

## Auszug

aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am Donnerstag, den 29. Juni 2016

Gemeinde Pöcking  
Rathaus  
Feldafinger Straße 4  
82343 Pöcking

rathaus@poecking.de  
Telefon 08157 9306-0  
Telefax 08157 7347  
www.poecking.de

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 19 anwesend.

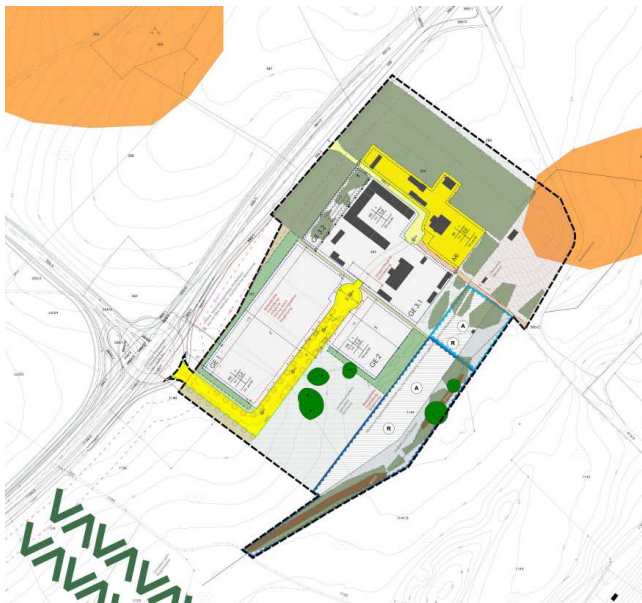
Nr. und Gegenstand der Beratung, Beschluss

---

### 2. Bauleitplanung;

**Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet am Schmalzhof“ 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)**

- abschließende 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)
- Satzungsbeschluss



#### 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.

Aschering  
Maising  
Niederpöcking  
Pöcking  
Possenhofen  
Seewiesen





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 begründenden 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 durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am **29.04.2014** 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.

Nach der beschlussmäßigen Abwägung der eingegangenen Einwendungen durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am **21.05.2015** 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 **25.05.2015** bis einschließlich **25.06.2015** erneut 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 erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, sich zur bis **26.06.2015** Planung zu äußern.

In seiner Sondersitzung am **09.07.2015** hat der Gemeinderat Pöcking sämtliche eingegangenen Einwendungen und Anregungen beschlussmäßig abgewogen.

Das für den Abschluss der Bauleitplanung zwingend erforderliche Herausnahmeverfahren LSG ist inzwischen rechtsgültig abgeschlossen. Die fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des Starnberger Sees und der westlich angrenzenden Gebiete (Landschaftsschutzverordnung „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“) vom 28. Juli 2015 trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Starnberg, Ausgabe 31 vom 05.08.2015, also am 06.08.2015 in Kraft. Zudem sind die notwendigen Grundstücksverträge (Kauf, Umlegung, etc.) unterschrieben und vom Gemeinderat Pöcking genehmigt. Somit liegen die rechtlichen Voraussetzungen vor, um das Bauleitplanverfahren für diese Bebauungsplanaufstellung abzuschließen.

Die Verwaltung schlägt allerdings vor, zur Vermeidung sämtlicher potentieller Verfahrensfehler, insbesondere Ermessensnichtausübung durch Nichtbeachtung einzelner Einwendungen, noch auf ein Schreiben des Herrn Rechtsanwalt Viggo von Wietersheim vom 22.06.2015 einzugehen und die in diesem Schreiben genannten Einwendungen abzuwägen.



**Beschlussvorschläge zur Abwägung der Belange**

**Zu:** Viggo von Wietersheim  
(Textauszug des Schreibens vom 22.06.2015)

**A 1: Vorwurf der fehlerhaften Beurteilung von Alternativstandorten**

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


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

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

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

**S 1:** Der anschließend dargestellten Übersicht der (Standort-) Analyse (Heft 1 vom Juli 2009, Seite 63) lässt sich unschwer entnehmen, dass der untersuchte Standort 8 „Mischgebiet“ zwar nicht als gänzlich ungeeignet, keinesfalls aber wegen der genannten Kriterien als gut geeignet bewertet wurde.

**X**

	1a - Schmalzhof	1b - Schmalzhof	2 - Maxhof Ost	3 - Maxhof West	4 - Pöcking NO	5 - Pöcking NW	6 - Hof Hüllriegel	7 - Aschering	8 - Mischgebiet	9 - Sportplatz Nord	10 - Sportplatz Ost	11 - "Das U", dezentral	12 - "Im Wald"	13 - "Penny Markt"
Größe + Lage														
Erschließung														
Kontext Bestand														
Topographie														
Bes. Schutz														
Fernwirkung / LB														
Besonderheiten														

Die Auslegungen der Ergebnisse dieser Standortanalyse sind folglich nicht richtig.

