsschutz
(Textauszug des Schreibens 413 B-Le vom 21.01.2015 und 400V-85-2-2 vom 13.04.2015)

A 17.1: Schalltechnische Untersuchung

Zu o.g. Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner (Bericht-Nr. 4601/B1/hu vom 22.07.2014) erstellt. In dieser Untersuchung werden die Verkehrsgeräuschimmissionen durch die bestehenden Straßen (B2 und St 2563) prognostiziert sowie Vorschläge zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemacht.

Weiterhin wird für das Plangebiet eine Geräuschemissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Emissionskontingente werden dem Mischgebiet und den verschiedenen Gewerbeflächen zugewiesen.

Als maßgebliche Immissionsorte für die Emissionskontingentierung werden die schutzwürdige Nutzung im MI des Plangebiets sowie die Wohnbebauung im Kasernengelände bei Maising und in der Siedlung „Am Wiesengrund" der Stadt Starnberg herangezogen.
Entgegen der Aussage der schalltechnischen Untersuchung liegt für den Bereich der Siedlung „Am Wiesengrund" ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor (BP Oberer Seeweg, in Kraft seit 27.05.1993). Darin wird für die Bebauung reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die in der Untersuchung fälschlicherweise angenommene Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ist daher zu korrigieren. Die Emissionskontingente sind entsprechend zu überarbeiten. Dabei ist für die Immissionsorte auf den Fl.Nrn. 913 und 911/15 von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Aus unserer Sicht stellen die sich damit ergebenden niedrigeren Emissionskontingente für die Nutzung des Gewerbegebietes keine Probleme dar. Der gemäß schalltechnischer Untersuchung in diese Richtung zugewiesene Wert von 70 dB(A) tags überschreitet den in der DIN 18005 für Gewerbegebiete üblicherweise angesetzten Wert von 60 dB(A) um 10 dB(A) und liegt damit sehr hoch. Durch die Zulassung von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zumindest im GE 3.1 ist zudem in Teilbereichen des Gewerbegebietes auch eine Ansiedlung von Betrieben mit größeren nächtlichen Emissionen ausgeschlossen.
Darüber hinaus sollen gemäß Ziffer 2 der Begründung zum Bebauungsplan Betriebe, die starke Emissionen oder Lärmbelastungen verursachen, nicht angesiedelt werden. Eine Reduzierung der Emissionskontingente kommt somit diesem Planungswillen entgegen.

Die Festsetzungen, Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung zu ändern.

Weiterhin sind in der schalltechnischen Untersuchung für die Emissionskontingente die Richtungssektoren mit Bezugspunkt anzugeben.

S 17.1: Das IB Steger & Partner wurde zwischenzeitlich beauftragt, die Schalltechnische Untersuchung entsprechend der Anregungen des LRA Immissionsschutz zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren, die neuen Untersuchungsergebnisse sind bereits in den Bebauungsplan-Entwurf Planstand 10.03.2015 eingepflegt, d.h. die Festsetzungen, Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan sind schon entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung geändert.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 17.2: Festsetzungen

Der Übersichtlichkeit halber sollten die Absätze von § 11 „Immissionsschutz" nummeriert werden. Aus dem gleichen Grund wird vorgeschlagen, die Emissionskontingente (LEK) in einer Tabelle darzustellen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz nicht zwingend erforderlich sind. Die Umsetzung der DIN 4109 liegt in jedem Fall in der Verantwortung des Entwurfsverfassers und die Festsetzung von Lüftungseinrichtungen ist aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (nachts 55 dB(A) im GE und 50 dB(A) im MI) zumindest nicht im gesamten Plangebiet notwendig, sondern nur im straßennächsten Drittel des MI. Da jedoch gemäß DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, trägt die Festsetzung zu einem besseren Schallschutz und höheren Wohnkomfort der Bewohner bei und wird daher aus immissionsschutztachlicher Sicht begrüßt.

Der letzte Absatz („Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ...) sollte dann korrekterweise wie folgt formuliert werden:

„Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzuführung vermeidet. Hierzu sind in die entsprechenden Fenster bzw. Außenwände schallgedämpfte Lüftungen einzubauen oder mindestens ein Fenster pro Raum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern."

S 17.2: Der letzte Absatz des § 11 Abs. 5 der Satzung zum Bebauungsplan wurde bereits dem Vorschlag des LRA entsprechend formuliert.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 17.3: Begründung

Die in der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme (4601/L2/hu vom 06.03.2015) des Ingenieurbüros Steger & Partner aufgeführten Änderungen hinsichtlich der Emissionskontingente wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Punkt 3 unserer Stellungnahme vom 21.01.2015 ist noch umzusetzten. Der 4. Absatz der Begründung (jetzt „Hinweis Gewerbegeräusche") ist aus der Begründung zu streichen und statt dessen in die Hinweise des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dies entspricht auch der Aussage in o.g. schalltechnischer Stellungnahme auf S. 4 oben.

Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.

B 17.3: *Der Absatz 4 der Ziffer 2.4 (Immissionsschutz, Seite 9) der Begründung zum Bebauungsplan wird gestrichen und stattdessen als Hinweis in der Rubrik Lärmschutz der Satzung aufgenommen.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 18: Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
(Textauszug des Schreibens 173-3/0 BP BR BR Pö vom 22.01.2015)

Vorbemerkung:
Der Planer folgt in der Eingriffs-Ausgleichbemessung der Systematik des Leitfadens zum Vollzug der Eingriffregelung in der Bauleitplanung und ermittelt eine Eingriffffläche von 15.000 m² und einen Ausgleichsfaktor von 0,3 – daraus sich eine Ausgleichsfläche von 4.500 m² errechnet.
hierzu:

A 18.1:

Der wesentliche Eingriffbereich der georeferenzierten Planung beträgt nach unserer GIS- Betrachtung ca. 23.175 m² und weicht damit deutlich von den angegeben Fläche von 15.000 m² nach oben ab. Diese Abweichung ist mit Ungenauigkeit der Georeferenzierungsmethode nicht erklärbar. Im Umweltbericht ist nicht dargestellt, welche Flächen der Planer für die Eingriffsbilanzierung zu Grunde gelegt hat. Die Flächen sollten nochmals überprüft und im Umweltbericht dokumentiert und die EA-Berechnung ggf. angeglichen werden.

S 18.1: Frau Wagensonner (Fachplanerin Umweltbericht) hat inzwischen der Anregung der UNB folgend die Flächen nochmals überprüft, im Umweltbericht (Stand 10.03.2015) dokumentiert und die EA-Berechnung angeglichen.
Zur aktuellen Fassung der Planunterlagen (B-Plan, Satzung, Begründung, Umweltbericht, etc.) kam von Seiten der UNB keine neue Stellungnahme mehr.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 18.2:

Unseres Erachtens wird die Veranschlagung des allerniedrigsten Ausgleichsfaktors von 0,3 bei einer Spanne von 0,3 bis 0,6 für diese sensible Fläche nicht gerecht. Immerhin handelt es sich um eine Fläche, die explizit aus dem Landschaftsschutz entlassen werden muss. Das Gewerbegebiet wird trotz Eingrünungsmaßnehmen den umgebenden und weiterhin geschützten Landschaftsraum (LSG) in nicht unerheblichen Weise beeinträchtigen (Eine Lage nördlich des Schmalzhofes wäre hier deutlich unproblematischer). Wir halten daher, trotz der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen, ein Ausgleichsfaktor von mindestens 0,4 für angemessen.

S 18.2: Frau Wagensonner (Fachplanerin Umweltbericht) hat inzwischen der Anregung der UNB folgend auch die Veranschlagung des Ausgleichsfaktors nochmals überprüft und festgestellt, dass der von der UNB als angemessen angesehene Ausgleichsfaktor 0,4 vertretbar ist. Dieser wurde bei der Formulierung des Umweltberichts (Stand 10.03.2015) bereits berücksichtigt, die Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde auch schon entsprechend geändert (Planstand 10.03.2015).
Zur aktuellen Fassung der Planunterlagen (B-Plan, Satzung, Begründung, Umweltbericht, etc.) kam von Seiten der UNB keine neue Stellungnahme mehr.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 18.3:

Der Punkt „8.2.3 Erbringung des Ausgleichs" sollte dahin ergänzt werden, wie die Gemeinde gedenkt den Ausgleich (Herstelltung-, Entwicklungspflege, Unterhaltung) langfristig und privatrechtlich sicherzustellen, beispielsweise Ankauf, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Grunddienstbarkeit und Reallast).

S 18.3: Der Punkt „8.2.3 Erbringung des Ausgleichs" des Umweltberichtes (Stand 31.10.2013) wurde im Umweltbericht (Stand 10.03.2015) in Punkt „6.2.3 Erbringung des Ausgleich" bereits um den Satz ergänzt, dass die dauerhafte Sicherung des Ausgleich langfristig und privatrechtlich durch vertragliche Regelungen (z.B. städtebaulicher Vertrag) erfolgen muss / wird.
Sollte der Ausgleich im Plangebiet nicht ausreichend erfolgen können, so kann erforderlichenfalls auf das gemeindliche Öko-Konto, welches bereits angelegt und der UNB bekannt ist, hier insbesondere auf das Grundstück FlNr. 810, Gemarkung Aschering, zurückgegriffen werden.
Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (FlNr. 810 betreffend) wurde bereits abgeschlossen.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 18.4:

Allgemeine Hinweise:

Für die digitale Bearbeitung und zur Bearbeitungsvereinfachung würde ich mir wüschen:

- Eindeutige Nomenklatur Zippordner:
  Pöcking – BP 40-FNP-x.Änderung 2.Auslegung 23-12-2014.zip (Datum = Fristbeginn)
- Zusammenfassung Beschränkung auf drei PDF- Dokumente:
  1. Formaler Teil/e,
  2. Planungsteil/e (Text und Karte) & Begründung / Erläuterung und
  3. Fachteil (Gutachten, Erhebungen etc.)
  bei entsprechender Verdichtung lassen sich die Dokument oft auf ein Zehntel der ursprünglichen Dateigröße ohne nennenswerten Qualitätsverlust reduzieren.
- Konsequente Verwendung von Lesezeichen oder wenigstens verlinkter Inhaltverzeichnisse, zur Strukturierung und besseren Navigation.
- Verzicht auf Kennwortverschlüsselung da sie sie keinen wirklichen Schutz bietet, aber das Zitieren und Anmerken in der Bearbeitung behindert.

B 18.4: *In weiteren Bauleitplanverfahren werden die Wünsche zur Struktur der Datenübermittlung soweit möglich Berücksichtigung finden.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

(Textauszug der E-Mail St-Nr. 411 B SBT vom 21.04.2015)

A 18.5:

Wir haben im vorangegangenen Verfahrensschritt auf die Lösung der Landschaftsschutzproblematik wie folgt hingewiesen:
"Die Planung widerspricht dem Landschaftsschutz. Zur Realisierung des Projekts müsste der Normenkonflikt BP-LSG durch eine formelle Schutzgebietsaufhebung gelöst werden. Andere naturschutzrechtliche Aspekte, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nach derzeitiger Datenlage nicht erkennbar."
An dieser grundlegenden Beurteilung zum den Bauleitplanverfahren hat sich nichts geändert.

Wir möchten, um Irritationen zu vermeiden aber darauf hinweisen, dass wir als Träger öffentlicher Belange im LSG-Schutzgebietsänderungsverfahren sehr wohl den grundsätzlichen Einwand erheben müssen, dass die Gemeinde ein nicht grundlos geschütztes Areal in Anspruch nimmt, obwohl sie über ausreichende Flächen außerhalb naturschutzrechtlicher geschützter Gebiete verfügt.
Diese Frage ist von grundsätzlicher Bedeutung für den Landschaftsschutz im Landkreis und muss im Kreistag sachgerecht erörtert und abgewogen werden, da auch eine Schutzgebietsaufhebung im Wege der Normenkontrolle bzw. einer möglichen Popularklage gerichtlich überprüfbar ist.

S 18.5: Zur aktuellen Fassung (Stand 10.03.2015) der Planunterlagen (B-Plan, Satzung, Begründung, Umweltbericht, etc.) kam von Seiten der UNB keine neue Stellungnahme / Einwendung mehr.

Zum Hinweis der UNB, wonach im Verfahren zur Herausnahme LSG die UNB als Träger öffentlicher Belange grundsätzliche Einwendungen erheben musste wird auf die Stellungnahme **S 16.16** verwiesen.

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

Zu 19: Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen

(Textauszug der E-Mail vom 23.01.2015)

A 19.1: Allgemein

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in o.g. Bauleitplanungs- bzw. Flächennutzungsplanverfahren

möchten wir hiermit um Verlängerung der Beteiligungsfrist bitten und begründen dies wie folgt.

Nach Prüfung des nunmehr vorgelegten Planungsstandes 09.10.2014 besteht unsererseits noch immer Bedarf an weiterer Klärung. Wir verweisen insbesondere bezüglich der nachfolgend aufgeführten Punkte auch auf unsere bereits erfolgten Stellungnahmen vom 27.12.2013.

.....

Auch nach erfolgter interner Abstimmung mit dem Verkehrsmanagement im Hause erscheint uns eine Rücksprache sinnvoll und für das weitere Planungsverfahren am schnellsten zielführend. Wir schlagen daher einen gemeinsamen Gesprächstermin vor und würden Sie bitten, diesen mit Frau Münster (Verkehrsmanagement) unter Tel. 08151 148325 abzustimmen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.

S 19.1: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 17.1 – S 17.3:

Der Bitte der Verkehrsbehörde folgend fand am 02.02.2015 einen Besprechung im LRA Starnberg statt, um den Bedarf an weiterer Klärung zu decken.
Hierbei wurden insbesondere die nachfolgenden Punkte (19.2 – 19.5, siehe unten) besprochen:

Eine Beschlussfassung ist insoweit entbehrlich.

A 19.2: Erschließung

Mit Blick auf die gewünschte Erschließung über die neue Stichstraße vom Kreisverkehr aus bleibt aus unserer Sicht fraglich, wie Parzelle 3.2 und das Mischgebiet erschlossen werden sollen. Fraglich ist insbesondere die künftige Ausgestaltung der derzeit privaten Verkehrsfläche, die den im Norden des Plangebiets bestehenden Eigentümerweg mit der neuen Erschließungsstraße verbindet (öffentliche Verkehrsfläche, Widmung etc).

Volltext: siehe Anlage 16

S 19.2: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 17.1 – S 17.3:

Bei der Parzelle 3.2 (GE 3.2) handelt es sich um ein Bestandsgelände, welches ausschließlich für Kunstausstellungen (Skulpturen, Statuen, etc.) genutzt wird, bei welchem der Baumerhalt im Vordergrund steht und welches von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten ist.
Eine konkrete separate Erschließung ist daher nicht erforderlich, da es Grundstücksbestandteil des Grundstückes FlNr. 385 (Gemarkung Maising, GE 3.1) ist, für welchen lediglich die zulässige Art der Nutzung unterschieden und eingeschränkt wird (Ausstellungsfläche ohne Bebauung) und deshalb eine innere Erschließung des Grundstückes ausreichend ist.
Das Mischgebiet (MI) ist seit jeher über den Eigentümerweg FlNr. 385/3 (Gemarkung Maising) erschlossen, was grundsätzlich auch zukünftig so der Fall sein wird.
Zur Ausgestaltung der derzeit privaten Verkehrsfläche: **siehe Stellungnahme S 14.2 (KBI)**
„Nachdem verschiedene Erschließungsvarianten geplant waren, hat die als Eigentümerweg markierte Wendefläche derzeit einen Durchmesser von 18 m."

Die hinweisliche Darstellung der privaten Verkehrsfläche stellt lediglich eine vorgeschlagene (innere) Erschließung dar, die abhängig von der künftigen Nutzung und Bebauung des Bestandsgeländes jedoch verändert werden kann.
Eine konkrete Planung dieser inneren Erschließung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes derzeit entbehrlich.

Das IB Schönenberg (Verkehrsplanung) hat inzwischen die Erforderlichkeit einer Vergrößerung der Wendefläche am Ende des Eigentümerweges geprüft und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Wendefläche im Bereich Eigentümerweg:
In der DIN 14090 und in der RASt steht nichts über die Größe von Wendeflächen speziell für die Feuerwehr. In einer Wendeanlage mit 18 m Durchmesser kann jedes Müllfahrzeug mit Zurücksetzen wenden, somit auch Feuerwehrfahrzeuge. Ein Wenden in einem Zug ist nicht erforderlich.

Dies ist gem. RASt nur für das Bemessungsfahrzeug anzusetzen, d.h. für ein Fahrzeug, das hier regelmäßig wendet (->PKW). Ein Feuerwehreinsatz ist wohl keine regelmäßige Nutzung. Der Bebauungsplan (Planzeichnung) kann insoweit unverändert bleiben.

Wendeanlage am Ende der neuen Erschließungsstraße:
Die Wendeanlage wurde für das Wenden von Linienbussen ausgelegt. Hierfür ist ein Durchmesser der Fahrbahn von 23 m erforderlich. Hierbei wird aber bis zu 1 m breit der Gehweg überstrichen.
Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf (Planstand 10.03.2015) ist der Durchmesser der Wendefläche im Bereich der neuen Erschließungsstraße nach wie vor ausreichend dimensioniert, das eingezeichnete Kettenmaß wurde von 23 m auf 25 m vergrößert, demgegenüber ist der hinweislich dargestellte Gehweg von 2,5 m Breite auf 1,5 m reduziert worden.

