

21. Dez. 2017

An die Gemeinde Krailling, Rathaus

Anlagen

Akte:

13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Bereich der Rudolf-von-Hirsch-Strasse, Altenheim und Sportplatz TV Planegg-Krailling Erneute(3.)Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit v.20.11.-22.12.2017.

Bezug: meine Stellungnahme zur 2.öffentlichen Auslegung v.3.04.17, Sehr geehrte Damen und Herrn, zum Entwurf des o.gen.Flächennutzungsplanes in der Fassung v.26.09.17 nehme ich wie folgt Stellung:

Vorbemerkung:

Die für die Bürger öffentlich ausgelegten ungewöhnlich umfangreichen Unterlagen mit ihren vielen Wiederholungen beim Flächennutzungsplan wie auch beim Bebauungsplan sind alles Andere als bürgerfreundlich!

1.) Landesentwicklungsprogramm

Solange die vorhandenen Baureserven im Innenbereich der Gemeinde noch nicht ausgeschöpft sind besteht Bauverbot im Aussenbereich.Im Jahre 1977 ~~verbot~~ die Regierung v.Obb jegliche weitere Bebauung der R.-v.-Hirsch-Str.Ab da gilt nach wie vor der 12.Flächennutzungsplan.

Zudem fehlt eine

städtebauliche Begründung auf der Grundlage einer Planungskonzeption der Gemeinde.Da das Bauvorhaben nach §35 BauGB zudem nicht als privilegiert gilt ist es im Aussenbereich unzulässig.

2.) Zersiedlung

Ebenfalls nach §35 BauGB ist Zersiedlung zu vermeiden.Das Altenheim Marie Eich liegt wie eine Insel im Bereich des umfassend geschützten Bannwalds und Regionalen Grünzugs Kreuzlinger Forst.Würde im Anschluss an das bestehende Altenheim ein weiteres Grundstück mit 50 m Breite entlang der R.-v.-Hirsch-Str.errichtet so verbliebe auf ihrer Westseite bis zur vorhandenen Wohnbebauung am Drosselweg eine Baulücke - nicht von "ca 200 m"sondern von nicht einmal 100 m.

Unter dieser Voraussetzung ist künftig mit einer weiteren Zersiedlung zu rechnen (siehe hierzu meine Stellungnahme v.3.04.17,Lageplan). Nach dem LEP,3,3 G sollen zudem bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden.

3.) Umwelt

Das Bauvorhaben verstösst gegen die geschützten Belange des Natur- und Umweltschutzes (§35 BauGB, BayWaldG).Die Landschaftsschutzflächen am Westrand Kraillings reichen bis an den Wohnbaubestand.Sie dienen vom Kloster Maria Eich bis Stockdorf als beliebtes Ausflugsziel der Naherholung für die örtliche und überörtliche Bevölkerung.

in Lage!

Einer Zerstückelung des Bannwaldes muss daher vorgebeugt werden. Die "Umweltwirkungen" sind durch das Bauvorhaben nicht "gering" "erheblich" sondern in der Folge sehr wohl erheblich!

"Augenblicklich" gebe es "keine artenschutzrechtliche Probleme"; Das gilt nur für den Augenblick, solange die abschliessende neutrale Begutachtung im Zusammenhang mit den Methusalem-Eichen des " Biodiversitätsprojekts Maria Eich (u.a. der Eremit !) noch nicht vorliegt.

4.) Bedarf

Eine gesicherte Bedarfsanalyse für den ungeklärten Begriff "Betreutes Wohnen" liegt für Krailling bisher nicht vor.

Viele alte Menschen wünschen sich, möglichst lange ihr Leben eigenständig zu organisieren. Sie wollen zuhause in ihrer vertrauten Umgebung wohnen, selbst wenn sie auf fremde Hilfe angewiesen sind. Die zunehmende Barrierefreiheit im Wohnungsbau, bei Veranstaltungsräumen und im öffentlichen Raum erleichtern dies. Die beiden zu abseits liegenden Seniorenheime Kraillings werden sich daher mehr und mehr zu reinen Pflegeheimen entwickeln.

In Anlehnung an unsere Nachbargemeinden mit einer Quote von 0,3 % für betreutes Wohnen ergibt sich für Krailling bzw. Kraillinger Bürger ein Bedarf von 23 Plätzen; d.h. die z.Zt. im Bau befindlichen 22 Wohneinheiten in der Margaretenstrasse reichen aus.

Für die Zukunft wird es möglich sein, durch zusätzliches Baurecht, wie Ersatzneubau, Erweiterung, Dachaufbau etc. weitere barrierefreie Wohnungen in Nähe der Ortsmitte zu schaffen. Eine solche Alternativplanung zur Innenverdichtung der Gemeinde fehlt bisher.

5.) Verkehr

Die ermittelte Verkehrsfrequenz durch das Neubauvorhaben von ca 80 Kfz-Fahrten pro Tag auf der R.-v.-Hirsch-Str. für ca 38 seniorengeeignete Wohnungen bedeutet eine zusätzliche um 15 % zur bisherigen Frequenz von 540 Kfz-Fahrten/Tag. Diese Frequenz berücksichtigt nicht;

a.) dass die umliegenden Bewohner der R.-v.-Hirsch-Str. bereits bisher über unerträgliche Verkehrsfrequenzen klagen,

b.) dass als Folge allein des baulichen Lückenschlusses zum Drosselweg mindestens ca 160 Kfz-Fahrten sprich: gleich weitere 30% hinzukommen; von der längerfristig fortschreitenden baulichen Zersiedlung ganz zu schweigen.

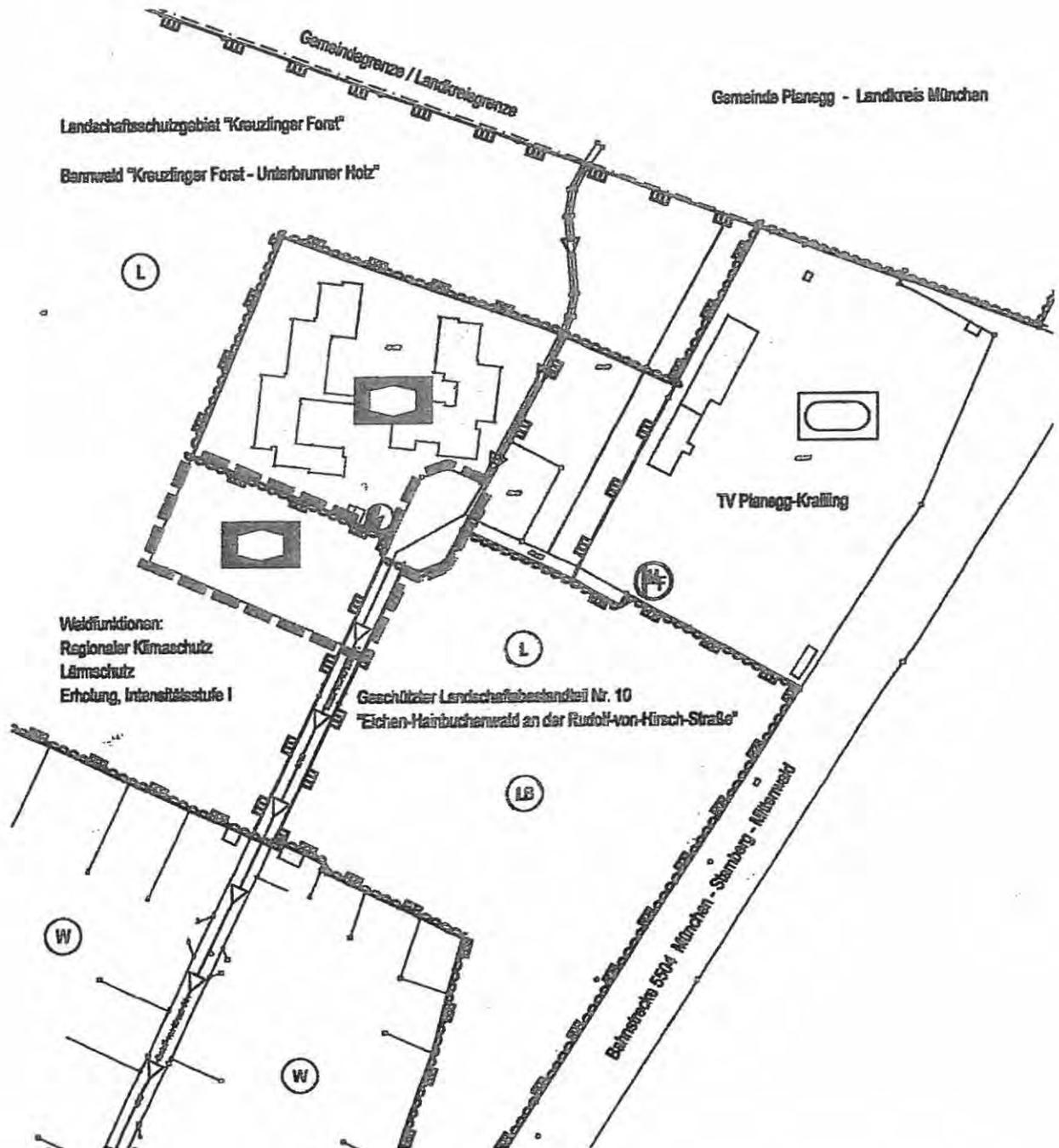
Längerfristig wird der Verkehrsdruck auf die R.-v.-Hirsch-Str. als Sackstrasse so zunehmen, dass die Gefahr einer Fortsetzung am SBF Planegg vorbei zur Germeringer Strasse näher rückt, was wiederum verheerende Folgen für die Verkehrssituation bei Kraillings Schule, Rathaus, Kiga und der Pentenrieder Strasse zur Folge haben wird

Fazit: beim Zustandekommen des Entwurfs wurde gegen mehrere Rechts-

grundlagen, wie BBauGB, Lep u.a. verstossen, sodass der ausliegende
Flächennutzungsplan ungültig ist.

Mit freundlichem Gruss

von der Gemeinde, die von Regensburg ...