**B 1:** *Der Entwurf der 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes bleibt insoweit unverändert.*

**Beschluss: 19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.



---

**A 2: Vorwurf einer anderweitigen Verplanung des Grundstückes**

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

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

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

**S 2:** Die Behauptung, die Gemeinde hätte bereits in 2009 beabsichtigt, das Areal einer künftige Wohnbebauung vorzubehalten und den Grundeigentümern einen höheren Verkaufswert zukommen zu lassen ist unsubstantiiert.

Es trifft auch nicht zu, dass deshalb zwei negative Kriterien im städtebaulichen Gutachten aufgeführt wurden.

Tatsächlich wirkten sich Emissionen aus einem Gewerbegebiet an diesem Standort nicht nur negativ auf das Baugebiet „betreutes Wohnen, Einheimischenmodell etc.“ aus, sondern vielmehr auch auf die weit nahegelegene Wohnbebauung am Lindenberg.

Zudem wäre eine Geländeanpassung durch Aufschüttung um bis zu 8 m auch erheblich umfangreicher und damit nicht mehr vermittelbar, als diejenige im vorgenannten Baugebiet.

**B 2:** *Der Entwurf der 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes bleibt insoweit unverändert.*

**Beschluss: 19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.

---



### A 3: Vorwurf der fehlerhaften Darstellung des Standortes 8

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

Als negativer Aspekt ist die angebliche Nähe zur Wohnbebauung aufgeführt. Dies liegt aber nur zum Teil vor:

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis:

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

Ich wiederhole deshalb:

Ich lehne ferner ebenso wie Mitglieder der Initiative „Rettet den Schmalzhof“ die 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gewerbegebiet Schmalzhof sowie für Flächen südwestlich des Gut Schmalzhof ebenso ab, wie den Bebauungsplan Nr. 40 für das zuvor genannt Gebiet.

Ich beantrage erneut,

**das Verfahren einzustellen.**

Sämtliche bisher vorgenommenen Einwendungen bleiben weiterhin aufrecht erhalten.



- S 3:** 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 die entsprechenden Ausführungen zum Bebauungsplan, siehe Protokoll zur GR-Sitzung vom **21.05.2015, TOP 3 des öffentlichen Teils**, insbesondere **S 16.16** (LRA Starnberg, Kreisbauamt) sowie **S 28.2 und S 28.22** (Viggo von Wietersheim / Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“), wie auch das Protokoll zur GR-Sitzung vom **09.07.2015, TOP 2 des öffentlichen Teils, B 17.1 bis B 17.11** (Viggo von Wietersheim / Bürgerinitiative „Rettet den Schmalzhof“).

Ergänzend wird folgendes ausgeführt:

Im ergänzenden städtebaulichen Gutachten aus dem Jahr 2015 wurden nicht positive Aspekte weggelassen und negative hinzugefügt, um die Geeignetheit des Standortes 8 „Mischgebiet“ zu verringern.

Einerseits ließe sich die sich ergebende Nähe von Gewerbeansiedlungen zur bestehenden Wohnbebauung sowohl am Lindenberg, als auch in der Birkensiedlung auch durch die Einplanung von „grünen Abstandstreifen“ nicht verringern. Immissionsschutzrechtliche Probleme wären damit vorprogrammiert.

Andererseits ist die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2010 bezüglich der Errichtung von Bauhof und Feuerwehr auf eben diesem Areal keine Alibi-Studie, sondern belegt die Weitsicht, mit der die Gemeinde den ihr obliegenden Pflichtaufgaben und deren Lösung begegnet.

Sämtliche übrigen angeprangerten Punkte (erhebliche Investition in den bestehenden Bauhof, Möglichkeit zu weiteren Grundstückserwerben aufgrund des Todesfalles des bisherigen Eigentümers etc.) sind unsubstantiiert und spekulativ und können deshalb an dieser Stelle unkommentiert bleiben.

Des Weiteren ist weder die Anbindung des Standortes an die bestehende Bebauung, erst recht nicht Gründe des Landschaftsschutzes am Standort Schmalzhof Süd tragende Argumente für den Standort 8, weil letztere durch rechtsgültige Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung ausgeräumt sind.

Eine über die bisherige Beschlusslage hinausgehende Beschlussfassung ist konsequenterweise nicht erforderlich. Das Bauleitplanverfahren ist zum Abschluss zu bringen.

- B 3:** *Der Entwurf der 16. Änderung bzw. Teilaufstellung des Flächennutzungsplanes bleibt insoweit unverändert.*

**Beschluss:** **19:0**

Der Beschlussvorschlag wird angenommen und bestätigt.



---

**Beschluss: 19:0**

Sämtliche bislang gefassten Abwägungsbeschlüsse werden zum Bestandteil der Gesamtabwägung erklärt.

Der Bebauungsplan-Entwurf i.d.F. vom 09.07.2015 mit Begründung, Umweltbericht, etc., wird als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren abzuschließen und den Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

---

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Pöcking, 7. Juli 2016

Erhard