B 19.2: vgl. B 14.2

Der Durchmesser der Wendefläche im Bereich des Eigentümerweges bleibt unverändert bei 18 m.
Der Durchmesser der Wendefläche im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert. Das eingezeichnete Kettenmaß wurde bereits von 23 m auf 25 m vergrößert, demgegenüber der hinweislich dargestellte Gehweg von 2,5 m Breite auf 1,5 m reduziert wurde.
Eine Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch nicht erforderlich.
Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 19.3:

Hinsichtlich der Ausfahrt aus dem Kreisverkehr und der dadurch entstehenden Kreuzung mit der bestehenden Radwegeverbindung über den land- und forstwirtschaftlichen Weg auf Südostseite der Bundesstraße sollte im BPlan der Verweis auf eine Detailplanung zu einem fortgeschrittenen Planungszeitpunkt aufgenommen werden. Ebenso hinsichtlich der ÖPNV Anbindung.

S 19.3: Die Ausfahrt aus dem Kreisverkehr und die dadurch entstehende Kreuzung mit der bestehenden Radwegeverbindung über den land- und forstwirtschaftlichen Weg auf der Südostseite der Bundesstraße bedarf ebenso wie die ÖPNV-Anbindung des Standortes Schmalzhof einer Detailplanung als Ausführungsplanung, welche aber erst zur konkreten Ausführung und damit zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird.
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist demnach derzeit nicht erforderlich.

B 19.3: *In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Verweis auf eine Detailplanung hinsichtlich der Ausfahrt aus dem Kreisverkehr und der dadurch entstehenden Kreuzung mit der bestehenden Radwegeverbindung über den land- und forstwirtschaftlichen Weg auf der Südostseite der Bundesstraße sowie der ÖPNV-Anbindung des Standortes Schmalzhof im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung (Ausführung) aufgenommen.*

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 19.4:

Auch hinsichtlich der Dimensionierung/ Ausgestaltung der geplanten Wendemöglichkeit mit abgesenktem Gehweg besteht aus unserer Sicht noch Klärungsbedarf.

S 19.4: vgl. *S 14.2 und S 19.2*

Die Verkehrsbehörde akzeptiert nicht eine Wendemöglichkeit für z.B. Linienbusse (Gelenkbusse sollen zukünftig zum Einsatz kommen und den Standort Schmalzhof an den ÖPNV anbinden) mit einem Radius von 23 m zuzüglich gegebenenfalls überfahrbarer „Gehwegbereiche" von 2 x 2,5 m.
Es müsse ein Wenderadius von 25 m verlangt werden, da die überfahrbaren „Gehwegbereiche" wegen eines zu großen Gefahrenpotentials für Fußgänger nicht als Wendefläche anerkannt und genutzt werden können.

Wendeanlage am Ende der neuen Erschließungsstraße:
Die Wendeanlage wurde für das Wenden von Linienbussen ausgelegt. Hierfür ist ein Durchmesser der Fahrbahn von 23 m erforderlich. Hierbei wird aber bis zu 1 m breit der Gehweg überstrichen.
Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf (Planstand 10.03.2015) ist der Durchmesser der Wendefläche im Bereich der neuen Erschließungsstraße nach wie vor ausreichend dimensioniert, das eingezeichnete Kettenmaß wurde von 23 m auf 25 m vergrößert, demgegenüber ist der hinweislich dargestellte Gehweg von 2,5 m Breite auf 1,5 m reduziert worden.

B 19.4: vgl. B 14.2 und B 19.2

Der Durchmesser der Wendefläche im Bereich des Eigentümerweges bleibt unverändert bei 18 m.
Der Durchmesser der Wendefläche im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert. Das eingezeichnete Kettenmaß wurde bereits von 23 m auf 25 m vergrößert, demgegenüber der hinweislich dargestellte Gehweg von 2,5 m Breite auf 1,5 m reduziert wurde.
Eine Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch nicht erforderlich.

Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 19.5: Verweis auf die Stellungnahme der Verkehrsbehörde vom 27.12.2013 zu Erschließung, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

S 19.5: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 17.1 – S 17.3:

Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

Zu 21: Reg.v.Obb., Höhere Landesplanung

A 21.1: (Textauszug des Schreibens 24.2-8291-STA vom 09.02.2015)

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes (Geltungsbereich Bebauungsplan: ca. 10,9 ha) an der Bundesstraße 2, südlich des Schmalzhofes wurde mit Stellungnahme vom 16.12.2013 beurteilt, wobei im Entwurf keine landesplanerisch relevanten Änderungen vorgenommen wurden. Es wurde festgestellt, dass die Belange der Wirtschaft in der Gesamtabwägung positiv wirken (vgl. LEP 5.1 (G), RP 14 B IV G 2.2.4, Art 6 Abs. 2 Nr. 5 Satz 2 BayLplG). Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft (vgl. LEP 7.1.5 (G), RP 14 B I 1.2.1.2) kann die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden. Den Abwägungsprotokollen ist zu entnehmen, dass diese Belange adäquat gewichtet wurden.

Der entscheidende Aspekt der Bewertung aus landesplanerischer Sicht ergibt sich durch die isolierter Außenbereichslage des Planungsgebietes. Die Planung ist mit den Belangen der Siedlungsstruktur vereinbar, wenn sie nicht in den Anwendungsbereich des sog. Anbindungsziels LEP 3.3 (Z) fällt und keine neue Siedlungsfläche gem. LEP 3.3 (Z) geschaffen wird.
Mit Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015 belegte die Gemeinde, dass innerhalb der Bestandsgebäude gewerbliche Nutzungen genehmigt sind und der Bestand die Erweiterungsflächen im Hinblick auf den Flächenumgriff dominiert. Der Anwendungsbereich des Ziels ist insgesamt nicht eröffnet, wobei sich die Bestandsorientierung auch in den Festsetzungen zur Art der Nutzung (Handwerker- und Gewerbehof) und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wiederspiegeln soll. Zur Bauweise wird aus städtebaulicher Sicht empfohlen, nur Satteldächer und max. zwei Vollgeschosse zuzulassen.

Gesamtergebnis
Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

A 21.2: (Textauszug des Schreibens 24.2-8291-STA vom 31.03.2015)

Zur geplanten Ausweisung des Gewerbegebiets Schmalzhof haben wir zuletzt mit reiben vom 09.02.2015 Stellung genommen. Der Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird auf Grund eines Verfahrensfehlers im Bebauungsplanverfahren wiederholt, wobei die bisher vorgebrachten Einwände in den Planentwürfen (Stand: 10.03.2015) bereits berücksichtigt wurden.
Die zuletzt vorgenommenen Anpassungen lassen landesplanerische Belange im Wesentlichen unberührt. Auf unsere Stellungnahme vom 09.02.2015 wird daher verwiesen.
Der entscheidende Aspekt der Bewertung ist in den Planunterlagen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung) allerdings weiterhin nicht richtig dargestellt: Der bestehende Gutshof Schmalzhof stellt keine Siedlungseinheit dar, die sich gem. LEP 3.3 (Z) zur Anbindung neuer Siedlungsflächen eignet. Um einen Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung auszuschließen, darf die Planung vom Anwendungsbereich des Ziels LEP 3.3 nicht erfasst werden. Dies ist nach hiesiger Auslegung gegeben, wenn ein vorhandener, genehmigter Bestand angemessen untergeordnet erweitert wird. Die in diesem Zusammenhang von der Gemeinde nachgereichten Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015 eignen sich grundsätzlich, um diese Voraussetzungen zu belegen.

Da den Empfehlungen aus städtebaulicher Sicht bislang nicht Rechnung getragen wurden, werden diese erneuert: Die Bestandsorientierung soll sich auch in den Festsetzungen zur Art der Nutzung (Handwerker- und Gewerbehof) und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wiederspiegeln. Zur Bauweise wird aus städtebaulicher Sicht empfohlen, nur Satteldächer und max. zwei Vollgeschosse zuzulassen.

Gesamtergebnis

Die Planung kann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

S 21: Die Hinweise auf die landesplanerische Bewertung sowie zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden zur Kenntnis genommen.
Die Planung war von vorneherein mit der Regierung von Oberbayern, Landesplanung, abgestimmt. Diese Abstimmung hatte zum Gegenstand, dass eine flächengleiche Spiegelung der vorhandenen Flächen des Schmalzhofs zulässig sei. Die Gemeinde ging insoweit davon aus, dass dem Anbindungsgebot daher insoweit Rechnung getragen war, als die vorhandene gewerbliche Nutzung nur bei einer flächengleichen Erweiterung eine „geeignete Siedlungseinheit" darstellt. Zutreffend ist, dass in der aktuellen Stellungnahme der Regierung von Oberbayern hier eine andere inhaltliche Bewertung erfolgt, die aber im Ergebnis ebenfalls die Vereinbarkeit der Planung mit dem Anbindungsgebot feststellt. Vor diesem Hintergrund wird die Begründung des Bebauungsplans zur Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung entsprechend angepasst.

Die Planung der Gemeinde erfolgt bestandsorientiert unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzung im benachbarten Schmalzhof. Soweit die Regierung hier anregt, diese Bestandsorientierung auch in den Festsetzungen zum Ausdruck zu bringen, ist Folgendes festzuhalten:
In Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist es bei einem als GE festgesetzten Angebotsbebauungsplan nicht möglich – wie vorgeschlagen – einen Handwerker- und Gewerbehof festzusetzen. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus Sicht der Gemeinde aus, da die Art der baulichen Nutzung auch bei einem Handwerker- und Gewerbehof die gleiche ist wie bei einem normalen Gewerbegebiet. Daher kann bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht konkret ein Handwerker- und Gewerbehof festgesetzt werden.
Da der Handwerkerhof ohnehin auf Flächen der Gemeinde Pöcking errichtet werden soll, ist deren Umsetzung aber auch insoweit sichergestellt.
Auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise hat sich die Gemeinde soweit möglich am Bestand orientiert. Maßgeblich sollte hier in Absprache mit der Regierung die Flächenausdehnung des Gebiets sein.
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.

Auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung wird gegenüber dem vorhandenen Bestand im Gut Schmalzhof keine deutliche Abweichung zugelassen.
Unabhängig von der Flächenausdehnung ist im Hinblick auf das Maß baulicher Nutzung ergänzend zu berücksichtigen, dass hier nicht der gleiche Maßstab angelegt werden kann, wie er im vorhandenen Gebäudebestand des Gutshofs z.B. im Hinblick auf die GF angewandt wird.
Der Gesetzgeber hat der Gemeinde gerade in der Bauleitplanung vorgegeben, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dies rechtfertigt auch in vorliegender Konstellation durchaus auch die Festsetzung eines höheren Maßes baulicher Nutzung.

Gleiches trifft auch auf die Bauweise zu. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bereits die Bestandsbebauung des Gutshofs einer gewerblichen Bebauung gleicht. Die dort vorhandenen Gebäude sind sehr großzügig. Die neu entstehenden gewerblichen Gebäude würden sich hier ohne weiteren in die städtebaulich vorhandene Struktur des Gutshofs einfügen. Durch die Erschließungsstraße ist hier zusätzlich eine entsprechende Struktur vorgegeben, die auch eine städtebauliche Ordnung schafft. Dies wird ergänzt durch die Festsetzung einer Baulinie.

Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass hier keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind, um die Erweiterung des Schmalzhof-Bestandes um das „neue" Gewerbegebiet städtebaulich an das vorhandene Gebiet des Gutshofs anzugleichen.

B 21: *Die Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen.*
Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Vorgaben der Landesplanung entsprechend angepasst.
Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan-Entwurf unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 24: Staatliches Bauamt Weilheim
(Textauszug des Schreibens S22-4622-16/15 vom 15.01.2015und vom 15.04.2015, wörtliche Wiederholung des Schreibens S212-4622 vom 04.12.2013)

A 24.1: Bauverbot und Bepflanzungen entlang der B2, Werbung, Neuanbindung

Bauverbot:
Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.
Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).

S 24.1: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 22 und B 22:
Die Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.
Die weiteren Planungen werden mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

B 24.1: *Die Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.*
Die weiteren Planungen werden mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 24.2:
Bepflanzungen entlang der Straße:
Vorrang für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS)
Die Baumpflanzungen entlang der B 2 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B 24.2: *Die Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.*
Die weiteren Planungen werden mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 24.3:

Werbung:

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Dies gilt auch für den Kreisverkehr.
Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes. (Art. 87 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i.V. mit § 4 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1f, g ZustVVerk)
Hindernisse, die den Verkehrsteilnehmer gefährden könnten, dürfen nicht im Kreisverkehrsinneren errichtet werden.

B 24.3: *Die Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.*
Die weiteren Planungen werden mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 24.4:

Neuanbindung:

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die B 2 über den im Plan dargestellten neuen Kreisverkehr, besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn eine mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmte detailliertere Planung vorliegt.

Auf die Verpflichtungen gemäß der Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Weilheim und der Gemeinde Pöcking zum Bau des Kreisverkehrs „Maxhof" wird hingewiesen.

Die Kommune übernimmt für die Erschließungsstraße einschließlich der Trenninsel im Zufahrtsast die Bau- und Unterhaltslast.

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzten (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG bzw. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG).

Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der erneuten Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden.

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße und der Bau des Kreisverkehrs muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 50 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o.g. Straße – mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwasserung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der B 2 zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 Bay StrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechenden Schleppkurven sind einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Für den querenden Wirtschaftsweg ist eine sichere Anbindung einzuplanen.

B 24.4: *Die Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.*
Die weiteren Planungen werden mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
Zur Frage der Kostenaufteilung wird auf die bereits mit dem Staatlichen Bauamt geschlossene Vereinbarung verwiesen.
Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 24.5:

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

B 24.5: *Die Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamtes Weilheim werden zur Kenntnis genommen.*
Die weiteren Planungen werden mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.
Über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht angezeigt.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 24.6: Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

S 24.6: Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

Zu 25: Stadt Starnberg
(Textauszug des Schreibens 30-Wie/se vom 13.02.2015)

Voranmerkung:

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass einige Punkte aus den Stellungnahmen der Stadt Starnberg vom 27.02.2014 und 13.02.2015 mittlerweile in der Planung berücksichtigt wurden. Trotzdem hält die Stadt Starnberg ihre bisher abgegebenen Stellungnahmen vollumfänglich aufrecht und möchte folgende Aspekte ergänzen.

A 25.1:

Zum formalen Ablauf des Beteiligungsverfahrens ist anzumerken, dass es sich bei einigen der seit dem 23.12.2014 im Internet bereitgestellten Unterlagen offensichtlich um Vorabzüge mit noch nicht erledigten Überarbeitungshinweisen handelte. Erst nachdem ich in meinem Schreiben vom 17.01.2015 auf diesen Umstand hingewiesen hatte, wurden am 22.01.2015 die aktuellen Versionen der Unterlagen ins Internet eingestellt. Auch der Umweltbericht wurde erst an diesem Tag ins Internet eingestellt. Somit ist äußerst fraglich, ob die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche Auslegungsdauer von einem Monat eingehalten ist.

S 25.1: Es trifft zu, dass während der öffentlichen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereitgestellte Unterlagen gegen aktuelle Versionen ausgetauscht wurden.
Somit könnte gegebenenfalls ein Verfahrensfehler angenommen werden, der jedoch durch die zuletzt durchgeführte öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015 geheilt ist.
Die Anmerkung der Stadt Starnberg hierzu wird zur Kenntnis genommen, eine Auswirkung auf das weitere Bauleitplanverfahren hat diese allerdings nicht zur Folge.

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

A 25.2:

Den Unterlagen ist nun eine lärmtechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH vom 22.07.2014 beigefügt, in der eine Geräuschemissionskontingentierung vorgeschlagen wird. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Als Immissionsorte berücksichtigt wurden die bestehenden Wohngebäude an der Prinzeneiche und an der Straße Am Wiesengrund sowie die geplante Wohnbebauung Am Wiesengrund. Dass die Stadt Starnberg hier die 48. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8028 durchführt, ist Ihnen bekannt. Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der genannten Immissionsorte auf Starnberger Stadtgebiet erfolgt in der lärmtechnischen Untersuchung entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet.

Diese Einstufung entspricht nicht der tatsächlich im Gebiet vorhandenen Nutzung – bei dem bestehenden Wohngebiet zwischen den Straßen Am Wiesengrund und Prinzeneiche handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet – und auch nicht der beabsichtigten Entwicklung als reines Wohngebiet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Starnberg stellt den Bereich entlang der Prinzeneiche bereits als reines Wohngebiet dar. Die 48. Flächennutzungsplanänderung, die nahezu abgeschlossen ist, stellt den Bereich am Wiesengrund ebenfalls als reines Wohngebiet dar.

Mit der im Gutachten vorgenommenen Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Bereichs entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet erklärt sich die Stadt Starnberg keineswegs einverstanden. Den Ausführungen des Gutachtens, wonach die Einstufung im Rahmen der immissionsrechtlichen Beurteilung gemäß einem allgemeinen Wohngebiet mit der Vorbelastung aus dem Verkehrslärm von der B2 und der Ortsrandlage begründet wird, widerspricht die Stadt Starnberg in aller Deutlichkeit.