Der geänderte Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 26.09.2017 liegt mit Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Gemeinde Krailling, Rudolf-von-Hirsch-Straße 1, 82152 Krailling, Zimmer O.04, in der Zeit vom

20. November 2017 bis einschließlich 22. Dezember 2017

während der allgemeinen Dienstzeit öffentlich aus:

Montag	8.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	7.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 19.00 Uhr
Freitag	8.00 – 12.00 Uhr

Per Briefeinwurf und per E-Mail rathaus@krailling.de

Gemeinde Krailling
Rathaus
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1

82152 Krailling

Gemeinde Krailling		
27. Dez. 2017		
Anlagen	Akte:	

Krailling, 21.12.2017

Stellungnahme/ Einwendungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den nördlichen Bereich der Rudolf-von-Hirsch-Straße sowie Bebauungsplan Nr. 39 (Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu den bis 22.12.2017 öffentlich ausgelegten Entwürfen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans Nr. 39 nehme ich hiermit fristgemäß wie folgt Stellung:

1. Allgemeines

Die Gemeinde beabsichtigt, in großem Umfang ein Waldgebiet im Nordwesten Kraillings zur Rodung und zur Bebauung freizugeben. Die von verschiedenen Vorhaben betroffene Fläche kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen mit ca. 5 ha nur grob geschätzt werden.

Das Waldgebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde und ist Klimaschutzwald, Bannwald und Erholungswald der Intensitätsstufe 1.

Im Sinne einer Salami taktik soll in einer ersten Stufe ein Bauprojekt „Betreutes Wohnen“ südlich des bestehenden Caritas-Altenheims Maria Eich realisiert werden.

Diesem Vorhaben muss aus verschiedenen Gründen widersprochen werden.

2. Formale Aspekte

Es liegt eine erhebliche Missachtung der Vorgaben des Baugesetzbuchs vor (§§ 1 und 35). Insbesondere ist eine Bebauung im Außenbereich nicht zulässig.

Eine notwendige Abwägung wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.9.17 von dem beauftragten und vortragenden Dienstleister Brandmeier nur erwähnt. Die Stellungnahmen der Bürger zur letzten Auslegung zum 3.4.17 sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange waren nicht Bestandteil der vorbereitenden Unterlagen für den Gemeinderat. Letztlich hat der Dienstleister entschieden. Das war kein rechtsfähiger Abwägungsprozess.

Die Erforderlichkeit der Bebauung ist aufgrund der Aspekte Natur, Bedarfsanalyse und Alternativenprüfung in keiner Weise ausreichend gegeben.

3. Natur

Das relevante Waldgebiet mit Grünflächen ist ein Naherholungsgebiet mit wichtiger Klimafunktion und ist ein wertvoller Lebensraum für Mensch und Tier. Darüber hinaus hat es die wichtige Funktion, Feinstaub und das Klimagas Kohlendioxyd aufzunehmen und Sauerstoff zu produzieren.

Dieser Wald ist ein unverzichtbares Vernetzungs- und Erweiterungsgebiet für die Arten des Klosterwalds Maria Eich, der 2016 mit dem Bayerischen Biodiversitätspreis ausgezeichnet wurde.

4. Bedarfsanalyse für den Bau Betreutes Wohnen (BW)

Im Vergleich zu unseren Nachbargemeinden ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von max. 25 Plätzen. Dieser Bedarf kann mit den in Bau befindlichen 22 Wohneinheiten und weiteren Alternativen (s.u.) gedeckt werden, auch in Kombination.

Neue Wohn- und Betreuungsformen wie BW zu Hause oder generationenübergreifende Wohnformen sind Schwerpunkte der Seniorenpolitik der bayerischen Staatsregierung; vgl. Interview mit Ministerin Emilia Müller in LSVB-Nachrichten 2/2016 (Landes Senioren Vertretung Bayern). Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch die bayernweite Aktionswoche „Zu Hause daheim“ in 2017.

Der geplante BW-Bau entspricht nicht den echten Bedürfnissen der Senioren. Diese wollen es in der Regel „urban“ und nicht abgelegen am Waldrand. Die Synergieeffekte in räumlicher Nähe zum Altenheim sind dabei nicht vorrangig zu sehen. Im Würmtal gibt es zudem den sehr aktiven Verein „Betreutes Wohnen zu Hause“ [REDACTED], der diesen Trend „zuhause“ wirkungsvoll unterstützt.

Es ist absolut nicht notwendig, hier an dieser Stelle kostbaren Wald abzuholzen. Schon gar nicht zu Gunsten der allseits bekannten kommerziellen Interessen.

5. Alternativen für den Bedarf an BW

Die Betrachtung von Alternativen ist völlig unzureichend.

Mögliche Alternativen ohne Waldzerstörung zur Bedarfsdeckung sind z.B. (auch in Kombination):

- Erweiterung des Caritas Altenheims auf bestehendem Gelände
- Anbau beim Waldsanatorium in Krailling
- Nutzung des Grundstücks Hubertusstr. 2
- Nutzung des früheren Krankenhaus-Grundstücks in der Alpenstraße in Stockdorf
- Teilnutzung der geplanten „Studentenwohnungen“ an der Bahn

Gerade bei den „Studentenwohnungen“ bietet sich ein generationenübergreifendes Wohnprojekt an (vgl. u.a. SZ vom 30.11.2017). Das hätte was echt Innovatives.

Im Übrigen muss es auch möglich sein, durch zusätzliches Baurecht oder Erweiterungen barrierefreie Wohnungen im Innenbereich zu generieren.

6. Fazit zum Entwurf FNP:

Dieser ist nicht tragfähig und ist strikt abzulehnen. Das Wohnungsbauverbot der Regierung von Oberbayern aus 1977 bleibt demnach bestehen.

7. Einwendungen/Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 39 (BW)

Die Ungültigkeit des FNP bedeutet, dass der zeitgleich ausgelegte Bebauungsplan keine Rechtswirkung hat.

Die meisten o.g. Einwendungen gelten auch für den Bebauungsplan. Hier noch zusätzliche Anmerkungen:

- Es wird immer wieder von einer Erweiterung des Caritas Altenheims gesprochen. Es handelt sich jedoch um ein privates Bau- bzw. Investorenobjekt.
- Im Bebauungsplan sind 38 Wohneinheiten aufgeführt. Bei der GR-Sitzung am 26.9.17 wurden laut Zeugenaussagen bereits 55 Einheiten genannt. In der SZ vom 27.9.17 werden auch die 55 Einheiten mit einem zusätzlichen Penthouse-Dachgeschoß genannt. Auch wenn das nur ein Bebauungsplan und kein Bauantrag ist, schafft das kein Vertrauen in eine geplante Realisierung des Vorhabens.
- Es liegen ja nur Werbebilder des Architekten Wechner im Internet vor. Sie zeigen das erschreckende Ausmaß der Bebauung. Das sind ja fast – mit Verlaub – „Gautinger Verhältnisse“, wogegen dort verständlicherweise gekämpft wird. Eine einigermaßen optisch verträgliche Anpassung an die benachbarten Baulichkeiten ist nicht gegeben. Das Vorhaben hätte auch mit Augenmaß und Hintanstellung der kommerziellen Interessen der Beteiligten wesentlich kleiner sein können.
- Die Dimensionen des Baus, der die Höhe des bestehenden Altenheims überschreitet, verschatten zudem den Südwesten des Caritas-Altenheims.
- Die Kastenform und die Dimensionen des Baus sind für viele meiner Nachbarn der Grund für die Ablehnung des Vorhabens, obwohl sie ansonsten nichts gegen das BW haben. Das stört auch Leute, die sich schon auf Verdacht angemeldet haben.

8. Zusammenfassung

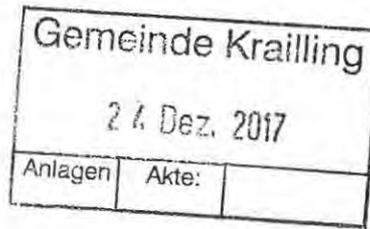
Ich bitte um Zurücknahme der Beschlüsse des Gemeinderats vom 26.9.2017 und fordere den vollständigen Erhalt des Waldes im gesamten Planungsgebiet.

Ich verlange hiermit auch eine Antwort der Gemeinde (nicht nur eine Eingangsbestätigung) in einem angemessenen Zeitraum. Auf dieses Recht muss ich besonders hinweisen.

P.S.: Ich werde zeitnah eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail an einige mir bekannte Gemeinderatsmitglieder senden.

Per Briefeinwurf und per Mail an rathaus@krailling.de

Gemeinde Krailling
Rathaus
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1
82152 Krailling



Krailling, 22.12.2017

Stellungnahme zu:

- 1)
Beschluss der Gemeinde Krailling vom 07.02.2017 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich nördlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim und Sportplatz TV Planegg/Krailling
 - 2)
Beschluss der Gemeinde Krailling vom 26.09.2017 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilgebiet des Bannwalds südlich des Caritas Altenheims „Maria Eich“
 - 3)
Beschluss der Gemeinde Krailling vom 26.09.2017 über die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen im Bereich des Caritas Altenheims
 - 4)
Gesamtfortschreibung des Regionalplans München (Region 14) nach Auswertung des 2. Anhörverfahrens, unter Berücksichtigung der Zustimmung des Gemeinderats Krailling vom 25.04.2017
- Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Rahmen der derzeitigen Auslegung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans sowie der im Betreff bezeichneten Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB (jeweiliger Auslegungszeitraum: 20.11. – 22.12. 2017) folgende Stellungnahme ab:

Allgemeines

Die Gemeinde beabsichtigt, in großem Umfang Bannwaldbereiche im Außenbereich im Nordwesten Kraillings zur Rodung und anschließenden Bebauung freizugeben. Die von verschiedenen Vorhaben betroffene Fläche kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen mit ca. 5 ha nur grob geschätzt werden.

Das von der 13. Änderung des FNP und des Bebauungsplans Nr. 39 betroffene Waldgebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde und ist als Bannwald, als Erholungswald der Intensitätsstufe 1, als Klimaschutzwald, als Biotopverbundbestandteil im Landschaftsschutzgebiet und als

Landschaftsschutzgebiet geschützt. Im folgenden Text wird er als „Kraillinger Naherholungswald Nord-Nordwest“ bezeichnet.