Es handelt sich bei dem Wohngebiet im Bereich Prinzeneiche / Oberer Seeweg / Am Wiesengrund um eine der hochwertigsten Wohnlagen im Stadtgebiet, und zwar in Form eines faktischen reinen Wohngebiets, das sich insbesondere durch seine geringe Lärmvorbelastung auszeichnet. Städteplanerisches Ziel der Stadt Starnberg ist es, das vorhandene reine Wohngebiet hier weiter zu entwickeln. Hier ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen – wie von Ihnen in Ihrer Stellungnahme vom 30.07.2014 zur 48. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Starnberg vorgeschlagen - lediglich in der Absicht, eine geringere Schutzbedürftigkeit zu generieren, obwohl die städtebauliche Entwicklungsabsicht analog der bestehenden Art der Nutzung ganz klar die Erweiterung als reines Wohngebiet vorsieht, käme einem sogenannten Etikettenschwindel gleich.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit analog eines allgemeinen Wohngebiets ist falsch. Sofern es entgegen der tatsächlichen Nutzung, entgegen der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und entgegen der dargelegten Planungsabsicht der Stadt Starnberg bei der Einstufung der Schutzbedürftigkeit als allgemeines Wohngebiet bleibt, wird ein erheblicher Abwägungsfehler begangen, der eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 BauGB darstellt.

S 25.2: vgl. auch S 17.1 – LRA STA Immissionsschutz
Das IB Steger & Partner zwischenzeitlich die Schalltechnische Untersuchung entsprechend der Anregungen u.A. des LRA Immissionsschutz

(S 17.1, Einstufung der Schutzbedürftigkeit der genannten Immissionsorte in Starnberg als WR, nicht als WA) überprüft. Die neuen Untersuchungsergebnisse sind bereits in den Bebauungsplan-Entwurf (Planstand 10.03.2015) eingepflegt, d.h. die Festsetzungen, Hinweise und die Begründung zum Bebauungsplan sind schon entsprechend der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung geändert.

Weitere Einwendungen der Stadt Starnberg gingen hierzu nicht ein, vgl. Stellungnahme vom 15.04.2015.

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

A 25.3:

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind, die Auswirkungen des geplanten Handwerker- und Gewerbehofs auf die Wohnnutzung auf Starnberger Stadtgebiet mit keinem Wort erwähnt wird. Vielmehr wird ausschließlich dargestellt, dass *„Potentielle negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ...in keinem relevantem Maß zu erwarten [sind], da sich der geplante Standort außerhalb der Wohnbebauung von Pöcking bzw. Niederpöcking befindet."* Der Umweltbericht liegt in der Fassung vom 31.10.2013 vor, eine Aktualisierung gemäß dem aktuellen Wissensstand und den gegenwärtig vorliegenden Erkenntnissen wurde nicht vorgenommen. Im Kapitel 2.4 der Begründung, in dem die Textempfehlungen des lärmtechnischen Gutachtens für die Begründung wiedergegeben sind, findet sich kein Hinweis darauf, dass die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen auf Starnberger Stadtgebiet als allgemeines Wohngebiet erfolgt. Begründung und Umweltbericht sind somit unvollständig und zwar nicht nur in unwesentlichen Punkten (§ 214 Abs.1 Nr. 3 BauGB).

S 25.3: Der Umweltbericht wurde inzwischen aktualisiert (Stand: 10.03.2015) und um Aussagen ergänzt, welche sich auf die Auswirkungen des geplanten Handwerker- und Gewerbehofes auf die Wohnnutzung auf Starnberger Stadtgebiet beziehen.
Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen auf Starnberger Stadtgebiet als WR erfolgt (siehe oben 25.2).

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

A 25.4: (Textauszug des Schreibens 30-Wie/se vom 13.02.2015)

Bereits in ihrer Stellungnahme vom 27.02.2014 hatte die Stadt Starnberg darauf hingewiesen, dass die Anbindung der Misch- und Gewerbegebietsflächen an den Oberen Seeweg über den Privatweg eine attraktive Möglichkeit bietet, den geplanten Handwerker- und Gewerbehof von der Seeufer-

straße aus zu erreichen und davon auszugehen ist, dass ein hoher Teil des Erschließungsverkehrs, insbesondere der Mitarbeiter- und Besucherverkehr, über das Starnberger Stadtgebiet erfolgen wird. Zwar ist in der Abwägung der Stellungnahme der Stadt Starnberg davon die Rede, dass die Gemeinde Pöcking durch verkehrsrechtliche Anordnung sicherstellen wird, dass hier ein Durchgangsverkehr vom Oberen Seeweg in das Misch-/Gewerbegebiet unterbunden wird, die planungsrechtliche Absicherung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan – z. B. Festsetzung einer die Verkehrsfläche unterbrechenden Pflanzbindung - fehlt jedoch. Eine Gewähr dafür, dass die Verkehrszahlen im reinen Wohngebiet am Oberen Seeweg durch Quell- und Zielverkehr des geplanten Handwerker- und Gewerbehof nicht erheblich ansteigen werden, besteht somit nicht. Die Stadt Starnberg widerspricht der vorliegenden Planung und fordert Sie auf, die Erschließung des geplanten Handwerker- und Gewerbehofs über den Oberen Seeweg dauerhaft planerisch wirksam zu unterbinden.

(Textauszug des Schreibens 30-GdC vom 15.04.2015)

Sowohl in der Stellungnahme vom 27.02.2014 als auch in der vom 13.02.2015 hatte die Stadt Starnberg die Befürchtung geäußert, dass durch die Anbindung der Misch- und Gewerbegebietsflächen über den festgesetzten Privatweg an den Oberen Seeweg ein hoher Teil des Erschließungsverkehrs über das Starnberger Stadtgebiet erfolgen wird. Festsetzungen, die eine Unterbindung von Durchgangsverkehr im Oberen Seeweg zum und vom Misch-/Gewerbegebiet garantieren, wurden nach wie vor nicht getroffen.

Die durch die Gemeinde Pöcking zu diesem Punkt durch den Gemeinderat am 29.04.2014 getroffene Abwägungsentscheidung, durch verkehrsrechtliche Anordnung sicherzustellen, dass hier ein Durchgangsverkehr vom Oberen Seeweg in das Gewerbegebiet unterbunden wird, läuft ins Leere. Die Gemeinde hat keine Verfügungsgewalt über den Privatweg, da dieser als Privateigentum keiner öffentlich-rechtlichen Sachherrschaft unterliegt.

Eine Gewähr dafür, dass die Verkehrszahlen im reinen Wohngebiet am Oberen Seeweg durch Quell- und Zielverkehr des geplanten Handwerker- und Gewerbehof nicht erheblich ansteigen werden, besteht somit nicht. Ebenso findet sich in der lärmtechnischen Untersuchung keine Aussage zu der Frage, ob aufgrund des durch den Zusatzverkehr verursachten Lärms mit Beeinträchtigungen des reinen Wohngebiets am Oberen Seeweg zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zur Erschließungssituation des geplanten sowie des vorhandenen Misch-/Gewerbegebiets in den Unterlagen widersprüchliche Aussagen getroffen werden. Im Bebauungsplan ist die Verbindung zwischen der zur Erschließung der neuen Gewerbegebietsflächen festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und dem Eigentümerweg innerhalb des bereits bebauten Bereichs lediglich hinweislich als beispielhafte Straßenplanung dargestellt. Während sich in der Begründung die Aussage findet, dass *„[sich] aber die Chance ergibt, durch einen weiteren Anschluss an den Kreisverkehr das neue, wie auch das bestehende Gewerbegebiet zu erschließen und die heutige, problematische Zufahrt zur B2 zu entschärfen."* (Kapitel 2.1, 2. Absatz), ist in der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09. Februar 2015 unter Punkt S 17.2 davon die Rede, dass *„derzeit ... nicht absehbar [ist], ob und wenn ja, wann und wie die Verbindung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Eigentümerweg (vorgeschlagene Erschließung) hergestellt werden soll."*

Die Stadt Starnberg widerspricht der aktuell vorliegenden Planung und fordert Sie auf, die Erschließungssituation eindeutig zu regeln und eine verkehrliche Anbindung des geplanten Handwerker- und Gewerbehofs an den Oberen Seeweg planerisch dauerhaft wirksam zu unterbinden.

S 25.4: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 23 und B 23:

Die von der Stadt befürchtete Beeinträchtigung von Wohnbebauung auf Starnberger Stadtgebiet wird von der Gemeinde weiterhin nicht geteilt.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets ist sichergestellt. Es ist fixer Bestandteil der Planung, die neu entstehenden Gewerbeflächen ausschließlich über den Maxhofkreisel an den überörtlichen Verkehr anzuschließen.
Auch die bestehenden Gewerbeflächen im Gutshofbereich können nun über diese Neuerschließung angebunden werden.
Der dadurch entstehende Ziel- und Quellverkehr führt aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer unzumutbaren Belastung des Starnberger Stadtgebiets. Eine Anbindung des Stadtgebiets über den oberen Seeweg an das Gewerbegebiet und damit im weiteren an die B 2 erfolgt nicht. Ganz abgesehen davon, dass hier die vorhandenen Verkehrsflächen nicht geeignet sind, einen deutlich größeren Verkehr aufzunehmen, wird die Gemeinde durch verkehrsrechtliche Anordnung (z.B. Durchfahrt verboten, Zufahrt nur für bestimmte Anlieger, Sackgassenausweisung, Tonnagebeschränkung etc.) gegebenenfalls kombiniert mit dem Einbau von Absperreinrichtungen sicherstellen, dass hier ein erhöhter Durchgangsverkehr vom oberen Seeweg über den festgesetzten „Privatweg" in das Gewerbegebiet unterbunden wird.
Die Forderung der Stadt Starnberg, diese „Erschließung" bereits auf Bebauungsplanebene dauerhaft planerisch zu unterbinden, ist aus Sicht der Gemeinde damit ausreichend berücksichtigt.

B 25.4: *Die Gemeinde hält insgesamt an der bisherigen Planung fest und wird das Bauleitplanverfahren weiterführen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 25.5: (Textauszug des Schreibens 30-Wie/se vom 13.02.2015)

Dass dem Ziel des LEP, neue Siedlungseinheiten an vorhandene Siedlungseinheiten anzubinden, mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen wird, kann – wie bereits in der Stellungnahme vom 27.02.2014 ausführlich dargelegt – weiterhin nicht nachvollzogen werden. In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets flächengleich zu den bereits heute gewerblich genutzten Flächen erfolgt. Dieses Vorgehen sei mit der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, abgestimmt. Die Größe der bestehenden sowie der geplanten Gewerbefläche werden mit jeweils 1,7 ha angegeben. Welche Flächen bei der Ermittlung der Bestandsgröße zugrunde gelegt wurden, bleibt unklar. Eine Betrachtung der tatsächlichen örtlichen Situation legt nahe, dass die Größe der derzeit bereits durch gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen Fläche deutlich unter 1,7 ha liegt. Bei der Ermittlung der Größe der bereits heute durch gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommenen Fläche wurden offensichtlich Grundstücksflächen mit berücksichtigt, die in der Realität nicht baulich geprägt sind, sondern als Freiflächen mit Gehölz- und Baumbestand einen Teil des zusammenhängenden freien Landschaftsraumes bilden. Die Größe der Neuausweisung von Flächen für gewerbliche Nutzungen ist nicht gerechtfertigt.

Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme der Stadt Starnberg vom 27.02.2014, die vollumfänglich aufrecht erhalten wird. Die Stadt Starnberg ist der Auffassung, dass sich die bauleitplanerische Ausweisung eines Handwerker- und Gewerbehofs entsprechend der vorliegenden Planung nicht abwägungsfehlerfrei vornehmen lässt und muss die Gemeinde Pöcking daher nochmals auffordern, von der Planung mit diesen Rahmenbedingungen Abstand zu nehmen und von einer Weiterführung der Bauleitplanverfahren abzusehen.

(Textauszug des Schreibens 30-GdC vom 15.04.2015)

Darüber hinaus kann nach wie vor nicht nachvollzogen werden, dass dem Grundsatz des LEP, eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, mit der vorliegenden Planung entsprochen wird und es sich beim Gut Schmalzhof im Sinne des Anbindungsgebotes um eine geeignete Siedlungseinheit handelt. Dies wurde von der Stadt Starnberg bereits in ihren Stellungnahmen vom 27.02.2014 und 13.02.2015 ausführlich dargelegt. Die in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Rechtfertigung, die Erweiterung des Gewerbegebiets erfolge flächengleich zum Bestand, ist konstruiert und hinsichtlich der angegebenen Größe der bestehenden sowie der geplanten Gewerbefläche mit jeweils 1,7 ha unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht schlüssig (vgl. Stellungnahme der Stadt Starnberg vom 13.02.2015). Hierbei wurde auch nicht berücksichtigt, dass es sich bei einem Teil der bestehenden Flächen um Mischgebietsflächen handelt, nicht um Gewerbegebietsflächen.

Hierzu gänzlich widersprüchliche Aussagen trifft die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde in ihrem Schreiben 24.2-8291-STA vom 09.02.2015. In diesem heißt es, *„...dass... der Bestand die Erweiterungsflächen im Hinblick auf den Flächenumgriff dominiert."* (Textauszug des Schreibens entnommen der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09. Februar 2015, Punkt A18). Diese Aussage ist noch weniger nachvollziehbar als das Argument der Flächengleichheit, wurde seitens der Gemeinde Pöcking aber angeblich mit Unterlagen vom 23. bzw. 26.01.2015 belegt. Diese Unterlagen sind nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung, auch in der Begründung finden sich keine näheren Angaben zur Ermittlung der Größe der bestehenden und geplanten Flächen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 1.6.1 auf eine Stellungnahme der Regierung von Oberbayern Bezug genommen, nach der die Neuausweisung maximal die gleiche Fläche wie der Bestand, also 1,7 ha, betragen darf. Diese Stellungnahme gehört laut Begründung als Anlage zu den Unterlagen, die öffentlich ausliegen, ist der Stadt Starnberg aber weder in Papierform zugeleitet worden, noch ist sie im Internet bereitgestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Größe der Neuausweisung von Flächen für gewerbliche Nutzungen am vorgesehenen Standort dem im LEP verankerten Anbindungsgebot nicht entspricht. Die gegebenen Begründungen sind widersprüchlich und nicht nachvollziehbar.
Beim Gut Schmalzhof handelt es sich nicht um eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des Anbindungsgebotes. Die Stadt Starnberg geht davon aus, dass ein Verstoß gegen das Anbindungsgebot vorliegt und dass sich deshalb die bauleitplanerische Ausweisung eines Handwerker- und Gewerbehofs entsprechend der vorliegenden Planung nicht abwägungsfehlerfrei vornehmen lässt und hält ihre Forderung gegenüber der Gemeinde Pöcking, von der Weiterführung der Bauleitplanverfahren abzusehen, aufrecht.

S 25.5: Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (vgl. oben zu 21, Schreibens 24.2-8291-STA vom 09.02.2015 und vom 31.03.2015) steht die Planung des Handwerker- und Gewerbehofes den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Die konkretisierte Bewertung der Regierung von Oberbayern in Bezug auf das Anbindungsgebot wird in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Änderungen an der Planung ergeben sich daraus nicht.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme zu den Einwendungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, **vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 23 und B 23. Und die Stellungnahme oben zu 21.**

Gemäß Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.6.1 Abs. 6 Satz 4 letzter Halbsatz hätte die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als Anlage mit ausliegen und zur Einsicht bereitgehalten werden sollen.
Tatsächlich wurde die Stellungnahme mit dem Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB aber nicht ausgelegt.
Obwohl der Stadt Starnberg offensichtlich die Empfehlungsbeschlüsse des Bau- und Umweltausschusses Pöcking vom 09.02.2015 vorlagen - andernfalls hätte an anderer Stelle nicht darauf Bezug genommen bzw. daraus zitiert werden können - und die Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern / Landesplanung darin enthalten waren, ist diese Rüge gerechtfertigt, so dass eine Verkürzung der Verfahrensrechte der Stadt Starnberg als Träger öffentlicher Belange angenommen werden muss.
Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird während der neuerlichen Auslegung als eine nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme ausgelegt bzw. zur Einsicht bereit gehalten.

B 25.5: *Die Gemeinde hält insgesamt an der Planung fest und wird das Bauleitplanverfahren weiterführen.*
Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird während der neuerlichen Auslegung als eine nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme ausgelegt bzw. zur Einsicht bereit gehalten.

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Zu 27: Wasserwirtschaftsamt (WWA) Weilheim
(Textauszug des Schreibens 1-4622-STA137-62/2015 vom 05.01.2015)

A 27.1:

zu o.g. Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

In Ziffer 2.3 der Begründung, Verkehrserschließung und Infrastruktur wird nicht erläutert, wie die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgen soll um die siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung sicher zu stellen. Hier fehlt weiterhin eine eindeutige, nachvollziehbare Aussage (vgl. WWA-Schreiben vom 16.12.2013).

Auf Grundlage der bisherigen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung über eine zentrale Rückhaltung, teilweise Versickerung und anschließender Ableitung in einen kleinen Bach ein realistisch umsetzbares Konzept darstellt. Das Ing.-Büro OSS hat bereits bei der Voruntersuchung mit Datum 10.09.2013 auf die Notwendigkeit einer dauerhaften und regelmäßigen Unterhaltung von Versickerungsanlage und Regenrückhalteraum hingewiesen. Eine klare Regelung bezüglich der Zuständigkeit für die Anlagen der Niederschlagswasserbeseitigung sollte hier frühzeitig vereinbart werden.

In der Begründung unter Ziffer 4 Allgemeine Bestimmungen (2) vom 09.10.2014 wurden die Hinweise unseres Schreibens vom 16.12.2013 unverständlicher Weise nicht berücksichtigt.

Fazit
Lediglich die Niederschlagswasserentsorgung ist eindeutiger ausgearbeitet worden. Die übrigen bereits vor über einem Jahr ausgesprochenen Anmerkungen bzw. Anforderungen wurden nicht eingearbeitet, daher kann dem Bebauungsplan in der jetzigen Fassung nicht zugestimmt werden.

S 27.1: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 27 und B 27.

In der Begründung (Fassung vom 10.03.2015) wurde unter Punkt 2.3 (Verkehrserschließung und Infrastruktur) letzter Absatz bereits dargestellt, dass die Herstellung der Entwässerungsleitung (Schmutzwasserkanal) grundsätzlich erfolgen soll und auch möglich ist (**vgl. auch S 1.1 und B 1.1 Abwasserverband Starnberg**).
Somit gilt die entwässerungstechnische Erschließung (Schmutzwasser) als gesichert.

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

(Textauszug des Schreibens 1-4622-STA137-5182/2015 vom 07.04.2015)

A 27.2:

In der Begründung der aktuellen Fassung wird ausgesagt, dass die Wasserversorgung durch eine neu zu verlegende Wasserleitung sichergestellt wird. Die Schmutzwasserableitung soll durch einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal gewährleistet werden. Damit wurden die Aussagen zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung vervollständigt.

Sofern diese Maßnahmen der siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung umgesetzt werden, besteht mit dem Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2015 Einverständnis.

Somit bestehen auch keine Einwände gegen die 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplans.

S 27.2: Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

Zu 28: Viggo von Wietersheim / Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof"
(Textauszüge der Schreiben vom 12.03.2015, 13.03.2015 und 07.04.2015)

Schreiben vom 12.03.2015 an das Landratsamt Starnberg:

A 28.1: Bedenken 1: LSG darf nicht als billige Baulandreserve für das Gewerbe missbraucht werden

Bedenken 1:
Das Landschaftsschutzgebiet darf nicht als billige Baulandreserve für das Gewerbe missbraucht werden.

Weiter führt die Gemeinde aus:

> *„Viele der ansässigen Handwerksbetriebe befinden sich innerhalb der Ortslage und verursachen zwangsläufig Konflikte mit der Wohnbebauung."*

Die Gemeinde meint mit ihrer Begründung, das teurere Bauerwartungsland ausschließlich dem Wohnbau vorbehalten zu müssen und die in Konkurrenz stehenden Gewerbegebietsanfragen mit im Landschaftsschutz gelegenen Flächen bedienen zu müssen.

In dieser Vorgehensweise liegt ein massiver Abwägungsfehler.

S 28.1: Der Wunsch der Gemeinde, ein Gewerbegebiet (Gewerbe- und Handwerkerhof) für örtliche Gewerbebetriebe anzubieten, um den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe innerorts aufzulösen, weil bestehende Gewerbebetriebe an ihren derzeitigen Standorten zum Teil mit erheblichen Problemen zu kämpfen haben, da sie z.B. keine Expansionsmöglichkeiten besitzen, sich inmitten und umringt von Wohnbebauung befinden, etc., führt zu dem erkannten städtebaulichen Bedarf.
Der Wunsch, das Landschaftsschutzgebiet unangetastet zu belassen, steht in diesem besonderen Einzelfall in unverhältnismäßigem Widerspruch zu dem von der Gemeinde erkannten städtebaulichen Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen. Es steht im maßgeblichen Interesse der Gemeinde, die Gewerbestruktur in der Gemeinde zu erhalten und zu fördern. Dies setzt voraus, dass die Gemeinde auch Flächen anbieten kann, die eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht. Bestehende Gewerbebetriebe im Ortsbereich können sich aus Immissionsschutzgründen nicht erweitern. Die Gemeinde erachtet hier den Belang für städtebaulich sehr wichtig, so dass sie der Auffassung ist, dass die zweifellos beeinträchtigten Belange des Landschaftsschutzes an dieser Stelle zurücktreten müssen. Die Gemeinde hat daher die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der geplanten Größe dient daneben ganz maßgeblich dem Schutz der sozialen Struktur und Kultur, welche das Rückgrat unserer Dorfgemeinschaft bildet. Zur weiteren Begründung der Notwendigkeit der Baulandausweisung wie auch zur konkreten Standortwahl wird auf die aktualisierte Standortanalyse des Büro Prof. Valentien verwiesen (Anlage).

B 28.1: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.2: Bedenken 2 bis 4: Forderung nach einer konkreten Standortanalyse, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Begründung der Standortauswahl

Bedenken 2:
Ausgangspunkt der Gewerbegebietsüberlegungen der Gemeinde Pöcking ist überwiegend der Ausfall des größten Gewerbesteuerzahlers der Gemeinde (LHI-Leasing Gesellschaft) und hieraus resultierend die Suche nach neuen Gewerbesteuerzahlern, sowie der vorgebliche Erweiterungsbedarf von 8 Handwerksbetrieben, vgl. beigefügte zeitliche Dokumentation „Das Schmalzhof-Drama Frühjahr/Sommer/Herbst 2007; Frühjahr 2010; Frühjahr 2011.

Es bedarf aber keines Ausverkaufs des Landschaftsschutzgebietes zur Sanierung oder Sicherung der gemeindlichen Finanzen der Gemeinde Pöcking. Diese zählt nach wie vor zu der reichsten Gemeinde im Landkreis Starnberg und ist auch weiterhin trotz Ausfalls der LHI Leasinggesellschaft aufgrund zahlreich weiter vorhandener Gewerbebetriebe finanziell gesichert ausgestattet.

Weiter heißt es im Antrag der Gemeinde Pöcking:

„Zudem haben sie zumeist keinerlei Erweiterungsflächen."

Hier müsste die Gemeinde eine konkrete Standortanalyse erstellen, aus der sich ergibt, dass der jeweilige innergemeindliche Handwerksbetrieb keine Erweiterungsmöglichkeiten hat bzw. innerhalb des bestehenden, bebauten Gemeindegebietes und direkt angrenzend an diese Bebauung keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Davon ist im gesamten Verfahren von der Gemeinde nichts zu erkennen, wie Sie, sehr geehrter Herr Kreisbaumeister Dr. Kühnel, in Ihrem Schreiben vom 19.01.2015 an die Gemeinde im Zusammenhang mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans richtig angemerkt haben.

Bevor die Gemeinde Pöcking nicht in der gesetzlich geforderten Gründlichkeit den vorgeblich bestehenden und innerhalb der gemeindlichen Siedlungsfläche nicht zu befriedigenden Flächenbedarf dargestellt hat, muss meines Erachtens das Verfahren auf Herausnahme der für die Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes" vorgesehenen Fläche von 6,858 ha unterbleiben.

Bedenken 3:
Tatsache ist, dass sich aus dem Standortanalyse-Gutachten der Landschaftsplaner und Stadtplaner Valentien und Valentien vom Juli 2009 insgesamt 13 Gewerbegebietsflächen ergeben und **die hier behandelte Gewerbefläche in diesem Standortanalyse-Gutachten überhaupt nicht enthalten ist, da sie offensichtlich von den Landschaftsarchitekten und Stadtplanern aus gutem Grund für als nicht geeignet angesehen wurde.**

Sämtliche in der genannten Standortanalyse konkretisierten Gewerbeflächen sind für den einen oder anderen evtl. vorhandenen gemeindlichen Handwerksbetrieb zur Erweiterung seiner Gewerbefläche wesentlich besser geeignet.

Weiter heißt es im Antrag der Gemeinde:

> *„Das Ziel, ein Gewerbegebiet von etwa 2 ha Größe am Ortsrand auszuweisen, scheiterte trotz intensiver Bemühungen, da die geeigneten Flächen nicht zu erwerben waren".*

Bedenken 4:

Diese Aussage ist grundsätzlich unrichtig.

Verschiedene der 13 von den Gutachtern im Standortanalyse-Gutachten, siehe oben, ausgewiesenen Gewerbeflächen sind durchaus verfügbar.

In Teil 1 der Standortanalyse wurden, wie zuvor ausgeführt, 13 Standorte identifiziert und nach ökologischen und ästhetischen Kriterien untersucht. Es wurde festgestellt, ob Schutzgebietsausweisungen einer baulichen Nutzung entgegenstehen und es wurden die Möglichkeiten der Erschließung prinzipiell überprüft.

Entsprechend diesen Kriterien wurden drei Standorte ausgewählt, nämlich Schmalzhof-Nord, Maxhof-West und Pöcking Nord-West.

Da **Schmalzhof-Nord** wegen Unvereinbarkeit mit der von der Stadt Starnberg seit langem geplanten reinen Wohnbebauung, angrenzend an das reine Wohngebiet Waldspielplatz, als Standort ausschied, wurde von der Gemeinde das Gebiet Maxhof-West favorisiert, vgl. „Das Schmalzhof-Drama" - April 2011.

Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Standortanalyse-Gutachtens waren zwei der drei benötigten Flurstücke im Bereich **Maxhof-West** in Gemeindebesitz und das Dritte wäre günstig zu erwerben gewesen. Dieses wurde zwischenzeitlich auch durch die Gemeinde erworben. Eine zeitnahe Umsetzung sei deshalb, so die Gutachter in Heft 2 der Standortanalyse vom Juli 2009 möglich.

Hinsichtlich des Standortes **Pöcking Nord-West**, der standortnah anschließend an die bestehende Bebauung entwickelt werden könnte und der auch hinsichtlich Verkehr und Erschließung optimal beurteilt wurde, bestand lediglich hinsichtlich der Verfügbarkeit - so die Gutachter - ein gewisses Problem, da die benötigten 12 Flurstücke verschiedenen Grundeigentümern gehörten.

Im Ergebnis ergibt sich auch aus der abschließenden Zusammenfassung in Heft 2 des Gutachtens der Landschaftsplaner Valentien und Valentien, dass

> *„aus städtebaulicher und landschaftlicher Sicht wie auch im Hinblick auf die sehr günstige Erschließung der Standort Pöcking-Nord für die Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes der ideale Standort wäre".*

Warum die Gemeinde Pöcking sich aber insbesondere nicht mit dem Standort Pöcking-Mischgebiet (Standort Nr. 8 im Gutachten der Landschaftsarchitekten, Heft 1) weiter auseinander gesetzt hat, ist nicht nachvollziehbar.

Dieses Gebiet, welches bereits am Rand angrenzend eine rein gewerbliche Nutzung durch ein großes Autohaus aufweist, wäre unter Erschließungs-, Verkehrs- und insbesondere Anbindungskriterien ein hervorragender Standort für zahlreiche innerörtliche Gewerbebetriebe, welche angeblich einen Bedarf angemeldet haben.

Ausdrücklich weist das Gutachten auch darauf hin, dass zumindest „Teilflächen des Standortes Nr. 8 (eventuell neben dem Autohändler) als Gewerbestandorte für das **dezentrale System** auszuweisen wären.

In den Feststellungen der Initiative „zukunftMaising", wird zu Recht darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bereits Eigentümerin von Grundstücksflächen in der Größe von 1,348 ha, direkt angrenzend an den bestehenden Autohändler, sei.

Dort wird ausgeführt:

> *„Mit diesen derzeit schon in Gemeindebesitz befindlichen Flächen könnte der Anfang eines Gewerbegebietes an dem seit langem vorgesehenen, ortsplanerisch richtigen Standort gemacht und den von Raumnot am meisten geplagten Betrieben geholfen werden."*

Zwischenergebnis:

Es trifft eben schlicht und ergreifend nicht zu, dass andere Gewerbeflächen als die nun ins Auge gefasste Fläche Schmalzhof-Süd nicht vorhanden sind. Schon jetzt verfügt die Gemeinde in dem Plangebiet mit der Nr. 8 über annähernd die Gewerbefläche, welche angeblich im Bereich Schmalzhof-Süd benötigt wird (1,7 ha), vgl. Seite 2 der Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40 vom 06.03.2015.

S 28.2: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 1 und B 1 (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)

Der Gesetzgeber hat der Gemeinde in der Bauleitplanung vorgegeben, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
Die Gemeinde erkennt diesen Belang durchaus als städtebaulich wichtig an. Sie ist aber der Auffassung, dass im Hinblick auf die Größe des Gewerbegebiets nicht von einer übermäßigen Flächenversiegelung die Rede sein kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass insbesondere durch die hervorragende Erschließung über den bereits vorhandenen Kreisverkehr keine zusätzlichen externen Erschließungsflächen notwendig werden.
Lediglich die innere Erschließung des künftigen Baugebietes ist herzustellen, so dass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten werden kann.
Zur weiteren Begründung der Notwendigkeit der Baulandausweisung wie auch zur konkreten Standortwahl wird auf die aktualisierte Standortanalyse des Büro Prof. Valentien verwiesen (Anlage).
Die Gemeinde macht sich ausdrücklich die aktualisierte Standortanalyse zu Eigen und stellt sie in den Abwägungsprozess ein.

Insoweit ist sich die Gemeinde natürlich durchaus bewusst, dass eine neu hinzukommende gewerbliche Nutzung neben landwirtschaftlichen Flächen, die stets an der Grenze zwischen Bauflächen und landwirtschaftlichen Flächen liegt, eine gegenseitige Rücksichtnahme erfordert.
Aber auch insoweit handelt es sich um typischerweise entstehende Situationen, für die die allgemeinen Hinweise des Amts für Ernährung, Landwirt-

schaft und Forsten gelten. Eine Beschränkung landwirtschaftlicher Betriebe, die in der Nähe des Planungsgebiets liegen, wird von der Gemeinde nicht gesehen.
Darüber hinaus ist sich die Gemeinde auch der rechtlichen Anforderungen an die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, bewusst.
Insbesondere die Verschärfungen der Regelungen in § 1 a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Insoweit ist die Gemeinde der Auffassung, dass auch unter Berücksichtigung dieser abwägungserheblichen Belange gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB die Bauleitplanung städtebaulich erforderlich ist.
Auf der einen Seite steht die besondere Bedeutung und der Bedarf an gewerblichen Flächen, um der Nachfrage in der Gemeinde Pöcking Rechnung zu tragen und innerörtliche Konfliktlagen, die durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entstehen, zu lösen.
Auch das Ziel, in Pöcking ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben, stellt für die Gemeinde einen wichtigen Belang dar.
Insoweit ist die Gemeinde der Auffassung, dass die entgegenstehenden Belange der Bodenschutzklausel und der sogenannten Umwidmungssperre in § 1 a Abs. 2 BauGB zurücktreten müssen.
Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist relativ gering. Die Flächeninanspruchnahme führt nicht zu einer Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe und erfolgt vorliegend in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

B 28.2: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.3: Bedenken 5 und 6: Verstoß gegen das Anbindungsgebot gemäß LEP 3.3 (Z)

Bedenken 5:
Hinsichtlich der Entwicklung des ehemaligen Gutshofs Schmalzhof, welcher angeblich „schon heute in Teilen gewerblich genutzt wird", verweise ich auf die anliegende Dokumentation „Das Schmalzhof-Drama", in welcher detailliert beschrieben wird, mit welchen „trickreichen" Verfahrensschritten die gewerbliche Nutzung entgegen § 35 Abs. 2 BauGB konstruiert wurde. Das Verfahren zur Umnutzung war ausschließlich motiviert durch die Bestrebungen der Gemeinde Pöcking und Ihres Amtes, das ansonsten als K.O.-Kriterium bestehende gesetzliche **Anbindungsgebot** zu erfüllen.

Wenn die Gemeinde Pöcking weiter zur Verniedlichung von einem „kleinen" Gewerbegebiet spricht, so möge berücksichtigt werden, dass für ein angeblich lediglich 1,7 ha großes Gewerbegebiet bereits jetzt eine Fläche von 6,858 ha aus dem Landschaftsschutz heraus genommen werden soll.
Der Verdacht liegt nahe, dass die Gemeinde Pöcking ein noch wesentlich größeres Gewerbegebiet plant, es im Augenblick aber wegen unmöglicher Durchsetzung nicht öffentlich bekannt gibt.

Wenn die Gemeinde Pöcking weiter davon spricht, dass auch die Regierung von Oberbayern ihr Einverständnis zur Lage des Gewerbegebietes erklärt hat, so kann hierzu nur angemerkt werden, dass die Regierung von Oberbayern bei wahrheitsgemäßer Unterrichtung über die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Hofguts Schmalzhof und bei wahrheitsgemäßer Unterrichtung der tatsächlich im Gemeindegebiet und wesentlich näher am Ortskern gelegenen vorhandenen Gewerbeflächen wohl „ihr Einverständnis zur Lage des Gewerbegebietes" Schmalzhof-Süd nicht erklärt hätte.