Der „Lückenschluss“ zwischen Altenheim und Drosselweg

Die Gemeinde Krailling hat schon seit der Planung des Caritas-Altenheims „Maria Eich“ in Insellage im Außenbereich mitten im Wald den Wunsch, den Kraillinger Ort durch einen „Lückenschluss“ nach Norden zu erweitern. Vor vielen Jahren haben starke Bürgerproteste eine Bebauung südlich des Altenheims entlang der Rudolf-von-Hirsch-Straße und somit den „Lückenschluss“ verhindert, der Wald wurde zum Bannwald erklärt, und der Eichen-Hainbuchenwald zwischen S-Bahn und östlicher Rudolf-von-Hirsch-Straße wurde als Geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt. Doch die Gemeinde Krailling verfolgt weiterhin oder wieder das Ziel einer Ortserweiterung im Norden, zumal das Regionale Ortsentwicklungskonzept ROEK ebenfalls in diese Richtung zielt. Das ROEK, dies muss betont werden, ist keine offizielle Planung, sondern lediglich eine informelle Planung ohne bindenden Charakter, dessen Schwerpunkt auf Bebauung und Innenverdichtung liegt, und Belange des Naturschutzes kaum berücksichtigt. Die Planer des ROEK-Konzepts betonen, man solle im Umkreis der S-Bahnhöfe die Bebauung nach Möglichkeit verdichten. Das Ziel sind kurze Wege und somit eine Verringerung des Verkehrsaufkommens. Doch die S-Bahnhaltestelle Planegg ist ein Sonderfall. Wenn bislang im Westen der Haltestelle nicht gebaut worden ist, dann aus gutem Grund – weil die Flächen unter Schutz gestellt worden waren und noch immer sind! Und es führt von Krailling aus lediglich ein Fahrrad- und Fußgängerweg nach Planegg. Mit dem Auto muss man einen sehr großen Umweg fahren, um Planegg zu erreichen. Ob die angestrebte Verringerung des Verkehrsaufkommens auf diese Weise realisiert werden kann erscheint mehr als fraglich.

Ich möchte an dieser Stelle aus dem Brief von Frau Merz von der Regierung von Oberbayern vom 18.12.2015 zitieren, der leider nicht zu den im Internet den Bürgern zugänglich gemachten Dokumenten gehört, doch war es zum Glück möglich, ihn einzusehen.

„Im Rahmen eines Gesprächs am 11.12.2015 stellten Sie [*Anm. S. Roelcke: angesprochen wird Hr. Mayer der Gemeinde Krailling*] dar, dass das Altenheim (Gemeinbedarfsfläche, ca. 1,3 ha) um eine Einrichtung für betreutes Wohnen erweitert werden soll. In diesem Zusammenhang wird überlegt, **auch die Flächen südlich und östlich zu überplanen und durch einen Lückenschluss zum bestehenden Siedlungszusammenhang (Entfernung zum Ortsrand ca. 150 m) die Insellage des Altenheims aufzugeben.** Innerhalb dieser Flächen (ca. 1,5 und 0,5 ha) könnte Wohnraum für sozialen Wohnungsbau und Asylbewerber geschaffen werden, wobei die Planungen voraussichtlich nacheinander umgesetzt werden. Aus landesplanerischer Sicht können wir Ihnen zu beiden Varianten – zur Erweiterung allein um die Einrichtung für betreutes Wohnen bzw. im Rahmen eines **planerischen Gesamtkonzeptes zum Lückenschluss** – folgende Voreinschätzung mitteilen:

(...) Im ROEK-Schlussbericht (2014) wird, trotz des bestehenden Bannwaldes, u.a. der Bereich westlich der S-Bahnhaltestelle Planegg als prioritärer Siedlungsbereich empfohlen (vgl. S. 86). **Damit wird der Zukunftsvorstellung der „urbanen Innenentwicklung“ Rechnung getragen und den Klimazielen, insbesondere den ÖPNV-nahen Bebauung, gegen dem Schutz des Bannwaldes den Vorzug gegeben.**

(...) **Nach derzeitigem Kenntnisstand** kann die Erweiterung der Siedlungsflächen im Bereich westlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße in beiden Varianten mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.“

Auch wenn die Regierung von Oberbayern einen Lückenschluss und weitere Bebauung in Richtung S-Bahn Planegg 2015 und auch im Schreiben vom 5.10.2016 akzeptiert, so basiert dies offenkundig auf dem Kenntnisstand von 2015, als die für die Biodiversität herausragende Bedeutung von Maria Eich noch nicht bekannt war.

Auch in den Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim findet der Klosterwald Maria Eich keinerlei Erwähnung und Berücksichtigung.

Es ist jedenfalls interessant zu lesen, dass die Gemeinde mindestens schon seit 2015 möglichst geräuschlos den Lückenschluss zwischen Altenheim und Kraillinger Ort = Drosselweg anstrebt. Überdies wird ja auch noch eine Bebauung des Eichen-Korridors zwischen Altenheim und Sportplatz angestrebt.

Zurück zu den Wohnungen für „betreutes Wohnen“ südlich des Caritas-Altenheims. Wenn Kraillinger das betroffene Gebiet nicht kennen oder nicht gut genug kennen, verstehen sie oft nicht, warum man „nur wegen ein paar gar nicht alter Bäume“ gegen das geplante Bauvorhaben sein kann. Warum, so der Tenor, gönnen einige Bewohner „Klein-Hollywoods“ den betagteren Kraillinger Bürgern keinen Seniorenwohnsitz mit „betreutem Wohnen“ am Altenheim? Das bisschen gerodeter Wald werde doch ohnehin ersetzt. Wo also ist das Problem?

Leider ist der Sachverhalt keineswegs so unproblematisch. Es gibt im Rahmen des geplanten Bauvorhabens eine Menge Probleme.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Kraillinger Naherholungswalds Nord-Nordwest im Außenbereich am nordwestlichen Ortsrand von Krailling darf nicht isoliert betrachtet werden, sonst wird die Betrachtung und Beurteilung der Auswirkungen auf die Natur bruchstückhaft, einseitig und somit fehlerhaft. Denn dabei würde das aus Naturschutz-Sicht äußerst wichtige Umfeld außer Betracht gelassen: Die zur Bebauung vorgesehene Bannwaldfläche gehört nämlich zum erweiterten Lebensraum des Klosterwalds Maria Eich.

Die Bedeutung des Klosterwalds Maria Eich

Der Klosterwald Maria Eich ist ein bedeutender Lebensraum für viele seltene Tierarten. Bis 2015 war dies kaum bekannt und nicht dokumentiert. Im Jahr 2016 wurde er im Rahmen des Projekts „Eremiten im Klosterwald“ mit dem Bayerischen Biodiversitätspreis ausgezeichnet. Sein Wert besteht in seinem alten Baumbestand und der sog. „Habitat-Kontinuität“, also eines seit langer Zeit ununterbrochenen, dauerhaften Lebensraums für seltene Arten, insbesondere für holzbewohnende Käferarten. Im Klosterwald Maria Eich wurden in nur einem einzigen Jahr 240 Holzkäferarten nachgewiesen, darunter 88 Arten der Roten Listen, und mindestens 8 sehr seltene sogenannte Urwaldreliktarten, wie z.B. der Eremit und der weit weniger bekannte, aber noch bedrohlichere „schwarzbraune Kurzschröter“. Keine Urwald-Reliktarten, aber dennoch extrem selten und gefährdet sind auch weitere Käfer, allen voran der Palpenkäfer (*Trimium amonae*): Er war in Deutschland bisher nur historisch aus Bayern vom Naturwaldreservat „Fasanerie“ bekannt. Im Klosterwald „Maria Eich“ könnte das einzige aktuelle Vorkommen liegen!

Der Klosterwald bietet aber auch Lebens- und Brutraum für Fledermäuse und für Vögel wie Buntspechte, Grünspechte, Waldkäuze u.v.m.

Am 17.10.2017 fand mit dem Entomologen Andreas Weigel eine Begehung statt zur Potentialbewertung von Waldflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Krailling südlich des Klosterwaldes „Maria Eich“. In seinem dazu verfassten Kurzgutachten für den Verein HeideAchse betont er, dass das untersuchte Projektgebiet nicht als isolierter Lebensraum zu betrachten und zu bewerten ist, sondern als Teil eines wertvollen größeren Wald-Ökosystems gesehen werden muss. Der Klosterwald „Maria Eich“ ist relativ klein, die Käferpopulationen brauchen große und möglichst unzerschnittene Waldflächen um langfristig überleben zu können. Der Naherholungswald Nord-Nordwest Krailling weist ein gutes Entwicklungspotential auf. Es ist nötig, den gesamten Laubholzbestand im nördlichen und südlichen Umfeld des Klosterwaldes in seiner differenzierten Alterstruktur zu erhalten, sowohl um Lebensräume zu erhalten bzw. zu schaffen, als auch um den Aufbau von Migrationsmöglichkeiten und Ausbreitungskorridoren der Arten zu ermöglichen. Der für „betreutes Wohnen“ vorgesehene Wald ist ein Teil des Maria Eich umgebenden Bannwalds und Erholungswald Stufe 1. Er ist zwar zur Zeit noch nicht besonders alt, doch es handelt sich keineswegs um einen reinen Fichtenbestand, sondern um einen Mischwald. Weicht dieser der Bebauung, wird der östlich davon gelegene mindestens 80-100jährige Eichen-Hainbuchenwald weiter verinselt. Dies wäre negativ, da dem Fachmann zufolge der Eichen-Hainbuchenwald im Hinblick auf sein Artenvorkommen vielversprechend ist und untersucht werden sollte. Er weist zwar keine so alten Bäume wie der Klosterwald auf, aber das Alter der Bäume ist nicht in jedem Fall entscheidend für das Vorkommen oder die Ansiedlung von Reliktarten, auch die Biotoptradition des Standortes und eine möglichst gute Vernetzung sind sehr wichtige Faktoren.

Auch das Waldklima ist wichtig. Je großflächiger ein Wald ist, desto stabiler und feuchter ist sein Waldklima. Je mehr Fläche versiegelt wird, desto trockener wird der Wald.

Je kleiner die Waldfläche ist, desto geringer ist ihr Lärmschutz- und Luftreinigungseffekt.

Die Problematik der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für Bannwald soll hinsichtlich der Ausdehnung und der Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig sein oder werden können. Die Funktion eines erweiterten Lebensraums für den Klosterwald Maria Eich und seiner seltenen Arten kann der zukünftige Wald an dieser neuen Stelle jedoch nicht erfüllen, da die entsprechende geografische Nähe fehlt.