Bedenken 6:
Wenn die Gemeinde Pöcking im konkreten Antrag weiter von der Schaffung neuer Arbeitsplätze spricht und „zur nachhaltigen Sicherung der bestehenden Wirtschaftsbereiche beitragen will und von einer insgesamt differenzierten Wirtschaftsstruktur, die es zu befördern gilt", gesprochen wird, dann sind dies allgemeine Worthülsen, die jeglichen Bezug zur Realität vermissen lassen.
Auch die Ausführungen zur „fortschreitenden Umstrukturierung des schon heute in Teilen gewerblich genutzten Schmalzhofes" sind unzutreffend. Seit über 10 Jahren bis zum heutigen Tag hat sich an der derzeit vorhandenen Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude nichts geändert. Von einer gewerblichen Nutzung kann ernsthaft nicht gesprochen werden, und dies auch seit Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit den Grundeigentümern/Grundeigentümerin im Herbst 2012. Auch die durch Ihr Amt genehmigte Umnutzung verschiedener landwirtschaftlich geprägter Gebäude in gewerblich zu nutzende Gebäude vor nunmehr fast drei Jahren hat zu keiner sichtbaren Veränderung der Verhältnisse, wie sie seit über 10 Jahren dort bestehen, geführt.

S 28.3: Mit der jeweiligen Bauleitplanung zur Realisierung des Gewerbegebiets Schmalzhof wird nicht gegen das Anbindungsgebot gemäß LEP 3.3 (Z) verstoßen, weil das „neue" Gewerbegebiet keine sogenannte neue Siedlungsfläche ist, welche gemäß LEP an eine anbindungsfähige Siedlungsstruktur anzubinden ist.
Vielmehr handelt es sich beim Gut Schmalzhof um einen Standort, der gewerblich genutzt wird und werden darf und welcher durch das „neue" Gewerbegebiet eine angemessen untergeordnete Erweiterung erfahren soll.
Ein Zielkonflikt mit der Raumordnung ist somit nicht gegeben, da der Anwendungsbereich des LEP in diesem Fall nicht eröffnet ist.
Vergleiche hierzu auch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung – Az. 24.2-8291-STA vom 31.03.2015 (Anlage).

B 28.3: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.4: Bedenken 7: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Naherholung

Bedenken7:
Auch die Ausführungen zur vorgeblich **nicht zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes** sind unrichtig.

Die zur Herausnahme beantragte Fläche von **6,858 ha** liegt genau in dem Gebiet, welches bezeichnet wird mit „Jungmoräne zwischen der Hangkante zum Starnberger See und der Bundesstraße 2".

Dem Erholungssuchenden, von München kommend durch Starnberg (die Einfahrt Starnberg ist, wie Sie wissen, geprägt durch straßenseitige Gewerbelandschaft) eröffnet sich nach Verlassen der Bebauung an der Ortsgrenze Starnberg ein weiter Blick in die besonders schützenswerte Landschaft der Fünf-Seen-Region. Die Landschaft lockert sich auf; als letzten, kaum wahrnehmenden Bebauungsteil, da von Bäumen eingeschlossen, sieht er die Hofgebäude des Hofguts Schmalzhof durch die Bäume schimmern und sein Blick richtet sich sowohl südöstlich wie südlich und weiter nordwestlich auf die freie oberbayerische Landschaft.

Dieser Blick und das erste Naturerlebnis wird massiv gestört, wenn südlich anschließend an die versteckte Bebauung des Hofguts Schmalzhof ein Gewerbegebiet entsteht, das eine Zersiedelung der dort bestehenden freien Landschaft darstellt.

Es liegt für mich und für die vielen Unterstützer der Bürgerinitiative „Rettet-den-Schmalzhof" auf der Hand, dass sich der Standort Schmalzhof-Süd als der am wenigsten geeignete Standort für ein von der Gemeinde Pöcking angestrebten Handwerker- und Gewerbehof darstellt.

S 28.4: Jegliche Veränderung von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich führt zwangsläufig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.
Vorliegend soll ein bereits bestehender, baulich und gewerblich genutzter, ehemaliger Gutshof angemessen erweitert werden.
Dieser Umstand steht der Herausnahme des Planungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht entgegen, solange ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.5 (G)).
In den entsprechenden Bauleitplanverfahren und bei der späteren Umsetzung findet eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.
Die Planung ist in allen Bereichen bemüht, die Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Auch bzw. gerade durch die angemessene Erweiterung des bestehenden Schmalzhofes anstelle der Schaffung eines neuen Standortes an anderer, exponierterer und ökologisch hochwertigerer Stelle wird dieses Schutzziel verfolgt, da der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden kann, zumal das „neue" Gewerbegebiet intensiv eingegrünt und zudem durch hochwachsenden Baumbestand vom See her abgeschirmt wird.

Bereits heute beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf hinreichende Regelungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Gestaltung und Materialwahl.

Durch das neue Gewerbegebiet wird auch die Naherholung nicht mehr beeinträchtigt, als das heute schon der Fall ist. Der Erholungswert im erweiterten Raum um das Planungsgebiet ist bereits heute eingeschränkt durch z.B. die große Sportanlage der Stadt Starnberg, die Bundeswehrkaserne mit Standortübungsplatz, die B2, den Kreisverkehr usw..
Naherholungssuchende orientieren sich nachweislich mehr von der Bundesstraße B2 weg in Richtung Starnberger See bzw. in die unvorbelastete Region zwischen See und B2, für welche das Landschaftsschutzgebiet vornehmlich seine Begründung und Berechtigung hat.

B 28.4: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.5: weitere Aspekte: Probleme bei der Tagwasserbeseitigung, Abwasserbeseitigung, hoher Erschließungsaufwand, steigende Verkehrsbelastung, Verkauf von Gewerbeflächen an nicht heimische Gewerbetreibende, Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Starnberg, etc.

Zahlreiche Aspekte sprechen weiter gegen diesen Standort. Auf diese soll im Folgenden nur kurz hingewiesen werden:

1. Erhebliche Probleme im Tagwasserbereich, vgl. „Das Schmalzhof-Drama" 16.05.2013. Diese Probleme bestehen nach wie vor und sind nicht zufriedenstellend gelöst, vgl. auch Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 05.01.2015.

2. Erhebliche Mehrkosten im Bereich der Anschlusskosten, so auch das LRA Starnberg in einem Schreiben an die Gemeinde Pöcking vom Herbst 2012. Die Stadt Starnberg hat ausdrücklich auch einer Anbindung an das städt. Versorgungsnetz der Stadt Starnberg widersprochen.

3. Die Notwendigkeit, das Plangebiet an die gemeindliche Versorgung der Gemeinde Pöcking anzuschließen, hat nicht nur enorme Mehrkosten zur Folge, sondern stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet und in landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Verlegung von Kanal-, Wasser- und weitere Leitungen dar. Auch dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes dar, sowie ein zusätzlich bedeutender Flächenverbrauch. Dies muss in der Bewertung berücksichtigt werden.

4. Zwangsläufig zu erwartende hohe Steigerung der Verkehrsbelastung für die Bewohner des reinen Wohngebiets Starnberg-Süd, insbesondere im Bereich Oberer Seeweg, Wilhelmshöhenstraße, vgl. Schreiben der Stadt Starnberg v. 23.12.2013 und vom 13.02.2015. Die konkreten Befürchtungen der Stadt Starnberg sind nicht nachvollziehbar von der der Gemeinde Pöcking als unbegründet dargestellt worden, bzw. seien durch Maßnahmen, die wiederum von der Stadt Starnberg zu ergreifen wären, behebbar, vgl. Protokoll der Gemeinderatssitzung Pöcking v. 29.04.2014, Beschlussbuch S. 791,oben.

5. Verkauf von Gewerbeflächen an nicht heimische Gewerbetreibende ist zu erwarten, da die im Eigentum der Eigentümer des Hofguts verbleibenden Flächen nach einer kaum zu definierenden Frist von 1 Jahr auch an Dritte, auswärtige Käufer verkauft werden können, vgl. „Das Schmalzhof-Drama" Dezember 2012

6. Beeinträchtigung der seit Jahren von der Stadt Starnberg geplanten Erweiterung des reinen Wohngebietes südlich der Waldspielplatz-Siedlung, vgl. Schreiben der Stadt Starnberg v. 23.12.2013 und vom 13.02.2015 nebst Androhung eines Normenkontrollverfahrens wg. Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes und weiterer Verstöße gegen das BauGB, LEP 2013, etc..

7. Das Plangebiet Schmalzhof-Süd kann nicht einmal als interkommunales Gewerbegebiete angesehen werden, wobei ein solches auch nicht der Ausnahmeregelung LEP 2013 3.3.(Z) entspräche. Die Stadt Starnberg hat mehrfach ausdrücklich erklärt, dass sie angrenzend an den Planbereich Richtung Norden ausschließlich eine reine Wohnbebauung plant und auch in Zukunft nicht an die Errichtung/Ausweisung einer Gewerbefläche denkt.

8. Auch auf die Bedenken des Landschaftsschutzes hinsichtlich negativer Sicht-Analyse seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (vgl. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.12.2013) werden unrichtig Stellung genommen.
   Es trifft nicht zu, dass das geplante Gewerbegebiet *„sich gleichermaßen duckt hinter einem Höhenrücken und zudem durch hochgewachsenen Baumbestand abgeschirmt wird"*, vgl. Gemeinderatssitzung der Gemeinde Pöcking 07.04.2014, Beschlussbuch S. 499, oben.
   Die Abschirmung durch einen hochgewachsenen Baumbestand findet in geringem Umfang lediglich im nord-westlichen Bereich statt, wobei insgesamt sowieso fraglich ist, ob der in der Fläche von 6,858 ha sich befindliche, markante alte Baumbestand die Einrichtung des geplanten Gewerbegebietes überleben wird.

   Ein Bergrücken, hinter den sich das Plangebiet duckt, ist weit und breit nicht erkennbar.
   Das neue Gewerbegebiet liegt vielmehr für den Betrachter, wenn er sich dem geplanten Gewerbegebiet von Norden nähert, frei einsehbar zur linken Hand der B 2 im Landschaftsschutzgebiet. Für den Betrachter, der sich von Süden aus dem Gewerbegebiet nähert, liegt das Plangebiet von weitem einsehbar rechter Hand der B 2 im Landschaftsschutzgebiet.

Ergänzend zur Begründung der Ablehnung einer Herausnahme der Fläche von 6,858 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet „Starnbergersee und westliche Gebiete" verweise ich ferner auf meine Ausführungen im Schreiben an die Regierung von Oberbayern, Herrn Regierungspräsidenten Hillenbrand, vom heutigen Tag und mache auch die dortigen Ausführung zum Gegenstand und Inhalt dieses Schreibens an das Landratsamt Starnberg.

Weiter weise ich das Landratsamt Starnberg ausdrücklich darauf hin, dass zwar die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses des Landkreises in ihrer Sitzung am 24.11.2014 einstimmig der Ingangsetzung des Herausnahmeverfahrens zugestimmt haben, andererseits nach Gesprächen mit verschiedenen Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses ich der zu der Überzeugung gekommen bin, dass eine ordnungsgemäße Unterrichtung über den tatsächlichen Sachverhalt nicht stattgefunden hat.

Nahezu sämtliche Aspekte, welche ich in meinem Schreiben an Sie und die Regierung von Oberbayern aufführe und welche gegen eine Herausnahme des Gebietes von 6,858 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet sprechen, sind den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses nicht erläutert worden.
Diese wussten nicht einmal, dass sich die Stadt Starnberg vehement gegen den Plan der Gemeinde Pöcking ausgesprochen hat und für den Fall des weiteren Betreibens die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens angedroht hat.
Auch dies gilt es zu berücksichtigen und muss spätestens im Rahmen einer eventuell bevorstehenden Beschlussfassung des Kreisrates entsprechend gewürdigt werden.

Die Mitglieder und Unterstützer der Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof" und auch ich persönlich appellieren an Sie, Herr Landrat Roth, und auch an Sie, Herr Kreisbaumeister Dr. Kühnel, die Ihnen heute schriftlich nochmals vorgebrachten und dargelegten Überlegungen, welche die von der Gemeinde Pöcking vorgebrachten Gründe für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Bereich Schmalzhof-Süd für nicht stichhaltig erachten und welche sich insbesondere vehement für den Erhalt der oberbayerischen Kulturlandschaft und des Landschaftsschutzgebietes „Starnbergersee und westlich angrenzende Gebiete" einsetzen, eingehend zu beachten.

Es ist uns bekannt, dass Sie, Herr Landrat Roth, zusammen mit Herrn 1. Bürgermeister Schnitzler und Herrn Kreisbaumeister Dr. Kühnel bisher diesem Standort wohlwollend und unterstützend gegenüber stehen.
Wir glauben aber, dass Sie bei erneuter, sachgerechter Bewertung der vorgebrachten Argumente und der unbedingten Notwendigkeit, die Einmaligkeit der Kulturlandschaft Fünf-Seen-Gebiet zu erhalten, zu dem Ergebnis kommen müssen, die Gemeinde Pöcking zu veranlassen, sich auch den gesetzlichen Notwendigkeiten zu beugen und für ihr heimisches Handwerk und ggf. die eine oder andere neue Gewerbeansiedlung die Innenentwicklung anzustreben und keine weitere Zersiedlung der Kulturlandschaft Fünf-Seen-Gebiet vorzunehmen.
Ich verweise in diesem Zusammenhang noch einmal ausdrücklich auf die Ziele des LEP 2013 (3.2.- Innenentwicklung vor Außenentwicklung-, 3.3. – Vermeidung von Zersiedelung- und 7.1.2 – Landschaftliche Vorbehaltsgebiete-). Eine sorgsame Abwägung die ggf. zur Ausnahme von diesen Zielen führen könnte, liegt jedenfalls eindeutig nicht vor.

Setzen Sie sich dafür ein, dass die Gemeinde Pöcking ein dezentrales System der Ausweisung bereits vorhandener Gewerbeflächen vornimmt, wie es im Übrigen bereits im Gutachten der Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien vom Juli 2009, Heft 1, angesprochen wurde.

S 28.5: 1. Die Abwasserbeseitigung (Niederschlags- und Schmutzwasser) ist ordnungsgemäß geregelt. Es wird ein Schmutzwasserkanal gebaut, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht innerhalb des Baugebietes beseitigt werden kann, „abgeleitet" und versickert, vgl. Stellungnahmen **S 1** (Abwasserverband Starnberg) sowie **S 27** (Wasserwirtschaftsamt Weilheim). Das Niederschlagswasserkonzept

ist fachlich fundiert, von den Fachbehörden geprüft und Grundlage der Bauleitplanung.

2. Die Möglichkeit der Baulandschaffung zur „Umsiedlung" vorwiegend heimischer Gewerbebetriebe in der geplanten Lage rechtfertigt aus Gemeindesicht den mitunter hierfür zu leistenden hohen (finanziellen) Erschließungsaufwand.

3. Eine weitere erhebliche Beeinträchtigung des LSG sowie zusätzlicher bedeutender Flächenverbrauch durch das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen wird nicht erkannt, da diese vorzugsweise in bestehende bzw. neu zu bauende öffentliche Verkehrsflächen eingelegt werden.

4. Ein Anstieg der Verkehrsbelastung in einem für die „Umgebung" (Starnberger Wohnbebauung) unzumutbaren bzw. nicht mehr hinzunehmenden / beeinträchtigenden Maße ist wegen der geplanten (Haupt-) Erschließung des Plangebietes über den Kreisel an die und zur B 2 sowie der relativ geringen Größe des Plangebietes (1,7 ha Nettobauland) und der dadurch anzunehmenden geringen Nutzer- und Mitarbeiterzahlen (< 150) für das Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Zudem sollen im „neuen" Gewerbegebiet vorzugsweise keine neuen Betriebe angesiedelt werden, sondern ortsansässige Pöckinger Betriebe ihre neue Heimat finden.

5. Es trifft zu, dass Gewerbeflächen auch an nicht heimische Betriebe verkauft werden dürfen. Da die Gemeinde aber Eigentümerin von Teilflächen ist, ist jedenfalls für einen Teil sichergestellt, dass einheimische Betriebe, die einen entsprechenden Bedarf geltend gemacht haben, zum Zuge kommen können. Eine weitere Beschränkung des Grundstücksverkehrs über eine dauerhafte Sicherung an einheimische Gewerbebetriebe ist nicht möglich. Schließlich ist auch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe durchaus beabsichtigt, um die Wirtschafts- und Gewerbestruktur in der Gemeinde zu stärken. Auch vor diesem Hintergrund sollen keine zusätzlichen Bindungen verankert werden, ganz abgesehen davon, ob solche rechtlich zulässig wären.

6. Die benachbarten Kommunen Pöcking und Starnberg müssen ihre jeweilige Bauleitplanung im Grenzbereich aufeinander abstimmen, um dem interkommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB zu genügen. Die Gemeinde Pöcking hat durch die Festsetzung von Lärmkontingenten entsprechend städtebaulich reagiert. Im Falle einer Erweiterung des reinen Wohngebiets der Stadt Starnberg müssen ebenfalls städtebauliche Maßnahmen getroffen werden, um eine Nutzung zu ermöglichen, die den vorhandenen Bestand berücksichtigt. Die Gemeinde muss daher nicht jede denkbare planerische Entwicklung der Nachbarkommune bereits antizipieren. Die bestehenden Planungsabsichten der Stadt lassen sich auch mit dem Gewerbegebiet, das abgerückt von der vorhandenen gewerblichen Nutzung des Gutes Schmalzhof liegt, umsetzen.