Außerdem wird dabei nicht etwa eine bislang leere, tote Fläche endlich in eine artenreiche Oase verwandelt. Sondern es ist geplant, als Ersatz für die zu rodende Bannwaldfläche eine Wiese aufzuforsten. Diese Wiese gibt es jedoch schon lange und ist daher für die Tiere des Waldes ein wichtiges und gewohntes Gebiet z.B. als Weide für die Rehe, als blütenreiche Wiese für Insekten und als Jagd- und Nahrungsgebiet für Vögel. Dieses pestizidfreie Stück Grünland soll den daran gewöhnten Tieren und Pflanzen zukünftig entzogen werden. Es handelt lediglich eine Flächenumwidmung, denn eine Flächenvermehrung gibt es nicht. Nichts kann die Tatsache ändern, dass durch das geplante Bauvorhaben erneut kostbarer Boden und Lebensraum versiegelt werden soll, also dauerhaft verschwinden wird, auf Kosten der Natur - noch dazu in so großer Nähe zum Eichen-Hainbuchenwald und zum Klosterwald Maria Eich! Dies ist ein weiterer Grund, warum das ich ganz klar gegen das geplante Bauprojekt bin.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 beurteile ich sehr negativ, da erhebliche Auswirkungen auf das im Aufbau befindliche Biodiversitätsprojekt „Eremiten im Klosterwald Maria Eich“ mit seinen landesweit bedeutsamen Artvorkommen absehbar sind. Das Bauvorhaben „betreutes Wohnen“, das ich nicht als Gemeinbedarfsfläche sehe, wird, wie ja von der Gemeinde selbst gesagt, (vgl. Brief der Regierung von Oberbayern) lediglich der Anfang von vielen weiteren Bauprojekten im Bann- und Erholungswald südlich von Maria Eich. Dabei hat dieser Wald im Süden und Südwesten von Maria Eich ein großes Potential, da in ihm gar nicht wenige alte Bäume, darunter viele Eichen und Hainbuchen, wachsen – wenn auch nicht so alt wie die Methusalems von Maria Eich. Ein Überblick über die Bäume findet sich auf einer entsprechend angefertigten Karte.

Ich möchte nun 2 Stellen aus der „Enzyklika Laudato Si‘ – Über die Sorge für das gemeinsame Haus“ von Papst Franziskus anführen. Unter Punkt 5 zitiert Papst Franziskus Papst Johannes Paul II: *»Der Mensch scheint oft keine andere Bedeutung seiner natürlichen Umwelt wahrzunehmen, als allein jene, die den Zwecken eines unmittelbaren Gebrauchs und Verbrauchs dient«.*¹ Papst Franziskus schreibt des weiteren: *„Die Pflege der Ökosysteme setzt einen Blick voraus, der über das Unmittelbare hinausgeht, denn wenn man nur nach einem schnellen und einfachen wirtschaftlichen Ertrag sucht, ist niemand wirklich an ihrem Schutz interessiert.“*²

Krailling sollte stolz auf seinen Bann- und Naherholungswald im Norden und Nordwesten Kraillings in so großer Nähe zum Klosterwald Maria Eich sein, anstatt sich darum zu bemühen, dort neues Bauland auszuweisen.

Ich bitte Sie abschließend, die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zu berücksichtigen und mir eine entsprechende Mitteilung über die Behandlung dieser Einwendungen zukommen zu lassen. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

¹ s. z.B. http://oekoradix.de/wp-content/uploads/2015/06/papa-francesco_20150524_enciclica-laudato-si_ge.pdf s. Punkt 5 der Enzyklika, in dieser Datei auf S. 5

² Ibid., s. Punkt 36 der Enzyklika, in dieser Datei auf S.34

Frau Christine Borst
1. Bürgermeisterin
82152 Krailling,,
Rudolf-von-Hirschstrasse 1

Gemeinde Krailling		
22. Dez. 2017		
Anlagen	Akte:	W&B

Beschlüsse zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Satzung vom 26.09.2017
Öffentliche Anhörung

Rechtsverstöße

Der vom Gemeinderat am 26. September 2017 gefasste Beschluss zu der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Bodenfläche von ca. 5000 qm südlich des Caritas – Altenheims und westlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße in Krailling und der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Nr. 39) sind in mehrfacher Weise gesetzeswidrig und zum Teil auch rechtlich nichtig.

Bei den Beschlüssen dieser Art hat die Gemeinde die einschlägigen Vorschriften und europäischen, bundesdeutschen und bayerischen Gesetze einzuhalten, weil diese die unabdingbare Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit dieser Beschlüsse sind.

Bei den im Folgenden beanstandeten Verstößen gegen diese Vorschriften und Gesetze sind auch die Interessen der Bürger betroffen.

Die folgenden, im Zusammenhang mit den obengenannten Beschlüssen der Gemeinde begangenen Verstöße werden hiermit von den Unterzeichnern formell beanstandet:

- 1.) Das „**Verbot der Vorwegbindung**“ (§ 1 Abs. 7 BauGB).
- 2.) das „**Interkommunale Abstimmungsgebot**“ (§ 2 Abs. 2 Satz1 BauGB)
- 3.) Die gesetzlich geforderte „**Erforderlichkeit**“ der beiden Beschluss – Vorhaben
(§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- 4.) Das „**planungsrechtliche Abwägungsgebot**“ (§ 1 Abs. 7 BauGB)
- 5.) Der „**Abwägungsausfall**“ bei den beanstandeten Beschlüssen (§ 1 Abs. 7 BauGB)
- 6.) Das **Verbot, eine Bauleitplanung ohne Planungskonzept aufrecht zu erhalten**
- 7.) Das „**Wohnungsbebauungs**“-**Verbot**“ der Regierung von Oberbayern von 1977 für das Plangebiet

8.) Das **Bauverbot** für das im „**Außenbereich**“ der Gemeinde liegende Plangebiet

(§ 35 BauGB)

9.) das **Bauverbot im Außenbereich** nach LEP (VO 13 Ziff. 3.2.)

Der Verstoß gegen diese gesetzlichen Gebote oder Verbote hat einzeln und zusammen genommen die Wirkung, dass bei beiden beanstandeten Beschlüssen die Rechtswirksamkeit nicht zustande gekommen und eingetreten ist.

Nähere Erläuterungen zu jedem der genannten Verstoß-Fälle sind in Anhang 1 enthalten.

Für den **Beschluss** über die 13. Änderung des **Flächennutzungsplanes** vom 26.9.2017 gilt, dass diese Änderung nicht rechtswirksam beschlossen worden ist und daher der derzeitige Flächennutzungsplan in der Fassung der Änderungen 1 – 12 mit dem **Wohnungs – Bauverbot** beiderseits der Rudolf- von Hirsch-Str. unverändert weiter gilt (siehe die Ausführungen in Anlage 1.)

Der Beschluss über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 und der Satzung vom 26.09.2017 ist ebenfalls nicht rechtswirksam geworden.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem – notwendig wirksamen (BVerwG, NVwZ 2010, 1430 Rn.18) - Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er hat diese Forderung erfüllt, wenn er die „Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes planerisch fortschreibt und in Form von verbindlichen Festsetzungen konkretisiert“ (BVerwG, NVwZ w.o.)

Diese Forderung ist nicht erfüllt, da der Planbereich im geltenden Flächennutzungsplan (Änderung 1 – 12) als geschützte Forstfläche (Bannwald) mit absoluten Wohnungsbau – Verbot dargestellt ist, während er im Beschluss zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (Nr. 39) vom 26.09.2017 als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist (siehe dazu BVerwG, NJW 1975, 1985/1986).

Von einem Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan kann auch nicht gesprochen werden, wenn der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, um veränderten tatsächlichen Verhältnissen, denen der geplante Flächennutzungsplan (Änderung 13) nicht entspricht, Rechnung zu tragen (BVerwG, NVwZ 2000, 197/197f.)

Die Möglichkeit, einen „vorzeitigen Bebauungsplans“ nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufzustellen, scheidet aus, da ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (Nr.1 - 12) in Kraft ist. (BVerwG NJW 1975,1985,1987).

Da der vom Gemeinderat am 26.09.2017 beschlossene **Bebauungsplan Nr.39** sich auf den nicht gültigen Entwurf eines Flächennutzungsplanes (Änderung Nr. 13) bezieht, sind auch dieser Bebauungsplan Nr. 39 und die daraus abgeleitete Satzung nicht wirksam beschlossen worden und somit **nicht gültig**.

Die Folge eines fehlenden gültigen Bebauungsplanes für das vorgesehene **Bauprojekt „Betreutes Wohnen“** südlich des Caritas Altenheims ist, dass dieses Bauvorhaben im Rahmen der geforderten ordnenden Bauleiplanung der Gemeinde **nicht rechtswirksam** vorbereitet, begründet und beschlossen worden ist.

Seine **Realisierung** und Umsetzung durch Erteilung einer Baugenehmigung u.a. muss von Seite der Gemeinde **umgehend gestoppt** werden, so dass kein weiterer Schaden angerichtet wird. Hierzu wird auf die in Anlage 1 Ziff. 6 enthaltene Ausführung zu der für die Gemeinde bestehenden Handlungs-Pflicht nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Die **Realisierung** des Bauprojekts würde **tiefgreifende Eingriffe** in die im Gemeindegebiet gelegenen **naturschutz – und umweltschutzrechtlich** erfassten Wald –und Flur - Flächen des Naherholungswalds und deren bedeutende Funktion für Klima, Naherholung und als landschaftsökologische Habitat- Biotopvernetzungs- und Potentialfläche bedeuten.

Die internationalen, europäischen, bundesdeutschen und bayerischen **Gesetze und Vorschriften** zum Schutz von Natur und Umwelt würden in diesem Fall in entscheidenden Bereichen schwer beeinträchtigt und **nachhaltig gestört** werden.

Der mit dem Bio-Diversitätspreis 2016 ausgezeichnete bedeutende **Biotop - Hotspot** „Klosterwald Maria Eich“ mit seinen seltenen Beständen an Pflanzen und Tieren, die zum Teil als „Urwaldrelikte“ eingestuft sind, und dessen Artenbestand von bayernweiter und z.T. von bundesweiter Bedeutung ist, ist ohne die Lebensräume seiner Umgebung in seiner **Existenz** bedroht und **gefährdet**. Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme des Vereins Heide-Achse e.V. Krailling vom 22.. Dezember 2017.

Für den Fall, dass der von der Gemeinde behauptete Bedarf an Plätzen für „Betreutes Wohnen von Senioren“ sich auf sozial bedürftige Kraillinger Alt- Bürger bezieht, bieten sich der Gemeinde hierfür verschiedene günstige Alternativen im Gemeinde - Innenbereich an.

Für weitere Einzelheiten hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme von [REDACTED] vom 20. Dezember 2017 und auf die als Anlage 2 beigefügte Auswahl von sechs ausgewählten Optionen in günstiger Orts – Lage.

Diese Alternativen sind alle **ohne Eingriff in Natur und Umwelt** und in **sozial** geeigneterer, **wirtschaftlich** günstigerer und **ökologischer** wirkungsvollerer **Weise als das von der Gemeinde beim Caritas Altenheim Maria Eich geplante Bauvorhaben und dabei noch** ohne Verzug zu realisieren,

Zusammenfassend fordern wir:

Die geschützten Flächen der Natur und Umwelt im Kraillinger Gemeindebereich mit dem angrenzenden „Bio-Diversität – Projekt „Klosterwald Maria Eich“ müssen entsprechend der gesetzlichen Forderung des Bundes und des Landes Bayern für das Wohl der Bürger und ihrer nachkommenden Generationen erhalten und gepflegt werden.

Um dies sicher zu stellen müssen:

- die vorhandenen Alternativen im Gemeindebereich für die Bereitstellung von Wohnungen für sozial bedürftige Bürger Kraillings vorrangig genutzt werden und
- jeder Eingriff in die Natur- und Umwelt-geschützten Flächen im Außenbereich der Gemeinde unterlassen werden.

Anhang:

- 1.) Erläuterungen zu den im Schreiben vom 20. 12, 2007 genannten Rechtsverstößen
- 2.) Verfügbare Alternativen für „Betreutes Wohnen“ im Gemeindebereich für Kraillinger Senioren

Anhang ^1

Erläuterungen zu den im Schreiben vom 20.12.2017 genannten Rechtsverstößen

1.) Verbot der Vorwegbindung nach § 1 Abs. 7 BauGB

Mit den ausschließlich auf eine genau bezeichnete Bodenfläche bezogenen Anträgen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes waren die Mitglieder des Gemeinderates gehindert, andere im Innenbereich der Gemeinde verfügbaren Standorte als Alternativen in ihre Abwägungen einzubeziehen.

Nach den gesetzlichen Regelungen zum Abwägungsgebot gehört als wesentlicher Teil die Zusammenstellung, Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung bedeutsamen Belange zur Grundlage für die weiteren Abwägungs- und Entscheidungsschritte. Bei diesen Belangen kommt für die anstehende Flächennutzungsplanung der Bodenfläche für die spätere Nutzung eine ganz wesentliche Rolle zu. Liegt die Bodenfläche – wie im anstehenden Fall der Gemeinde Krailling - im Bereich des nachhaltigen naturschutzrechtlichen Schonungsgebotes ist ein gesteigerter Grad an intensiver Abwägung hinsichtlich der Bodenfläche und der diese beeinträchtigenden Umstände gefordert. Für die abschließende Gesamt - Abwägung ist es unumgänglich notwendig, dass die Gemeinderatsmitglieder alle verfügbaren Alternativen auch hinsichtlich der verfügbaren Bodenflächen in ihre Prüfung und Bewertung und damit in die abschließende Entscheidung einbeziehen.

In diese hoheitliche Pflicht der Gemeinderatsmitglieder zur umfassenden, objektiven und neutralen Bewertung und zu einer eigenständigen planerischen Gestaltungs-Entscheidung darf die Gemeindeverwaltung oder eine sonstige interne Instanz nicht eingreifen. (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung geforderte „eigene planerische Gestaltungsfreiheit“ des Kraillinger Gemeinderats ist sonst nicht mehr gewährleistet. (BVerwG Urt. v. 05.07.1997, Az. IV C 50.72).

Dies ist im vorliegenden Fall aber dadurch geschehen, dass der Antrag der Gemeindeverwaltung an den Gemeinderat ausschließlich auf eine vorgegebene Bodenfläche in dem naturschutzrechtlich befangenen Waldgrundstück südlich des Caritas Altenheims Maria Eich, bezogen worden ist.

Damit war die Abwägungsfreiheit des Gemeinderats hinsichtlich der Auswahl der am besten geeigneten Bodenfläche ausgeschaltet.

Der Gemeinderat konnte so im Rahmen des Antrages nicht seinen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauGB vorgeschriebenen Pflichten zur Ausrichtung der Bauleitplanung auf die „Ziele der Raumordnung“ (BauGB § 1 Abs. 4) und auf eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung“ zu einer „dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) nachkommen.

Mit der von der Gemeinde festgelegten „Vorweg – Bindung“ an die ausgewählte Bodenfläche war der Gemeinderat gehindert, seiner Abwägungspflicht nachzukommen, d.h. überhaupt „abwägungsbereit“ zu sein..

Ohne eine solche Bereitschaft fehlt aber eine wesentliche Voraussetzung für die Gültigkeit und Wirkungskraft des jeweiligen Gemeinderats – Beschlusses.

. Damit liegt ein klarer Verstoß gegen das „Verbot der Vorwegbindung“ vor. Dieses hat die vollständige Nichtigkeit der beiden beanstandeten Beschlüsse und aller auf dieser Basis vorher schon getroffenen Beschlüsse gleicher Art zur Folge.

- 2.) Die Gemeinde Krailling hat bei der Vorbereitung der beiden beantragten Beschlüsse das „**Interkommunale Abstimmungsgebot**“ nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB dadurch verletzt, dass sie nicht die begründeten Einwendungen und Gutachten der Gemeinde Planegg berücksichtigt hat. Dies war uneingeschränkt nach §§ 1 Abs. 7 und 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert, da das Gemeindegebiet Planegg mit dem Deutschland weit hervorragenden Biotopverbund „Klosterwald Maria Eich“ direkt an das Gemeindegebiet Krailling mit der den Beschlüssen zugrunde liegenden geschützten Bodenfläche angrenzt .
- 3.) Die gesetzlich geforderte „**Erforderlichkeit**“ (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) fehlt bei beiden Beschluss – Vorhaben. Ein Eingriff in den geschützten Bannwald – Bereich auf dem Plangebiet südlich des Caritas Altenheims Wald ist nicht notwendig. Es sind mehrere günstige Alternativen im Gemeindegebiet von Krailling vorhanden, die für die geplante Aufgabe geeignet sind (siehe Anlage 2 und die Stellungnahme von Dr. Schmid-Zeller vom 20. Dezember 2017). Im Gegensatz zum Vorhaben der Gemeinde haben die in Anlage 2 aufgeführten Alternativen eine Reihe von Vorzügen. Diese sind - keine der in Anlage 2 aufgeführten Alternativen erfordert einen Eingriff in Natur-

und Umwelt-geschützte Bodenflächen (*Ökologische Forderung*).

- bei den beiden ersten Vorschlägen ist durch den jeweiligen Träger dieser gemeinnützigen Einrichtungen (Caritas und Vincentiner-Orden mit Adelholzener Brunnen AG) langfristig sichergestellt, dass allen sozialen, medizinischen, caritativen und finanziellen Anforderungen in vollem Umfang entsprochen wird.

(*Soziale und Nachhaltigkeit – Forderung*).

- Bei den beiden nächsten Alternativen fallen keine Kosten für die Grundstücksbeschaffung an; die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde

(*Wirtschaftlichkeits – Forderung*).

- Die beiden letzten Varianten, die günstig im Ort liegen, erfordern nur eine Anpassung der Gebäude an die neue Aufgabe (*Finanzielle Forderung*).

- es ist keine Aufgabe der Gemeinde, Wohnungen für nicht sozial bedürftige Bürger der Gemeinde oder anderer Gemeinden bereit zu stellen.

Mit dem Fehlen der „Erforderlichkeit“ wird auch der Eingriff in die geschützten Bodenflächen westlich und östlich der Rudolf-von- Hirschstrasse zu einem rechts- und gesetzeswidrigen Vorgehen.

Dies bewirkt die Rechtswidrigkeit des Beschlusses zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der entsprechenden Ausstrahlung auf den Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 und die daraus abgeleitete Satzung.

4.) Das **planungsrechtliche Abwägungsgebot** (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Nachdem in § 1 Abs. 5 BauGB diverse Planungsziele und in § 1 Abs. 6 BauGB zahlreiche abwägungsrelevante Belange – als Planungsleitlinien - vorgegeben werden, müssen die Ziele zu einem Ausgleich geführt werden.

§ 1 Abs. 7 BauGB enthält hierzu das **planungsrechtliche Abwägungsgebot**.

Die Vorschrift lautet:

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegenüber und untereinander gerecht abzuwägen“. Zu diesen Belangen gehören zunächst die nicht abdingbaren Planungsgrundsätze wie das Verbot der Vorwegbindung, das Trennungsgebot und das interkommunale Abstimmungsgebot.

Die Gemeinde hat als „Plangeber“ die notwendige Begründung ihres Planungsvorschlags und den geforderten Umweltbericht von einem auswärtigen Dienstleister, dem „Planfertiger“ Topos anfertigen lassen. Hierbei hat der Planfertiger auch eine Reihe von „**Abwägungen**“ vorgenommen und in die beiden Unterlagen eingearbeitet. In der entscheidenden Sitzung am 26.09.2017 hat der Planfertiger den Gemeinderatsmitgliedern eine Zusammenfassung seiner Untersuchung mündlich vorgetragen und einige Schaubilder gezeigt. Die schriftlichen Stellungnahmen zur Auslegung bis zum 3.4.17 mit den Einzelangaben standen den Gemeinderatsmitgliedern vor und in der Sitzung **nicht** zur Verfügung. Die Gemeinderäte erhielten die Präsentation vom 26.9.17 nach Anforderung im Bauausschuss erst am 12.10. in einer redigierten Form zur persönlichen Durchsicht. Diese Vorgehensweise ist nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 005.07.1974, Az. IV C 50.72) fehlerhaft.

- 5.) Der „**Abwägungsausfall**“ bei den beanstandeten Beschlüssen (§ 1 Abs. 7 BauGB) Die Mitglieder des Gemeinderats haben das hoheitliche Recht und die hoheitliche Pflicht, persönlich die Abwägung zu den relevanten Mängeln und Belangen vorzunehmen und einzubringen. Die Gemeinde konnte als Plangeber weder diese hoheitliche Pflicht noch das entsprechende Recht der Ratsmitglieder auf einen Dritten übertragen. Dieser von dem Beauftragten vorgetragene Teil seiner Präsentation war illegal und damit **nicht rechtswirksam**.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung, sowohl im Vorgang der Abwägung selbst, als auch wegen des fehlenden Ergebnisses grundlegende Mängel sind, die so schwer wiegen, dass sie im Ergebnis den vollständigen „Abwägungsausfall“ zur Folge haben.