7. Die Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes der Stadt Starnberg und der Gemeinde Pöcking, welches ursprünglich im Be-

reich nord-östlich des Gutes Schmalzhof angedacht war, scheiterte schon zu Anfang der Verhandlungen an der Bereitschaft der Stadt.

8. Zu den Bedenken hinsichtlich des Landschaftsschutzes wird auf die Stellungnahmen **S 7** (Bayer. Landesamt für Denkmalschutz) verwiesen.

Im Übrigen stellt eine etwaige Drohung der Stadt Starnberg, zu gegebener Zeit ein Normenkontrollverfahren durchführen zu lassen, keinen Einwand im Sinne der Bauleitplanung dar und muss daher nicht abgewogen werden.

B 28.5: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.6: Die im Amtsblatt veröffentlichte Karte stellt nicht den tatsächlich aus dem LSG herauszunehmenden Bereich dar

S 28.6: Tatsächlich stimmen die Karten (Herausnahme LSG und Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan Pöcking) nicht überein, da in Absprache mit und auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde die „Herausnahmekarte" ihren Flächenumgriff betreffend anders gewählt wurde, als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplanes.
Dies ist dem Umstand geschuldet, dass einerseits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen mit Nutzungen festgesetzt sind, welche dem Schutzzweck des LSG entsprechen, andererseits Flächen aus dem LSG herausgenommen werden sollen (Entwässerungseinrichtungen des StBA Weilheim für B2 und Kreisel), welche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes liegen.
Die Herausnahme-Fläche LSG konnte daher anders gewählt werden als die Flächen, welche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes liegen.

B 28.6: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Schreiben vom 13.03.2015 an den Regierungspräsidenten:

A 28.7: Keine gewerbliche Nutzung der Bestandsgebäude innerhalb des Hofguts Schmalzhof, auch keine landwirtschaftliche Nutzung seit über 10 Jahren

.....

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

S 28.7: Die von der Gemeinde vorgelegten Unterlagen vom 23.01.2015 und 26.01.2015 belegen der Regierung von Oberbayern gegenüber eindeutig, dass innerhalb der Bestandsgebäude gewerbliche Nutzungen genehmigt sind.
Diese Genehmigungen sind auch nicht zu beanstanden. Sie waren vom Landratsamt Starnberg / Kreisbauamt in einem regulären Bauantragsverfahren zur Nutzungsänderung erteilt worden, da die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 35 BauGB vorlagen. Von einem „Hau-Ruck-Verfahren" kann daher keine Rede sein. Insoweit ist es ohne Belang, ob das genehmigte Gewerbe vollumfänglich ausgeübt wird, oder nicht, da es zulässig und genehmigt ist.
Dass die Anträge auf Nutzungsänderung von den Herren Bernhard und Markus Völk rechtsunwirksam gestellt worden sein sollen, ist grundsätzlich falsch, da jedermann berechtigt ist, Bauanträge einzureichen. Ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse kann weder angenommen, geschweige denn belegt werden.
Zudem sind die Herren Völk eingetragene Eigentümer der in Rede stehenden Flächen.

B 28.7: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.8: Durch die Neuausweisung eines Gewerbegebietes im privilegierten Außenbereich und im LSG werde eine neue Siedlungsfläche geschaffen und damit gegen zwingende Vorschriften des Landesentwicklungsplanes verstoßen (Anbindungsgebot)

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.

S 28.8: vgl. hierzu oben S 28.3

B 28.8: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.9: Die Eigentumsverhältnisse gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der Gemeinde und den „Schmalzhof-Eigentümern" lassen weitere Gewerbegebietsausweisungen erwarten.

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!

S 28.9: Zu den inhaltlichen Einzelheiten des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den „Schmalzhof-Eigentümern" werden lediglich Vermutungen und Spekulationen geäußert, welche an dieser Stelle unkommentiert bleiben können. Diese enthalten allerdings keinerlei Regelung, die auf eine Erweiterung des Gewerbegebiets über die derzeitige Planung hinaus hinweisen. Im Übrigen könnte sich die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB dazu vertraglich auch gar nicht verpflichten.

B 28.9: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.10: Die im Amtsblatt veröffentlichte Karte stellt nicht den tatsächlich aus dem LSG herauszunehmenden Bereich dar

vgl. oben A 28.9

S 28.10: vgl. hierzu auch Stellungnahme oben S 28.6

B 28.10: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.11: Die Regierung von Oberbayern sei mit nicht zutreffenden Informationen veranlasst worden, dem gesetzes- und planungswidrigen Vorgehen der Gemeinde zuzustimmen

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.

S 28.11: Diese Behauptung entbehrt jeglicher Grundlage, da die Regierung von Oberbayern, wie auch alle anderen am Verfahren Beteiligten, jederzeit vollumfänglich über das Vorhaben informiert waren und sind. Die Regierung von Oberbayern war nicht nur im Vorfeld der Planung eingebunden, sondern auch im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Alle Informationen liegen der Regierung vor.

B 28.11: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.12: Ziffer 1 Seite 5 des Schreibens: Die Grundsätze der Siedlungsstruktur, vgl. Ziffer 3 LEP 2013, seien nicht berücksichtigt, weil in der Begründung zum Bebauungsplan auf den LEP 2006 Bezug genommen wurde

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.

S 28.12: Die „falsche" Bezugnahme auf den LEP 2006 wurde zur jüngsten Auslegung bereits in sämtlichen Bebauungsplan-Unterlagen berücksichtigt, die Grundsätze wurden bereits – soweit erforderlich - korrigiert und entsprechend gewürdigt.

Zum Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird auf die aktualisierte Standortanalyse hingewiesen (vgl. u.A. auch **S 28.2**).

Die Gewährung einer Ausnahme von den Zielen des LEP 2013 ist nicht erforderlich.

B 28.12: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.13: Ziffer 2 Seite 6 des Schreibens: Verstoß gegen das Zersiedelungsverbot, kein Ausnahmesachverhalt gemäß LEP 2013 Ziffer 3.3 (Z)

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.

S 28.13: vgl. hierzu auch die Stellungnahmen oben S 28.2 und S 28.12

B 28.13: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.14: Ziffer 2 Seite 6 des Schreibens: Nachhaltige Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, ökonomische Nachteile durch Erschließungsmehrkosten, keine Anschlusssicherheit

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.

S 28.14: vgl. hierzu insbesondere Stellungnahmen oben S 28.4 und S 28.5.

B 28.14: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.15: Ziffer 3 Seite 6 des Schreibens: Dem Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche (Stadt Starnberg / Gemeinde Pöcking) werde Vorschub geleistet, Nichtbeachtung des Trenngrüns (Ziffer 4.2.3 regionalplan München) und des regionalen Grünzuges

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.

.....

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 flächenbezogene 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.

S 28.15: vgl. hierzu auch Stellungnahme oben S 28.2 (Standortanalyse) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

Ein Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsstrukturen ist entsprechend der vorliegenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, zumal sich die Erweiterung des im Hoheitsgebiet der Gemeinde Pöcking befindlichen Gutes Schmalzhof in Richtung Pöcking erstreckt.
Die siedlungsgliedernde Funktion des (regionalen) Grünzuges – der Begriff „Trenngrün" existiert im aktuellen Regionalplan München nicht mehr – zwischen der Stadt Starnberg und der Gemeinde Pöcking bleibt uneingeschränkt bestehen.
Der Zusammenhang des regionalen Grünzuges ist ebenfalls nicht gestört, da keine neuen Standorte bzw. Siedlungseinheiten geschaffen werden, sondern ein bereits bestehender Standort angemessen untergeordnet erweitert wird vgl. auch Stellungnahme **S 28.3**).
Die vorliegende Planung für das Gewerbegebiet Pöcking steht somit den Zielen der regionalen Grünzüge nicht entgegen, da deren Funktionen nicht beeinträchtigt werden.
Zur Funktion „Klimaschutz und Luftaustausch" wird auf den aktuell überarbeiteten Umweltbericht vom 21.05.2015 verwiesen, in welchem der Be-

stand aufgenommen und wie folgt bewertet wird (3.5 Schutzgut Klima und Luftaustausch, Seite 13 f):

„Bestand und Bewertung:
Klimatisch liegt Pöcking im Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenland". Bedingt durch die Stauwirkungen der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt für Pöcking zwischen 1100 - 1300 mm/Jahr und überschreitet damit beträchtlich den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebiets.
Lokalklimatisch von Bedeutung ist die Regeneration der Luft. Dazu tragen mit unterschiedlicher Gewichtung die Nutzungsformen der Landschaft bei. Kaltluft, die auf offenen Flächen entsteht, sammelt sich nachts in den Senken und Talräumen und hat für angrenzende Ortsbereiche (bei geeigneten Windverhältnissen) eine ausgleichende klimatische Wirkung.
Das Planungsgebiet besteht derzeit zum Großteil aus landwirtschaftlicher Nutzfläche und Grünland, die aufgrund ihrer Funktion für die Kaltluftentstehung eine mittlere klimaökologische Bedeutung besitzen. Die auf den landwirtschaftlichen Flächen produzierte Kaltluft fließt nur schlecht ab, da die Flächen nicht in der Hauptwindrichtung liegen und auch das Gefälle des östlich angrenzenden Grabens sehr gering ist. Eine klimatische Bedeutung für den Ortsbereich Pöcking oder andere angrenzende Ortsbereiche ist daher nicht zu konstatieren.

Vorbelastung:
Das Lokalklima ist durch die nahe gelegene Bundesstraße B2 vorbelastet.

Bewertung der Empfindlichkeit:
Die Empfindlichkeit der Klimafunktionen des Planungsgebietes gegenüber Eingriffen insbesondere zusätzlicher
Versiegelung ist als gering einzustufen."

Im Übrigen hat auch der Regionale Planungsverband München (RPV) keine Einwände gegen die Planung erhoben.

B 28.15: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.16: Ziffer 4 Seite 8 des Schreibens: Es liege kein Ausnahmetatbestand gemäß LEP 2013 Ziffer 3.3 (Z) vor

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.

S 28.16: vgl. hierzu auch die Stellungnahmen oben S 28.3 und S 28.8.

B 28.16: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.17: Ziffer 5 Seite 8 des Schreibens: Flächen werden langfristig und nachhaltig versiegelt und der Landwirtschaft entzogen

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 genutzte Böden"* schützenswert sind, sondern spricht allgemein von landwirtschaftlich genutzten Gebieten, vgl. Ziffer 5.4.1 (G).

S 28.17: Vergleiche Protokoll zur GR-Sitzung vom 29.04.2014, TOP 2 des öffentlichen Teils, S 1 und B 1 (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) sowie Stellungnahme oben S 28.2

B 28.17: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.18: Ziffern 6 und 7 Seite 9 des Schreibens: Erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und insbesondere der Landschaft

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 **6,859 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.

S 28.18: vgl. hierzu auch Stellungnahmen oben S 28.2 (Standortanalyse, Innen- vor Außenentwicklung) und S 28.4 (Landschaftsbild und Naherholung).

B 28.18: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.19: Ziffern 8 und 9 Seite 10 und 11 des Schreibens: Verstoß gegen Vorgabe zum Erhalt der Kulturlandschaft, keine zurückhaltende und behutsame Siedlungsentwicklung, Prägung des Raums durch landschaftswirksame Neubauten.

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 Standortanalyse 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!).

S 28.19: vgl. hierzu auch Stellungnahmen oben S 28.2 (Standortanalyse, Innen- vor Außenentwicklung), S 28.3 (Anbindungsgebot) und S 28.4 (Landschaftsbild und Naherholung).

Zur Beurteilung der Landschaftswirksamkeit der Neubauten wird auf die Stellungnahme **S 7.2** (Landesamt für Denkmalpflege) verwiesen.
Dort wurde ausgeführt:
„Das Gewerbegebiet „duckt" sich gleichermaßen hinter einem Höhenrücken und wird zudem vom See her durch hochgewachsenen Baumbestand abgeschirmt.
Bereits heute beinhaltet der Bebauungsplan-Entwurf hinreichende Regelungen zur zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Gestaltung und Materialwahl", um die Bebauung gestalterisch und städtebaulich hochwertig umzusetzen (vgl. auch Stellungnahme **S 16.1** zum LRA STA / Kreisbauamt).
Zudem wird das „neue" Gewerbegebiet, ebenso wie das bestehende Gut Schmalzhof, dicht eingegrünt und durch Baumpflanzungen eingesäumt, so dass dieses sich ebenso gut in die Landschaft einfügt, wie der Bestand.
Die Kulturlandschaft 53-B „Starnberger See" behält somit ihren Schutz.

B 28.19: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.20: Ziffer 10 Seite 11 des Schreibens: Verstoß gegen Agenda21- und Umweltbericht 2006 des LRA STA

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 Wellheim 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.

S 28.20: Es werden weder für das Ortsbild Pöckings, noch für das der Stadt Starnberg, wesentliche Blickbeziehungen ortsfremder sowie schützenswerter Landschaftsteile mit ihren Randbereichen beeinträchtigt, weil die gut in die Landschaft eingebundene und mit Baumbewuchs umgebene Örtlichkeit des Gutes Schmalzhof angemessen untergeordnet erweitert wird. Es soll gerade kein neues, im der freien Landschaft liegendes, Gewerbegebiet entstehen (vgl. Stellungnahme oben **S 28.19**), ebenso wenig wie eine bandartige Anordnung von Betrieben entlang der Ortseinfahrten.

B 28.20: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.21: Ziffer 11 Seite 12 des Schreibens: zusammenfassend werden nochmals sämtliche vorgenannten Punkte angeprangert:

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 keinster 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.

S 28.21: vgl. hierzu auch Stellungnahme oben S 28.2 (Standortanalyse), S 28.15 (Regionale Grünzüge / Klimaschutz) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.
Es wird überdies auf sämtliche vorgenannten Stellungnahmen zu lfd. Nr. **28** (28.1-20) im Rahmen dieser Abwägung verwiesen.
Ergänzend wird angemerkt, dass durch die anstehende Fahrplanänderung des ÖPNV der Standort „Schmalzhof" eine eigene Haltestelle (Busverkehr) bekommen soll/wird.

B 28.21: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Die gemeindliche Bauleitplanung wird weiterhin aufrechterhalten und fortgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Schreiben vom 07.04.2015 an die Gemeinde Pöcking

A 28.22: Ziffer 1 Seite 2 ff:

Der Umweltbericht sei fehlerhaft, weil:

a) der aktuelle Standort nie Gegenstand der Standortanalyse war und dieser kein eigenständiger und unabhängig verfasster Bericht sei

b) der Umweltbericht sich nicht zum Thema Innen- vor Außenentwicklung geäußert habe

c) der Umweltbericht auf falschen Grundlagen basiere, nämlich LEP 2006 und Regionalplan 2012

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 Berichterstatterin 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.

S 28.22: **a) und b): vgl. hierzu auch Stellungnahmen oben S 28.2 (Standortanalyse, Innen- vor Außenentwicklung), insbesondere auch S 16.16.**
Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.
Daraus sind die jeweiligen „Pro- und Contra"-Argumente zu den einzelnen Standorten zu entnehmen.
Es ist auch unzweifelhaft klar, dass der vom Planungsbüro Dipl. Biol. Irene Wagensonner (Fachplanerin Umweltbericht) aus Furth bei Landshut erarbeitete Umweltbericht selbstständig und unabhängig verfasst wurde.

Die im Übrigen vorgebrachten fragwürdigen Unterstellungen und Spekulationen hinsichtlich Beauftragungen oder Vergabe von Planungsleistungen können an dieser Stelle unkommentiert bleiben.

c) In der Bauleitplanung (Begründung zum Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan) wurde bereits zur 2. Auslegung (Dezember 2014), spätestens jedoch zur letzten Auslegung (März 2015), die Nennung des LEP 2006 geändert, sämtliche (erforderlichen) Aussagen auf den LEP 2013 hin überprüft und auf diesen bezogen.
Während dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass der Regionalplan 2012 zwischenzeitlich durch den Regionalplan 2014 fortgeschrieben wurde.

Sowohl der Umweltbericht (aktuell i.d.F. vom 21.05.2015), als auch die Begründungen zum Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan wurden bereits überarbeitet und der aktuellen Rechtslage (LEP 2013, RP 2014 etc.) angepasst und berücksichtigen deren Vorgaben.

B 28.22: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Auf die aktuelle Ergänzung der Standortanalyse des Büros Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen.
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.23: Ziffer 2 Seite 6 ff:
Freiraumstruktur und Freiraumsicherung / Grünzug - Trenngrün
Der Umweltbericht sei mangelhaft, weil er sich nicht mit dem umweltplanerischen Aspekt Grünzug / Trenngrün auseinandersetzt.

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 Valentien + Valentien 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 Valentien + Valentien 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. Grießer 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 Berichterstatterin 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, umweltplanerischen, 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.

S 28.23: vgl. hierzu insbesondere die Stellungnahme oben S 28.15 (Regionale Grünzüge / Klimaschutz) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.23: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.24: Ziffer 3 Seite 8:
Die Gemeinde Pöcking liege nicht in einem stärker verdichteten Gebiet, vgl. Regionalplan München – Teil B - Begründung zu G 2.2.4, es bestehe daher kein Anlass für die Errichtung einen „Handwerker- und Gewerbehofes"

3. Auf Seite 6 oben führt die Berichterstatterin 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. durch verstärkte 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 Flächenneuausweisungen 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.

S 28.24: vgl. hierzu insbesondere die Stellungnahme oben S 28.15 und S 28.23 (Regionale Grünzüge / Klimaschutz) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.24: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf bleibt insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.25: Ziffern 4 Seite 8 f:

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 angestammten 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.

S 28.25: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahmen oben S 28.1 und S 28.2 (Standortanalyse 13.04.2015, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Begründung der Standortauswahl) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.25: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der aktualisierte Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.26: Ziffern 5 Seite 9:

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.

S 28.26: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahmen oben S 16.16 (Landratsamt Starnberg – Kreisbauamt, Erschließung) und S 28.21 (Zusammenfassung).

Diese Einwendung bezieht sich auf den Regionalplan 2012 hinsichtlich des Siedlungs- und Freiraumkonzeptes, welches in der genannten Form im aktuellen Regionalplan 2014 nicht in Erscheinung tritt, siehe Begründung zum Bebauungsplan.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch die anstehende Fahrplanänderung des ÖPNV der Standort „Schmalzhof" eine eigene Haltestelle (Busverkehr) bekommen wird, wie mit dem Landratsamt vorbesprochen.

B 28.26: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der aktualisierte Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.27: Ziffern 6 Seite 9 ff:

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 eingegangenen 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 Gutachtenerstellerin 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 Berichterstellerin 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.

S 28.27: Der Gutshof Schmalzhof (Bestand) ist nicht durch genehmigte Nutzungsänderungen in ein Sondergebiet mit Misch- und Gewerbenutzungen umgewandelt worden.
Vielmehr ist durch die Nutzungsänderungen ein gemischt genutzter Standort entstanden, an welchem neben der landwirtschaftlichen Nutzung und Wohnen auch Gewerbe zulässig bzw. vorhanden ist.

Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt im derzeit laufenden (Parallel-) Verfahren.

Bei den Anschuldigungen, in das Bauleitplanverfahren involvierte Behörden seien irregeführt worden usw., handelt es sich um unsubstantiierte Behauptungen, welche für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht relevant sind.

B 28.27: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der aktualisierte Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.28: Ziffern 7 Seite 10 f:

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 Berichterstellerin 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 Gutachtenerstellerin 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.**

S 28.28: Das Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK 14) ist für die vorliegende Planung nicht von entscheidender Bedeutung und könnte daher im Umweltbericht unberücksichtigt bleiben.

B 28.28: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der aktualisierte Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.29: Ziffern 8 Seite 11 f:

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 verschlammt 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.

S 28.29: Bei den in Ziffer 3.2 des Umweltberichts getätigten Aussagen zu den im Plangebiet befindlichen Eichen (Gruppe) sowie zu dem Bach handelt es sich um eine reine Tatsachenfeststellung und nicht um eine Herabwürdigung oder Falschbewertung.
Der Baumbestand sowie das Oberflächengewässer wurden fachlich bewertet, die Bewertung erfolgte nach anerkannten Methodenstandards der Gewässerökologie und der Baumbewertung und wurde von Seiten der Fachbehörden nicht beanstandet.

B 28.29: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.30: Ziffern 9 Seite 12 f:

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 Umweltberichterstatterin.

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.**

S 28.30: vgl. hierzu auch die Stellungnahme oben S 7.2 (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege / Blickbeziehungen), S 28.4 (Landschaftsbild und Naherholung) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.
Es sei nochmals daran erinnert, dass die Planung in allen Bereichen bemüht ist, die Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbildes Kraft der Festsetzungen im Bebauungsplan (u.A. Höhenentwicklung der Gebäude, Eingrünung, etc.) so gering wie möglich zu halten.

B 28.30: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.31: Ziffern 10 Seite 13 f:

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 Berichterstatterin 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 Gutachtenerstellerin offensichtlich überhaupt nicht bewertet.
Schon allein aus diesem Grund ist der Umweltbericht nicht tauglich, das Planungsvorhaben zu stützen.

S 28.31: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 17.1 (Landratsamt Starnberg - Immissionsschutz), die Ergänzung des Schall-Gutachtens vom 10.03.2015 sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.
Der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 wurde bereits entsprechend geändert bzw. ergänzt.

B 28.31: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.32: Ziffern 11 Seite 14:

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 Berichterstatterin schreibt, dass die „schalltechnisch vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschimmisionen in Gewerbegebieten bzw. Mischgebieten **weitgehend** eingehalten werden".

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

Das von der Gutachtenerstellerin 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 eines „Handwerker- und Gewerbehofes", bzw. die Ausweisung eines Gewerbegebietes schon aus Umweltgesichtspunkten eignet.

S 28.32: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 25 (Stadt Starnberg) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.32: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.33: Ziffern 12 Seite 14 f:

12. Gleichermaßen 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 Gutachtenerstellerin 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.

S 28.33: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 18 (Landratsamt Starnberg / Untere Naturschutzbehörde) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.
Der Vorschlag, den Ausgleichsfaktor mit 0,5 anzusetzen unterstreicht, dass der/die Einwender selbst die Wertigkeit der Schutzgüter als „niedrig" einstuft, da der Ausgleichsfaktor 0,5 der Kategorie I des Leitfadens der Eingriffsregelung entspricht.

B 28.33: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.34: Ziffern 13 Seite 15:

13. Was den Bereich Schutzgut Boden angeht, so geht das Planungsbüro Wagensonner 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 untersten 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.

S 28.34: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 18 (Landratsamt Starnberg / Untere Naturschutzbehörde), S 28.33 sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.34: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.35: Ziffern 14 Seite 15 ff:

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 Wasseraufnahme** 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 anzulegende *„Versickerungsfläche"* vorgenommen werden kann.

Im Zusammenhang mit der Annahme, es könnte auf dem Gelände eine Versickerung 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 Berichterstatterin 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. Zuunterst 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.

S 28.35: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 1.2 (Abwasserverband Starnberg / Niederschlagswasserbeseitigung), S 18 (Landratsamt

Starnberg / Untere Naturschutzbehörde), S 28.33 sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.
Der Vorschlag, den Ausgleichsfaktor mit 0,5 anzusetzen unterstreicht, dass der Einwender selbst die Wertigkeit der Schutzgüter als „niedrig" einstuft, da der Ausgleichsfaktor 0,5 der Kategorie I des Leitfadens der Eingriffsregelung entspricht (siehe **S 28.33**).

B 28.35: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.36: Ziffern 15 Seite 17:

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 Verknupfung von benachbarten regionalen Grünzügen dient". Es darf durch Baumaßnahmen in seiner Funktion nicht beeintrachtigt 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.

S 28.36: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 28.15 (Regionale Grünzüge / Klimaschutz) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.
Bei dieser Einwendung handelt es sich thematisch um eine Wiederholung der unter A 28.15 u.A. bereits formulierten Problempunkte.

B 28.36: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.37: Ziffern 16 Seite 17 f:

16. Gleichermaßen 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 Topgraphie 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.

S 28.37: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahmen oben S 7.2 und S 28.4 (Landschaftsbild und Naherholung), S 1.2 und S 28.35 (Niederschlagswasserbeseitigung) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.37: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.38: Ziffern 17 Seite 18 f:

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 beschlossen und die Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Valentien + Valentien 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.

S 28.38: Auf die aktualisierte Standortanalyse des Büro Prof. Valentien vom 13.04.2015 wird verwiesen (vgl. u.A. **S 28.2**).
Da zwei Standorte mit 1a bzw. 1b bezeichnet wurden, kann dahingestellt bleiben, ob seinerzeit (Standortanalyse 2009) nun 12 oder 13 Standorte untersucht wurden.

B 28.38: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.39: Ziffern 18 Seite 19 f:

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 Berichterstatterin 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 Berichterstatterin 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 Landschafsbildes 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.

S 28.39: Das Gutachten bzw. der Umweltbericht wurde bereits an den neuen Regionalplan 2014 angepasst und berücksichtigt dessen Vorgaben, **vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 28.22 sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.**
Ergänzend wird auf die Stellungnahmen **S 1.2** (Abwasserverband Starnberg) sowie auf das entsprechenden Niederschlagswasser-Beseitigungskonzept des Büros OSS / Tutzing verwiesen, mit welchem der Nachweis erbracht ist, dass die Niederschlagswasserbeseitigung ordnungsgemäß geregelt werden kann.

B 28.39: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.40: Ziffern 19 Seite 20:

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.

S 28.40: Es wird lediglich die Aussage getroffen, auch Bedenken und Einwendungen gegen die Begründung des Bebauungsplanes vorbringen zu wollen

Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

A 28.41: Ziffer 20 Seite 21 ff: Anbindung
Begründung: Regionalplan 01.03.2002 ist falsch, keine Entwicklungsachsen mehr, sondern Trenngrün

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!

S 28.41: vgl. hierzu auch Stellungnahme oben S 21 (Reg. v. Obb. / Anbindungsgebot), S 28.2 (Standortanalyse), S 28.3, S 28.15, S 28.23, S 28.39 (Regionalplan 2014 – Trenngrün / regionaler Grünzug), S 28.21 (Zusammenfassung) etc. sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

Im Regionalplan München 2014 existiert der Begriff „Trenngrün" nicht mehr, vielmehr werden „regionale Grünzüge" thematisiert, welche durchaus abweichende Funktionalitäten und Schutzziele definieren.
.....
Sowohl der aktualisierte Umweltbericht, als auch die konkretisierte Begründung zum Bebauungsplan tragen diesem Umstand Rechnung. Sie wurden bereits an den neuen Regionalplan angepasst und berücksichtigen dessen Vorgaben.

B 28.41: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.42: Ziffer 21 Seite 22 f: Umnutzung und Erweiterung des Standortes

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.

S 28.42: Im Plangebiet existieren städtebauliche Bestandsgebäude nicht zuletzt dadurch, dass bestandskräftige Genehmigungen zur Nutzungsänderung vorhandener Gebäude vorliegen.
Da es sich bei der vorliegenden Planung um die angemessen untergeordnete Erweiterung eines bestehenden gewerblich und gemischt genutzten Standortes handelt und nicht um einen neuen Standort (vgl. Stellungnahmen zum Thema „Anbindungsgebot" **S 21** u.A.), stellt der Zersiedelungsaspekt hier kein Problem dar.
Der Empfehlung der Regierung von Oberbayern zur Regelung der Höhenentwicklung der (künftig) zulässigen Gebäude wird schon seit Beginn der Bauleitplanung für das Gewerbegebiet gefolgt, indem die entsprechenden Festsetzungen im bebauungsplan getroffen wurden.
Zum Thema „Landschaftsbild und Eingrünung" wird auf die Stellungnahme **S 28.4,** im Übrigen u.A. auf **S 28.41** verwiesen.

B 28.42: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.43: Ziffer 22 Seite 23 f: Städtebau

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 Zufahrt 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.

S 28.43: Der Gemeinde ist bekannt, dass ein vermeintlich hoher (leitungsmäßiger) Erschließungsaufwand für das Gewerbegebiet ggf. zu nicht unerheblichen Mehrkosten führen kann, als würde das Gewerbegebiet „ortsnäher" geplant. Aus Gemeindesicht wird dieser Mehraufwand jedoch durch die sehr günstige Verkehrserschließung aufgewogen wird.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen **S 25** (Stadt Starnberg) sowie **S 19.2-5** (Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen) verwiesen.

B 28.43: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.44: Ziffer 23 Seite 24: Verkehrserschließung und Infrastruktur

23. Mangelhaft ist auch die Begründung zur Verkehrserschließung und Infrastruktur (Ziffer 2.3).
Auf die problematische Anschlusssituation zur B 2 (bisherige Zufahrt und Kreiselzufahrt) 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 keinster 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.

S 28.44: vgl. auch die Stellungnahmen zur Verkehrs-Erschließung **S 14.2** (Kreisbrandinspektion) sowie **S 19.2-5** (Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen).

Die Fuß- und Radwegeverbindung vom Gewerbegebiet zur Stadt Starnberg bzw. zur Gemeinde Pöcking ist über den parallel zur Bundesstraße B2 verlaufenden landwirtschaftlichen Begleitweg derzeit bereits vorhanden.
Zur Beantwortung der Kostenfrage für leitungsmäßigen Erschließungsaufwand wird auf die Stellungnahme **S 28.43** verwiesen.
Erhöhter Flächenbedarf (zusätzliche Versiegelung) entsteht hierdurch nicht, da die Leitungen in den landwirtschaftlichen Begleitweg eingelegt würden.
Zum Thema „Schmutzwasserbeseitigung" wird auf die Stellungnahme **S 1.1** (Abwasserverband Starnberg) verwiesen.

Anmerkung:
Aufgrund der sehr günstigen Verkehrs-Erschließung kann die zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden durch die Anlegung neuer Straßen relativ gering gehalten werden.

B 28.44: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.45: Ziffer 24 Seite 25: Schallschutz
Weder in der Begründung, noch im Immissionsschutzgutachten Steger & Partner sei die Erweiterungsplanung der Stadt Starnberg berücksichtigt

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 berücksichtigen, 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.

S 28.45: Die Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 06.03.2015 berücksichtigt die dem Plangebiet nächstgelegene Bebauung der Stadt Starnberg im Bereich Am Wiesengrund, Prinzeneiche etc., welche Luftlinie mindestens 250 Meter entfernt ist, und stellt fest, dass bei der bereits in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeiteten Kontingentierung eine unzulässige Beeinträchtigung der genannten Wohngebiete in Starnberg ausgeschlossen ist.
Da die mögliche Erweiterungsplanung der Stadt Starnberg eine Entfernung zum Plangebiet von mindestens 350 Meter aufweist, brauchte diese nicht extra erwähnt werden.

B 28.45: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.46: Ziffer 25 Seite 25: Bodenschutz
Eine dezentrale Lösung für einen Gewerbeflächenbedarf sei nicht ansatzweise vertieft oder verfolgt worden.

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 vorgeblichen 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.

S 28.46: hierzu wird insbesondere auf die Stellungnahmen **S 16.16, S 28.2-4** (Standortanalyse, Innen- vor Außenentwicklung etc.) verwiesen.

B 28.46: *Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.47: Ziffer 26 Seite 25 f: Niederschlagswasserbeseitigung

26. Zur Versickerung wurde bereits oben, insbes. in Zifffer 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 Ersteilerin 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 „Feuchtwiesenbereichen" 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.

S 28.47: hierzu wird insbesondere auf die Stellungnahmen **S 1.2** (Abwasserverband Starnberg) sowie auf das entsprechenden Niederschlagswasser-Beseitigungskonzept des Büros OSS / Tutzing verwiesen, mit welchem der Nachweis erbracht ist, dass die Niederschlagswasserbeseitigung ordnungsgemäß geregelt werden kann.

B 28.47: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

A 28.48: Ziffer 27 Seite 26: Klimaschutz

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

S 28.48: vgl. hierzu insbesondere auch die Stellungnahme oben S 28.15 und S 28.23 (Regionale Grünzüge / Klimaschutz) sowie den aktualisierten Umweltbericht vom 21.05.2015.

B 28.48: *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die Begründung zum Bebauungsplan, aber auch der Umweltbericht i.d.F. vom 21.05.2015 bleiben insoweit unverändert.

Beschluss GR: 19:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Stellungnahmen und Anregungen aus der Verwaltung

B 29: *Der Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 10.03.2015 mit Begründung, Umweltbericht etc., wird mit den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt und erhält das Plandatum 21.05.2015.*

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren fortzuführen, insbesondere die erneute Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Empfehlungs-Beschluss BUA: 10:0

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Beschluss GR: **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

Anmerkung:
Laut Aussage des LRA STA darf der Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn der Kreistag Starnberg die Herausnahme LSG beschlossen haben wird.

4. **Bauleitplanung;**
Bebauungsplan Nr. 36 „Ascheringer Weg Süd-West" (betreutes Wohnen, Fördermodell zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, etc.)
   - **Abwägung der Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute verkürzte Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**
   - **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Pöcking hat in seiner Sitzung am 21.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Ascheringer Weg Süd-West" beschlossen.

Planungsziele:
Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung folgender Vorhaben:
- betreutes Wohnen
- Sozialstation
- Wohnungen für Familien
- Fördermodell
- freie Bauparzellen

Die erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.04.2015 bis 15.Mai.2015, die erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand bis 15.05.2015 statt.
Während der öffentlichen Beteiligungen sind keine Einwendungen vorgetragen worden, weshalb ein Abwägungsbeschluss nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan mit Begründung kann somit als Satzung beschlossen werden.

Beschluss: ***19:0***

Der Bebauungsplan erhält das Plandatum 21.05.2015.
Der Bebauungsplan mit Begründung jeweils in der Fassung vom 21.05.2015 wird als Satzung beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren abzuschließen.

5. **Bauleitplanung;**
2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Glasanger Possenhofen" für das Gebiet der „Bootswerft" (FlNrn. 1316/12-14 und 1316/18, Gemarkung Pöcking)
- **Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfes**
- **Billigungs- und ggf. Auslegungsbeschluss**

Beschluss: 19:0

Der Vor-Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Glasanger Possenhofen" wird gebilligt.
Es ist darauf zu achten, dass die Stellplätze / Vorplatzfläche wasserdurchlässig hergestellt werden.
Die geplanten Kurvenradien sind zu prüfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren, insbesondere die frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchzuführen.