- 6.) Das **Verbot, eine Bauleitplanung** ohne Planungskonzeption **aufrecht zu erhalten**

Die Gemeinde ist verpflichtet ist, die beiden Beschlüsse vom 26.09.2017 aufzuheben. Sie hat das **Verbot** zu beachten, eine **Bauleitplanung**

aufrechtzuerhalten, die von keiner erkennbaren Planungskonzeption der Gemeinde getragen ist, nicht auf eine städtebauliche Begründung zurückgeführt werden kann und sich daher als **grober und offensichtlicher Missgriff** erweist“ (BVerwG, NVwZ 2009, 228)

7.) In materiell – rechtlicher Hinsicht besteht für die von der Gemeinde bestimmte Bodenfläche ein absolutes **Wohnungsbebauungsverbot** der Regierung von Oberbayern vom 18.08.1977. Das Verbot ist in dem geltenden Flächennutzungsplan für die geschützten Bodenflächen westlich und östlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße enthalten. Es dient sowohl der Einhaltung und Absicherung der einschlägigen gesetzlichen natur- und umweltschützenden Vorschriften als auch der nach § 35 Abs. 3 Ziff. 7 BauGB zu vermeidenden Splittersiedlung in diesem Bereich. Ein „Lückenschluss“ zwischen dem Caritas-Altenheim und dem südlich gelegenen Rand der Bebauung, den die Gemeinde bereits erwogen hat, wird damit verhindert.

8.) Das „**Bauverbot** für das im **Außenbereich** der Gemeinde liegende Plangebiet (§ 35 BauGB)

Das mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Vorhaben betrifft ein Bauvorhaben im **Außenbereich** der Gemeinde Krailling. Das Caritas-Altenheim befindet sich dort in Insellage.

In diesem Bereich ist ein solches „Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der in § 35 Absatz 1, Ziff. 1 bis 8 BauGB genannten privilegierten Betriebe oder Vorhaben dient“. Das von der Gemeinde geplante Vorhaben, ein Senioren - Wohnblock mit 55 Wohnungen und

Nebeneinrichtungen, fällt nicht unter die vorgenannten privilegierten Vorhaben. Es ist auch kein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es widerspricht sowohl den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes als auch den geschützten Belangen des Natur- und Umweltschutzes (§ 35 Abs. 2) und 3) BauGB.

9.) Gleichfalls **verbietet** das Bayerische Landesentwicklungsgesetz (LEP VO 2013 Ziff. 3.2) **Bauvorhaben im Außenbereich** solange die vorhandenen Potenziale im Innenbereich noch nicht vorrangig genutzt sind . Dies ist der Fall (siehe Anlage 2 und Stellungnahme [REDACTED] vom 19. 12.2017.)

Die genannten, schwerwiegenden Mängel, die bei der Beschlussfassung der Gemeinde Krailling über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 26.09.2017 aufgetreten sind, sind von so grundlegender Tragweite, dass eine rechtlich zulässige und gerichtlich nachweisbare Grundlage für eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes nicht gegeben ist.

Mit der fehlenden Rechtskraft des Flächennutzungsplans in der 13. Änderungs-Fassung ist auch der Bebauungsplan Nr. 39 nicht in Kraft getreten.

Liste
 der im Umfeld der Gemeinde Krailling
 zu prüfenden Einrichtungen oder Standorte
 für das Projekt der Gemeinde „Betreutes Wohnen für Senioren“

Objekt	Standort	Grundstück	Gebäude	Einrichtungen	Langfristigkeit	Gemeinnützig (1) Privat (2)	Rang
A	Krailling	Caritas Altenheim	vorhanden	Ausbau	Erneuerung	gesichert (1)	2
B	Krailling	Vincent Orden	vorhanden	vorhanden	ja	voll gesichert (Adelholzner Quelle) (1)	1
C	Krailling	ZweckV Krailling u.a.	im Bau	(ja)	ja	gesichert (1)	3
D	Stockdorf	ehem. Klinik Altenheim	vorhanden (frei)	Anbau zu renovieren	ja	erforderlich (2)	4
E	Krailling	Bürgerhaus	vorhanden	ja	ja	ja (Erbpacht) (1)	5
F	Krailling	Bauplatz	noch nicht vorhanden	nein	Neubau	ja (Käufer) (2)	6

Stellungnahme und Einwendungen zum Beschluss der Gemeinde Krailling vom 26.09.2017 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Teilgebiet des Bannwalds südlich des Caritas Altenheims „Maria Eich“ und zum dazugehörigen Bebauungsplan vom selben Tag

Vorbemerkung

Gegenstand der Stellungnahme ist der Beschluss der Gemeinde Krailling zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Stand vom 26.09.2017. Dieser Beschluss ist im Zusammenhang zu sehen mit dem Beschluss vom 07. 02. 2017 zur Änderung des Flächennutzungsplans und mit dem Beschluss des Gemeinderats Krailling vom 25.04.2017 zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans München (Region 14) nach Auswertung des 2. Anhörverfahrens.

Die Gemeinde verfolgt hierbei eine Salamtaktik, indem sie das gesamte Gebiet (ca. 5 ha) in kleine Portionen aufteilt. Das geht auch aus einem Brief der Regierung von Oberbayern vom 18. 12. 2015 an die Gemeinde Krailling (von Barbara Merz an Hr. Mayer) hervor. Deshalb ist es wichtig, zu diesem Beschluss (über ca. 0,5 ha Wald) Stellung zu nehmen; denn er wirkt sich auf die weitere Umwandlung von Waldflächen in Bauland für dieses Gebiet aus.

Nutzen des Waldes für das Klima

Der Waldbereich befindet sich im Außenbereich des Gemeindegebietes von Krailling im Landschaftsschutzgebiet und dient als Klimaschutzwald, als Bannwald und Erholungswald Intensitätsstufe I. Das Prädikat „Erholungswald Intensitätsstufe I“ wird in Bayern äußerst selten vergeben und zwar nur bei für Erholung und Waldklima am Rande der Großstadt ausschlaggebenden Waldbereichen.

Der Wald schirmt das nordwestliche Siedlungsgebiet Kraillings von der in der Nähe verlaufenden Bundesautobahn BAB A96 und der zubringenden Staatsstraße St 2544 (Germeringer Straße) ab. Er bewirkt, dass

- der Lärm der Autobahn gedämpft wird;
- Feinstaub und Kohlendioxyd gebunden werden;
- dafür aber Sauerstoff produziert wird.

Der Verlust von ca. 5 ha Wald im betroffenen Planungsgebiet bedeutet, dass auf das Siedlungsgebiet pro Jahr zusätzliche

- ca. 250 t Feinstaub und
- ca. 60 t Kohlendioxyd niedergehen.
- Ca. 50 t Sauerstoff werden dem Gebiet fehlen.

(Quelle zu CO₂-Funktion: <http://www.wissen.de/wie-viel-co2-filtern-baeume-aus-der-luft>;

Quelle zu Feinstaubfilterfunktion: <http://www.forstbw.de/wald-im-land/klimaschuetzer/luft/>)

Außerdem sorgt unser Wald zusammen mit den angrenzenden Waldgebieten für ein stabileres Waldklima im Sinne von Temperatenausgleich sowie Kühle- und Feuchtigkeitsproduktion. Eine Rodung unseres Waldes würde die Funktion des Restwaldes überproportional schmälern.

Mit dem Erhalt des Waldes im Planungsgebiet bewahren wir nicht nur unsere Lebensqualität, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag im Sinne des Pariser Klima-Abkommens. Denn dieses gibt die generelle Richtung für die teilnehmenden Länder vor. Den realen Beitrag müssen die Gebietskörperschaften, in unserem Fall die Gemeinde Krailling, leisten.

Nutzen des Waldes für den Artenschutz

Das Waldgebiet ist die natürliche, südliche Erweiterungsfläche und Verbindung zum Klosterwald Maria Eich, der mit dem Bayerischen Biodiversitätspreis 2016 „Lebensraum Baum“ (Projekt: "Eremiten im Klosterwald Maria Eich") ausgezeichnet wurde und ein Biodiversitäts-Hotspot von landesweiter Bedeutung ist. Dank seiner Habitat-Kontinuität und seines Reichtums an Methusalem-Bäumen gibt es dort ein Vorkommen von knapp 240 Holzkäferarten, darunter 88 Arten, die auf der Roten Liste Deutschlands zu finden sind. Überdies wurden mindestens 9 Fledermausarten und 26 Vogelarten nachgewiesen. Die Fläche des Klosterwalds ist jedoch sehr klein. Die naturschutzfachlich so wertvolle, fast unmittelbar an der Landkreisgrenze liegende Kernzone mit ihrer beeindruckenden Fülle an geschützten Arten, ist nur knapp 4 ha groß. Seltene, geschützte Arten brauchen jedoch möglichst große Populationen in möglichst großen Lebensräumen, um langfristig stabil überlebensfähig zu sein. Der im Kraillingen Gebiet liegende relevante Wald ist unverzichtbares Vernetzungs- und Erweiterungsgebiet des im Planegger Bereich gelegenen Klosterwald-Maria-Eich-Biotops und dient als wichtige Migrationsfläche und Biotopbrücke zu den übrigen Schutzbereichen wie dem Geschützten Landschaftsbestandteil „Eichen-Hainbuchen-Wald“, der westlich längs der S-Bahn-Trasse und südlich des Sportgeländes gelegen ist und nicht an anderer Stelle ersetzt werden kann.

Der Wald im Planungsgebiet leistet deshalb einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Artenschutzkonvention von Rio.

Gegenleistung

Für die Rodung des Waldes bietet der Betreiber des „Betreuten Wohnens“ als Gegenleistung „Synergie-Effekte“ an, die durch die Nachbarschaft zum Altenheim entstehen. Während der Nutzen des Waldes quantifiziert genannt wird, stehen hier Absichtserklärungen im Raum. Es gibt nicht einmal eine schriftliche Verpflichtung, Kraillingen Bürger bevorzugt aufzunehmen. Eine Abwägung durch den Gemeinderat erfolgte nicht, obwohl diese gesetzlich vorgeschrieben ist.

Ich betone, dass es hier nicht um den Nutzen des Gebäudes, sondern um den Nutzen des Standortes geht. Der Nutzen des Vorhabens kann auch an anderer Stelle ohne die aufgezählten Nachteile durch die Rodung des Waldes erzielt werden.

Alternativen

Regeln für die Aufstellung und Änderungen von Bauleitplänen gibt das Baugesetzbuch vor. Dieses schreibt in §1 vor, dass die städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Im Weiteren wird der Schutz der Umwelt bestimmt; Ausnahmen werden nur begrenzt zugelassen, wenn keine Alternativen existieren (§ 35 Baugesetzbuch).

Bereits in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans, deren öffentliche Auslegung bis zum 3. April 2017 befristet war und zu der Stellungnahmen von zahlreichen Bürgern vorliegen, fehlt eine Prüfung der Alternativen.

Ich sehe folgende Alternativen:

- Kapazitätserweiterung des Caritas Altenheims „Maria Eich“ auf bestehendem Gelände im Rahmen der geplanten Grundrenovierung;
- Anbau an das Alten- und Pflegeheim „Waldsanatorium“ in Krailling;
- Nutzung des früheren Krankenhaus-Grundstücks in der Alpenstraße in Stockdorf;
- Nutzung des Grundstücks in der Hubertusstraße 2 in Krailling.

Es bestehen also mehrere bekannte Möglichkeiten im innerörtlichen Bereich, die eine Rodung des Bannwalds und den Bau im Außenbereich nicht erforderlich machen!

Forderung

Die Mehrzahl der Staaten hat im Pariser Klimaabkommen zum Schutz vor der Klimakatastrophe Maßnahmen beschlossen, die schließlich auf der Gemeindeebene umgesetzt werden müssen. Die Gemeinde Krailling stellt sich gegen diese Beschlüsse, missachtet die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und opfert leichtfertig den Wald nach einer fahrlässig geführten Diskussion, in der wichtige Beschlussvorlagen und eine Abwägung durch die Gemeinderatsmitglieder fehlten.

Ich widerspreche deshalb dem Beschluss des Gemeinderats zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan mit dem Stand vom 26.09.2017 und fordere den vollständigen Erhalt des Waldes im gesamten Planungsgebiet. Außerdem fordere ich, dass keine weiteren Gutachten bezüglich des Waldes zwischen dem Altenheim und dem Sportplatz erstellt werden, sondern dass die Ausgabe von Steuergeldern hierfür vermieden wird.

Krailling, den 21.12.2017

Gemeinde Krailling

Rathaus

Rudolf-von-Hirsch-Str. 1

82 152 Krailling

Gemeinde Krailling	
22. Dez. 2017	
Anlagen	Akte:

21. 12. 2017

Stellungnahme /Einwendungen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den nördlichen Bereich der Rudolf-von-Hirsch-Straße sowie Bebauungsplan Nr. 39 (Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgenannten Änderung des Flächennutzungsplans und den sich daraus möglicherweise ergebenden Bebauungen teilen wir Ihnen mit, dass wir grundsätzlich gegen jegliche Bebauung der fraglichen Flächen bzw. Gebiete sind.

Zur Begründung verweisen wir auf die Ausführungen von [REDACTED] vom 21. 12. 2017, mit denen wir vollinhaltlich übereinstimmen.

Hinsichtlich der Bebauung für Betreutes Wohnen könnten wir uns eine moderate Lösung wie im Münchner Merkur vom 27. 09. 2017 dargestellt mit maximal 38 Wohneinheiten vorstellen.

21. Dez. 2017

in Akte:

DJ

Krailling, 18.12.17

An die Gemeindeverwaltung Krailling, Bauabteilung

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit,
Nachfolgend Stellungnahmen zu

- 1) Frühzeitige Unterrichtung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39
- 2) Erneute Auslegung des geänderten Entwurfs zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den beiden oben genannten Entwürfen möchte ich Einwendungen machen und zwar zum Gegenstand meiner Einwendungen die

- a) Stellungnahmen von mir seinerzeit vom 31.3. dieses Jahres, damals gegen die erste Änderung des Flächennutzungsplans für das Bauvorhaben an der Rudolf von Hirschstr..

Wie von der Bürgermeisterin, kürzlich im Bauausschuss betont, werden diese alten Einwendungen bei der Prüfung der jetzigen Stellungnahmen mit geprüft.

- b) Ausserdem möchte ich zum Bauvorhaben mit ca 40 bis 50 Wohnungen für Senioren südwestlich des Altenheims folgendes vortragen:

Gerade werden an der Margaretenstr. ca 22 Seniorenwohnungen gebaut. Derzeit wird das Erdgeschoss errichtet. Vergaberichtlinien sind offenbar schon in Bearbeitung.

Diese Wohnungen sind für ältere Kraillinger wesentlich günstiger als abgelegene draussen neben dem Caritas-Altenheim. Inmitten des Orts können die Älteren bequem alles erledigen, Einkäufe, Bibliothek, Arztbesuche, Gasthäuser, Kulturangebote usw.

Wie ich lese, sollen nun auch noch entlang des Kraillinger Höhenwegs 59 Wohneinheiten entstehen. Statt für Studenten, wie vorgesehen, könnte man auch diese Wohnungen für unsere älteren Kraillinger hernehmen.

Ein reduzierter Stellplatzschlüssel wäre wie für die Studenten auch für die Senioren möglich, weil über 70 und 80jährige öfters nicht mehr das Auto benutzen.

Wenn von diesen Braun-Wohnungen nicht die Vierstöckigen, sondern die etwas niedrigeren östlich dahinter genommen werden, wäre die Lärmbelästigung nicht so stark.

Also wären doch möglicherweise ca 30 der ca 60 Wohnungen für Senioren möglich. Zusammen mit den ca 20 Wohnungen an der Margaretenstr. würden insgesamt ca 50 Seniorenwohnungen doch für Krailling ausreichen!

Ich meine also, daß man draussen beim Altenheim den Bannwald und das Naherholungsgebiet belassen sollte und im Ort herinnen die Senioren unterbringen könnte.

Meine Stellungnahme gilt für beide Auslegungen, daher schicke ich sie Ihnen doppelt.

20. 12. 2017An die Gemeinde Krailling Rathaus

Betreff: Flächennutzungsplan (26.9.17)

R.v. Hirsch-Str. / Altenheim / Sportplatz TV Pl.-kur.

Meine Stellungnahme

Vorbemerkung: Die ausgelegten Unterlagen sind mir zu umfangreich.

Ich möchte nur zu dem etwas aussagen, was mir als Bürger
Kraillings augenscheinlich ist.

1. Für alte Menschen, die gebrechlich werden und zunehmend auf Hilfe angewiesen sind, ist trotzdem der Wunsch bekannt, dass sie solange wie möglich in ihrer gewohnten Umgebung (Wohnräume, Nachbarn, Bekannte, Einkaufen, Besuche etc.) bleiben wollen. Das ist am Ende der langen R.v. Hirsch-Str. in neuer Wohnung und Wohnlage nicht mehr gegeben. Ihr Lebensumfeld ist abgeschnitten.
2. In Kraillings Ortsmitte gibt es derzeit viele Bauvorhaben, bei denen (gegebenenfalls durch Verhandlungen) altersgerechter Wohnraum (z.B. auch barrierefrei) bereitgestellt werden kann und auch schon wird.
(Auf der Sanftlwiese - ursprünglich Einfamilienhäuser und eine Kapelle - hat man versäumt, Wohnungen für diesen Zweck aufzunehmen.)

3. Das Ende der R.v. Hirschstr. ist beidseitig bewaldet (z.T. unter Schutz stehend). Wenn an der Westseite zwischen Altenheim u. Drosselweg ca $\frac{1}{3}$ des Waldes gerodet wird ist zu befürchten, dass die $\frac{2}{3}$ bis zum Drosselweg demnächst auch für Bebauung geopfert werden. Dem wird dann infolge des Baudruckes auch die Ostseite folgen. Dann führt die Straße dort nicht mehr durch Bewaldung (was heute auch Spaziergänger (S-Bahn!) schätzen.)

Maria Eich und Altenheim bilden 2 Inseln im Wald, dessen Teile in Flora u. Fauna miteinander vernetzt sind.

Die Gemeinde muss einer stückchenweisen Be- und Zersiedelung, d.h. Vernichtung von Natur, Einhalt gebieten!

4. Die R.v. Hirsch-Str. ist heute schon als Sackstraße(!) überdurchschnittlich verkehrsbelastet. Dieser Verkehr wird merklich zunehmen. Er mündet in die Pentenrieder Straße. Ich als Anwohner (wie auch die Bürgermeisterin) kann ohne Übertreibung behaupten: Bezüglich Verkehrsaufkommen ist die Pentenrieder Straße durch Kfz nicht nur SIA, sondern auch M, FFB und KIM oft der Staatsstraße vergleichbar. Bei Kleinigkeiten treten Staus mit 8-10 Kfz auf, die sich nur langsam auflösen (Lärm, Abgase).

Nebenbemerkung: Man plant, den Wochenmarkt auf den Paulhanplatz zu verlegen, also an die Kreuzung Pentenrieder-Margareten-Str. und Mitterweg!!

Fazit: Bei allem hier Angeführten zeigt sich, dass die Planer Vorgaben umgehen und jede Einordnung von Folgen, jede Zusammenchau fehlt.

Gemeinde Krailling
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1
82152 Krailling

Gemeinde Krailling		
22. Dez. 2017		
Anlagen	Akte:	

- Vorab per Telefax: 857 66 56 -

Bitte stets angeben:
AktNr.: 80877-16/8082/

München, 21.12.2017

13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim/ Sportplatz TV Planegg-Krailling“ sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim/ Betreutes Wohnen“

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

i

Namens und im Auftrag unserer Mandanten dürfen wir hiermit im Rahmen der derzeitigen Auslegung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans sowie der im Betreff bezeichneten

Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB (jeweiliger Auslegungszeitraum: 20.11.2017 – 22.12.2017) die nachfolgende Stellungnahme abgeben:

1.

Bereits auf der Grundlage des gegenwärtigen Planungsstandes ist absehbar, dass die Aufstellung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in rechtmäßiger Weise nicht möglich sein werden.