6. **Bauleitplanung;**
Antrag von Frau Brigitte Volmerg, Frau Jenny Lüscher und Herrn Thilo Volmerg zum Bebauungsplan B 46 „westlich Heinrich-Knote-Straße und Ministerhügel" bezüglich der Einplanung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken FlNrn. 779, 781, Zum Ministerhügel 15, Nähe Zum Ministerhügel

Beschluss: 17:2

In den Vor-Entwurf des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 46 „westlich Heinrich-Knote-Straße und Ministerhügel" ist auf den Grundstücken FlNrn. 779, 781, Zum Ministerhügel 15, Nähe Zum Ministerhügel, ein Einfamilienhaus einzuplanen.

7. **Bauantrag Christoph Albrecht;**
Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Austragswohnung und Garagen Nähe Ascheringer Weg (Am Maisinger Feld), FlNr. 531, Gemarkung Pöcking

Beschluss: 19:0

Dem Bauantrag wird zugestimmt.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
Dieses gilt jedoch nur für den Fall, dass das Amt für Landwirtschaft und Forsten die Privilegiertheit und Erforderlichkeit der Baumaßnahme attestiert und zudem die ordnungsgemäße Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung nachgewiesen werden kann.

Anmerkung:
Es ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen und zum Bestandteil der Baugenehmigung zu erklären.

8. **Kommunales Feuerwehrwesen;**
Antrag der Freiwilligen Feuerwehr Pöcking auf Ersatzbeschaffung des Fahrzeugs LF 16/12

Beschluss: **19:0**

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung zur Beschaffung eines Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeuges HLF 20 für ca. 370.000 € durchzuführen. Dafür ist ein Dienstleistungsbüro zu beauftragen.

9. **Richtlinien der Gemeinde Pöcking zur Vergabe von Wohnungen und Baugrundstücken im Fördermodell zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur**

Beschluss: **19:0**

Richtlinien der Gemeinde Pöcking
zur Vergabe von Wohnungen und Baugrundstücken
im Fördermodell
zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur

A. Vergabegrundsätze

1. Ziel des Fördermodells ist es eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Für die von der Gemeinde im Fördermodell zu vergebenen Wohnungen oder Grundstücke werden deshalb ortsansässige Bürger nach sozialen Gesichtspunkten benannt.

2. Die Vergabe erfolgt nach der aus nachstehendem Punktesystem (C.) gebildeten Rangfolge. Die Rangfolge der Vergabe richtet sich entsprechend dem Punktesystem nach sozialen Gesichtspunkten hinsichtlich der Familien-; Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

3. Die Bewerber haben die hierzu erforderlichen Angaben zu machen, geeignete Belege vorzulegen und deren Richtigkeit zu versichern. Die Angaben sind auf einen, von der Gemeinde festzulegenden Stichtag zu beziehen. Der Stichtag ist in der Ausschreibung bekannt zu geben. Wenn nichts anderes bestimmt wird, ist Stichtag der Zeitpunkt der Ausschreibung. Die Fragebögen sind vertraulich zu behandeln. Liegt der Stichtag nach der Ausschreibung, ist der Bewerber verpflichtet, Veränderungen nach Antragstellung, die sich bis zum Stichtag ergeben haben, unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen.

4. Bewerber mit der jeweils höheren Punktezahl dürfen sich vor den Bewerbern mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Rangstufe. Zieht ein Bewerber seinen Antrag auf Zuteilung vor der notariellen Beurkundung zurück, so wird diese Parzelle den anderen Bewerbern in der Reihenfolge der Punktezahl angeboten.

5. Bewerber, denen bereits eine Wohnung/ein Grundstück innerhalb der letzten 10 Jahre zugeteilt wurde, können sich an keinem weiteren Vergabeverfahren

beteiligen. Letzteres gilt nicht, wenn die erworbene Eigentumswohnung für die Familiengröße nicht mehr ausreicht.

6. Maßgeblich sind die Umstände, die in der Person des Antragstellers vorliegen, soweit nichts anderes geregelt ist. Familien können selbst nach dem Günstigkeitsprinzip entscheiden, wer den Antrag stellt.

7. Der Antragsteller kann die Übertragung eines Miteigentumsanteils auf seinen Ehegatten und Lebenspartner (LPartG) verlangen, sofern zu erwarten ist, dass das Erwerbsobjekt von beiden gemeinsam bewohnt wird.

B. Bewerbungsberechtigung

1. Ortsansässigkeit

Als bewerbungsberechtigte Ortsansässige rechnen Personen, die seit mindestens 5 Jahren ansässig sind (Hauptwohnsitz) oder für mindestens 5 Jahre ansässig waren sowie Personen die ihren Arbeitsplatz (Haupterwerbstätigkeit) seit mindestens 5 Jahren in der Gemeinde haben oder ihren Arbeitsplatz dort für mindestens 5 Jahren gehabt haben.
Die Staatsangehörigkeit ist für die Bewerbungsberechtigung ohne Bedeutung.
Ohne Bedeutung ist auch die Zugehörigkeit zu bestimmten Ortsteilen.

2. Volljährigkeit:

Der / Die Bewerber(in) muss volljährig sein.

3. Finanzielle Leistungsfähigkeit:

Der Bewerber muss seine finanzielle Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Grundstücksfinanzierung und die Gebäudeerrichtung bereits bei Antragstellung durch geeignete Unterlagen (z. B. Bankfinanzierungsbestätigungen) nachweisen.

4. Immobilienbesitz:

Dem Bewerber darf kein zu Wohnzwecken nutzbarer Immobilienbesitz in der Gemeinde Pöcking gehören (Eigentum, Erbbaurecht). Immobilienbesitz mit unangemessener Wohnungsgröße bleibt unberücksichtigt. Als unangemessener Wohnraum gelten:

- für Alleinstehende weniger als 25 m² Wohnfläche,
- für zwei Haushaltsangehörige weniger als 40 m² Wohnfläche oder weniger als zwei Wohnräume,
- für drei Haushaltsangehörige weniger als 55 m² Wohnfläche oder weniger als drei Wohnräume,
- für vier Haushaltsangehörige weniger als 70 m² Wohnfläche oder weniger als drei Wohnräume;

für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 m², die Zahl der Wohnräume um eins für jeweils zwei Personen. Eine Küche von 18 m² und mehr zählt als Wohnraum. Für jeden Haushaltsangehörigen der nicht nur vorübergehend auf einen Rollstuhl angewiesen ist, erhöht sich die Wohnfläche zusätzlich um 15 m².

Immobilienbesitz, der mit einem Nießbrauchsrecht / Wohnrecht Dritter auf deren Lebenszeit belastet ist, bleibt unberücksichtigt.

Der Immobilienbesitz des Ehegatten oder Lebenspartners (LPartG) sowie sonstiger Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) wird dem des Bewerbers gleichgestellt.

5. Einkommensgrenze:

Einkommensgrenze für Ein-Personenhaushalt	45.000,-- Euro
Einkommensgrenze für Zwei-Personenhaushalt	90.000,-- Euro
für jede weitere Person	7.000,-- Euro

Haushalte mit höherem Jahreseinkommen werden nicht berücksichtigt.

Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des Antragstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie sämtlicher Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers des Jahresdurchschnittes der letzten drei Steuerjahre. Gesamteinkommen ist die Summe der Einkünfte im Sinne des Einkommensteuerrechts. Es sind die aktuellsten Steuerbescheide der Gemeinde vorzulegen. Liegt der Steuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, kann der Steuerbescheid zum Steuerjahr unmittelbar vor dem Dreijahreszeitraum vorgelegt werden. Wahlweise kann auch eine von einem Steuerberater bestätigte Steuerschätzung zum vergangenen Jahr anstelle des noch ausstehenden Steuerbescheides vorgelegt werden.

Über eine Erhöhung der Grenzen wegen gestiegener Löhne und Gehälter entscheidet der Gemeinderat bezogen auf jedes einzelne Baugebiet.

6. Vermögen

Das gesamte Vermögen des Antragstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie der sonstigen Haushaltsangehörigen darf die Grenze von 135.000 Euro nicht überschreiten. Hierzu ist eine Erklärung des Antragstellers einzuholen, deren Richtigkeit der Antragsteller zu versichern hat. In Zweifelsfällen behält sich die Gemeinde vor, Unterlagen zur Bewertung von Vermögensgegenständen anzufordern. Zum Vermögen gehören insbesondere Immobilien (auch in anderen Gemeinden), Geldguthaben, Wertpapiere, Fahrzeuge, Gesellschaftsanteile.

C. Die Vergabe erfolgt nach einer Rangfolge, die aus folgendem Punktesystem gebildet wird:

1. Derzeitige Wohnverhältnisse

Bürger, deren derzeitige Wohnung weniger als einen Wohnraum von 15 qm Wohnfläche pro Haushaltsangehörigem (§ 18 WoFG) aufweist:

je Haushaltsangehörigem, für den die Fläche geringer ausfällt 1 Punkt

2. Haushaltsangehörigkeit von Kindern oder Schwerbehinderten (GdB mind. 50 %) oder Pflegebedürftigen (gesetzliche Pflegestufe)

je haushaltsangehöriger Person (§ 18 WoFG)	3 Punkte
davon zusätzlich je Kind bis zum vollendeten 15. Lebensjahr	2 Punkte
bzw. zusätzlich je kindergeldberechtigtem Kind ab dem vollendeten 15. Lebensjahr oder Schwerbehinderung	1 Punkt
sowie zusätzlich ab 80 % Schwerbehinderungsgrad oder Pflegebedürftigkeit gemäß gesetzlichen Pflegestufen	2 Punkte

3. Summe der Einkünfte

Für je volle Unterschreitung der Grenze nach B. 5. um 5000,-- Euro

Unterschreitung 1 Punkt

Ausgegangen wird vom gesamten Dreijahresdurchschnitt des Antragsstellers, des Ehegatten, des Lebenspartners sowie aller Haushaltsangehörigen (§ 18 WoFG) der zukünftigen häuslichen Gemeinschaften:

Jedoch höchstens 15 Punkte zusätzlich.

4. Ehrenamt in einer in der Gemeinde Pöcking tätigen gemeinnützigen Organisation oder gemeinnützig für die Gemeinde Pöcking tätig, seit mindestens 3 Jahren mit mindestens 92 Stunden pro Jahr für diese Organisation bzw. für die Gemeinde:

Mind. 92 Stunden pro Jahr:	1 Punkt
Mind. 184 Stunden pro Jahr:	2 Punkte
Mind. 276 Stunden pro Jahr:	3 Punkte
	max. 3 Punkte

Die aufgewandte Zeit muss durch Bestätigung des Vorstandes, bzw. einer vorgesetzten Stelle nachgewiesen werden.

5. Aktives ehrenamtliches Mitglied bei sicherheitsrelevanten gemeinnützigen Organisationen wie z. B. Feuerwehr, Sanitäter, seit mindestens 3 Jahren mit mindestens
92 Stunden pro Jahr für diese Organisation:

Mind. 92 Stunden pro Jahr:	2 Punkt
Mind. 184 Stunden pro Jahr:	3 Punkte
Mind. 276 Stunden pro Jahr:	4 Punkte
	max. 4 Punkte

Aktive Mitglieder dieser Organisationen erhalten 2 Punkte auch dann, wenn sie in den letzten drei Jahren an mind. 2/3 der angesetzten Übungstermine/ Fortbildungen/Lehr-gänge teilgenommen haben.

Die aufgewandte Zeit bzw. die Übungsteilnahme sind für aktive Mitglieder dieser Organisationen von der vorgesetzten Stelle zu bestätigen (z. B. Kommandant).

D. Vertragsbedingungen

Der Kauf bzw. die Erbbaurechtsbestellung erfolgt durch notariellen Vertrag nach dem jeweils aktuellen Muster der Gemeinde.

Der Vertrag wird insbesondere folgende Regelungen enthalten, wobei maßgeblich ausschließlich die Formulierung in der Notarurkunde ist:

- Baupflicht innerhalb von 3 Jahren ab Bebaubarkeit
- Selbstnutzungspflicht für 15 Jahre
- Veräußerungsverbot für 15 Jahre
- Erhöhter Erbbauzins bei Veräußerung oder Vermietung

Bei Verstoß steht der Gemeinde ein durch Vormerkung gesichertes Widerkaufs- bzw. Heimfallrecht oder eine Nachzahlung zu (Wahlrecht der Gemeinde).

E. Schlussbemerkung

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Grundstückszuteilung.

Die Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abweichen.

10. Fördermodell zur Erhaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur im Baugebiet Ahornweg (Bebauungsplan Nr. 36); Festlegung des Erbbauzinses für die Bauparzellen im Fördermodell

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 15.12.2011 beschlossen, dass die Baugrundstücke nicht verkauft, sondern im Erbbaurecht vergeben werden. Die Gemeinde Pöcking hat in den bisherigen Einheimischenmodellen das Erbbaurecht auf 99 Jahre bestellt (z.B. Maising „Am Mühlbach"). Die Höhe des Erbbauzinses muss noch festgelegt werden. Aufgrund der sozialen Kriterien im Fördermodell soll dieser unter dem Marktpreis liegen. Das Gebäude muss von dem Erbbauberechtigten auf dem Grundstück selbst erstellt werden.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.11.13 wurde die Vorlage der Verwaltung mit einem Erbbauzins von 4,50 €/m² (Berechnung: verzinster Selbstkostenpreis der Gemeinde) zur Kenntnis genommen.
Gemäß Schreiben der Kanzlei BBH vom 29.10.13 ist im Grundbuch ein Zins orientiert am Marktpreis zu sichern. Für Erwerber gemäß den gemeindlichen Richtlinien im Fördermodell soll lediglich schuldrechtlich ein niedrigerer Erbbauzins vereinbart werden.
Die Erschließungskosten nach BauGB, KAG und für ökologische Ausgleichsflächen sollen in einer Einmalzahlung erstattet werden.

Erbbauzins anderer gemeindlicher Erbbaugrundstücke:

Einheimischenmodell Maising „Am Mühlbach“	1,75 €/m²
Wohnblocks des Verbandes Wohnen am Ahornweg	
- (Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen)	0,51€/m²

Erbbauzins aus Verkehrswert

Laut Gutachterausschuss beträgt der Richtwert	
(erschließungsbeitragsfrei) zum 31.12.2014	760 €/m²
Abschlag gem. Erschließungskostenschätzung	60 €/m²
Verkehrswert (erschließungsbeitragspflichtig)	700 €/m²

Zinssatz nach derzeitiger Marktlage gemäß	
Auskunft Gutachterausschuss vom 17.04.15	2 %
Erbbauzins	14,00 €/m²

Vorschlag Erbbauzins im Fördermodell

Zins Verkehrswert (ebpf. siehe oben)	14,00 €/m²
Abschlag 57,15 %	8,00 €/m²
Erbbauzins im Fördermodell	6,00 €/m²

Alternativberechnung:
Die Umlegungsbehörde Vermessungsamt Landsberg ist in der Wertberechnung von folgenden Werten ausgegangen:

Bodenrichtwert (31.12.2010)	460 €/m²
Abschlag gemäß Erschließungskostenschätzung	60 €/m²
Zuteilungswert	400 €/m²

Zinssatz zum seinerzeitigen Marktgefüge	3 %
Erbbauzins	12,00 €/m²
Abschlag 50 %	6,00 €/m²
Erbbauzins im Fördermodell	6,00 €/m²

Beschluss: 19:0

Die Grundstücke im Fördermodell am Ahornweg werden im Erbbaurecht auf 99 Jahre vergeben. Im Grundbuch ist ein Zins orientiert am Marktpreis einzutragen; dieser beträgt 14,00 €/m². Für Erwerber gemäß den gemeindlichen Richtlinien im Fördermodell ist schuldrechtlich ein niedrigerer Erbbauzins zu vereinbaren; dieser beträgt 6,00 €/m². Der Erbbauzins ist wert zu sichern.
Die Erschließungskosten nach BauGB, KAG und für ökologische Ausgleichsflächen sind in einer Einmalzahlung zu erstatten.

11. Haus der Bürger und Vereine am Sportpark;
- Weiterführung des Projekts

Beschluss: 19:0

Das Projekt „Haus der Bürger und Vereine am Sportpark" wird fortgeführt.
Grundlage für die weitere Planung ist das vom Arbeitskreis des Gemeinderates zusammen mit Companeer erarbeitete Rahmenpapier „Funktionale und räumliche Anforderungen an das Haus der Bürger und Vereine" vom 17.05.15 sowie die Machbarkeitsstudie vom 20.05.15. Eine Umsetzung der beschriebenen Anforderungen im Rahmenpapier auf Grundlage der Variante 2 der Machbarkeitsstudie vom 25.03.15 – siehe Ergebnisprotokoll des Arbeitskreises vom 10.04.15 – wird dabei favorisiert.
Als Budgetziel werden 8 Mio. EURO vorgegeben, die durch kostensteuernde Planung einzuhalten sind.
Der Bebauungsplan ist an die erarbeiteten Bedingungen anzupassen und weiterzuführen.

12. Verschiedenes / Bekanntgaben
Hierzu wurde nichts vorgebracht.

Ende der öffentlichen Sonder-Sitzung: 21:34 Uhr

Rainer Schnitzler
Erster Bürgermeister

Stefan Bäuerle
Schriftführer

Joseph Wodak
Schriftführer