2.

Vorab stellen wir bereits fest, dass das aktuelle Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an formalen Fehlern leidet, die zwingend zur Wiederholung der Auslegung der gesamten Unterlagen bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans als auch der Aufstellung des Bebauungsplans führen müssen.

2.1.

Sowohl die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung als auch des Bebauungsplanentwurfs enthalten widersprüchliche Angaben bezüglich der Geltungsbereiche der geplanten Satzungen.

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Darstellung des Übersichtsplanes einen Bereich, der die Bauten des bestehenden Caritas-Altenheimes Maria Eich nahezu vollständig umfasst. Vom tatsächlichen Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind die bestehenden Bauten aber ausdrücklich nicht umfasst.

Denselben Darstellungswiderspruch weist auch die öffentliche Bekanntmachung bezüglich der Auslegung der Bebauungsplanunterlagen auf. Die Darstellung des diesbezüglichen Übersichtsplans umfasst ebenfalls nicht dasselbe Gebiet des im Folgenden dargestellten, geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Außenstehenden ist es daher nicht möglich, den genauen räumlichen Bereich des jeweiligen Bauleitplans zu erkennen. Die öffentlichen Bekanntmachungen können daher ihrer jeweiligen Anstoßfunktion für die Adressaten der Auslegung nur unvollständig nachkommen

(vgl. EZBK/Krautzberger, 126. EL August 2017, BauGB § 3 Rn. 48). Die Bekanntmachungen sind daher rechtsfehlerhaft und die Auslegungen jeweils zwingend zu wiederholen.

2.2.

Ferner wurden im Rahmen der Auslegung nicht die von der Gemeinde Krailling selbst als wesentlich eingeschätzten, umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich zugänglich gemacht. Die Anforderungen des Art. 3 Abs. 2 BauGB wurden damit durch die Auslegung nicht erfüllt. Auch aufgrund dieses Formfehlers ist die Auslegung der maßgeblichen Unterlagen bereits zu wiederholen.

2.2.1.

So wurde im Rahmen der ausgelegten Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 05.10.2016 auf deren Stellungnahme vom 18.12.2015 grundsätzlich verwiesen. Der Inhalt dieser Stellungnahme wurde damit vollumfänglich zum wesentlichen Bestandteil der Stellungnahme vom 05.10.2016 gemacht. Gleichzeitig wurde dieser Inhalt jedoch nicht im Rahmen der laufenden öffentlichen Auslegung offen gelegt.

2.2.2.

Ferner wurde im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Flächennutzungsplanes das Schreiben des Landratsamtes München, Sachgebiet Naturschutz, Erholungsgebiet, Landwirtschaft und Forsten vom 20.04.2017 als wesentliche Stellungnahme genannt. Dieses Schreiben konnte jedoch weder vor Ort in den Geschäftsräumen der Gemeinde Krailling noch durch die Bereitstellung der Unterlagen im Rahmen des Internetauftritts der Gemeinde Krailling (vgl. **Anlage A 1**) eingesehen werden.

2.2.3.

Im Rahmen der Bekanntmachung der Auslegung des geplanten Bebauungsplans wurden im Übrigen überhaupt keine Hinweise auf die zentralen Umweltinformationen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB gegeben. Die Möglichkeit eines parallelen Erlassverfahrens entbindet dabei auch nicht von der Einhaltung der zwingenden Formvorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB. Daher ist auch aus diesem Punkt nicht von einer ordnungsgemäßen Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes auszugehen.

2.3.

Im Rahmen der Auslegung sind ferner die für die Umwelt problematischen Gesichtspunkte der Planung offen zu legen. Abschwächende und beschönigende Angaben sind dabei unzulässig (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 3 Rn. 14). Weder im Rahmen der Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung noch des Bebauungsplanentwurfs findet sich ein ausreichender Hinweis darauf, dass der Bereich des Planungsgebietes aus dem Schutzbereich des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen werden muss.

Das konkrete Ausmaß der Planung kann den insoweit allenfalls beschönigenden Aussagen bezüglich einer „*Inanspruchnahme von Waldflächen*“ nicht entnommen werden. Insofern wurde auch hier die Anstoßfunktion der öffentlichen Bekanntmachung konterkariert.

3.

Hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Flächennutzungsplans ist ebenfalls anzumerken, dass diese fehler- bzw. lückenhaft sind.

3.1.

Bereits der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung beigelegte Auszug des bestehenden Flächennutzungsplanes kann den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes nicht genügen. Ohne entsprechende Darstellung einer Bedeutungslegende der planerischen Festsetzungen ist der Auszug für sich genommen nicht nachvollziehbar. Ebenfalls können die Änderungen des Flächennutzungsplans im betroffenen Bereich durch die Darstellung nicht nachvollzogen werden.

3.2.

Auch weist die zeichnerische Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung bezüglich des Landschaftsschutzgebietes „Kreuzlinger Forst“ auf, obwohl Punkt 4.2. der Legende eine solche nachrichtliche Übernahme voraussetzt. Daneben wird nur der Gebäudebestand des bestehenden Seniorenheimes im Norden des geplanten Geltungsbereichs der Änderung in die zeichnerische Darstellungen aufgenommen. Die seit Jahrzehnten bestehende Wohnbebauung im Süden des Planbereichs wird hingegen nicht dargestellt. Für den außenstehenden Betrachter wird daher die Wirkung

der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes verfälscht, da diese nicht in korrektem Kontext dargestellt werden. Dem Grundsatz der Normenklarheit bzw. Normenbestimmtheit wird damit nicht ausreichend genüge getan.

4.

Auch die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes genügen den gesetzlichen Anforderungen nicht.

4.1.

Bereits die Festsetzung 1.2 des Entwurfs des Bebauungsplanes ist völlig unspezifisch. Die Darstellung hat nach ihrer textlichen Beschreibung sowohl das gesamte Maß der baulichen Nutzung als auch nur die Wandhöhe WH zum Gegenstand. Es ist daher nicht nachvollziehbar, ob durch die zeichnerische Darstellung allein ein Hinweis auf die Wandhöhe oder auch auf die weiteren insoweit bestimmenden Festsetzungseinheiten für das Maß der baulichen Nutzung gegeben werden soll.

4.2.

Auch die Festsetzung 2.1.1 des Entwurfs des Bebauungsplanes genügt nicht den Anforderungen an das Gebot der Normklarheit. Der Begriff „nutzungstypische Nebenanlagen“ lässt nicht erkennen, was als nutzungstypisch erfasst wird und ob damit auch Wohnungen für Angestellte im Bereich des Altenheims gemeint sein sollen.

4.3.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung 3.1.2 des Entwurfs des Bebauungsplanes zu unbestimmt und daher nicht nachvollziehbar. Der außenstehende Betrachter kann nicht erschließen, auf welche Norm sich der Verweis auf § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1-3 beziehen soll.

4.4.

Daneben ist auch die Festsetzung 3.2.1 des Entwurfs des Bebauungsplans sprachlich unverständlich und widerspricht der Festsetzung 6.3.1. Als relevanter Messpunkt für die Bestimmung der Wandhöhe wird die Traufseite eines Gebäudes festgesetzt. Nach allgemeinem Verständnis begrenzt eine Traufe eine geneigte Dachfläche nach unten. In Festsetzung 6.3.1 werden jedoch allein Flachdächer im Geltungsbereich des Bebauungsplans für zulässig erklärt. Die im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans einzig

zugelassenen Gebäudetypen haben daher keine maßgebliche Traufseite, die für die Bestimmung der Wandhöhe herangezogen werden kann. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auch nicht nachvollziehbar, wie der obere Abschluss einer Wand zu bestimmen sein soll.

4.5.

Auch findet die textliche Festsetzung 5.3 bezüglich der Fläche einer Zufahrt zu einer Tiefgarage kein Äquivalent im Rahmen der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes. Die Fläche der Zufahrt soll laut der Festsetzung 5.3 mit einer doppelten schwarzen Umrandung versehen werden. Eine entsprechende Darstellung ist jedoch im Bereich der zeichnerischen Darstellung nicht erfolgt – es ist daher gar nicht ersichtlich, ob tatsächlich und wenn ja wo eine Tiefgaragenzufahrt festgesetzt werden soll.

4.6.

Ferner ist die Festsetzung 6.2.1 des Bebauungsplanes zu unbestimmt und daher nicht nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang bleibt völlig ungeklärt, was eine grellfarbige Fassadenfläche oder Fließfläche sein soll. Die Wirkung der Intensivität von Farben hängt von der individuellen Wahrnehmung ab und lässt weitreichenden Beurteilungsspielraum zu. Insofern ist die Festsetzung viel zu unbestimmt, als dass sie für den Außenstehenden einen objektiven Regelungsgehalt entfalten könnte.

4.7.

In diesem Zusammenhang muss auch darauf hingewiesen werden, dass die textliche Festsetzung 7.1 nicht den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan entspricht. Die Festsetzung 7.1 legt die Kennzeichnung von Fassaden mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz fest. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplanes werden damit durch die zeichnerische Darstellung der Festsetzung faktisch entsprechende Fassadenverläufe festgelegt. Diese stimmt jedoch weder mit dem Verlauf der Baugrenzen noch mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung überein. Insofern ist daher nicht nachvollziehbar, an welcher Stelle der Bebauungsplan mit der Gesamtheit seiner Festsetzungen eine Fassade zulässt und welche Anforderungen an diese in schallschutztechnischer Hinsicht gestellt werden.

4.8.

Ferner genügt die Festsetzung 8.2.1 nicht den Anforderungen an den Bestimmtheitsgrundsatz. So sollen mindestens 20 % der nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes mit höhengestufter Strauchpflanzung versehen werden. Damit wird impliziert, dass eine Bepflanzung von mehr als 20 % mit Sträuchern erwünscht ist. In diesem Falle ist aber eine Bepflanzung von 80 % als Wiesen bzw. Rasenflächen nicht mehr möglich. Die Festsetzung ist daher in sprachlicher Hinsicht missverständlich und so nicht umsetzbar.

4.9.

Dasselbe muss für die Festsetzung 8.2.2 des Bebauungsplanes gelten. Insbesondere für eine Nachpflanzung der bestehenden Bäume mit Erhaltensbindung im Bereich der als Tiefgarage festgesetzten Fläche kann die faktische Unmöglichkeit einer solchen Nachpflanzung nicht ausgeschlossen werden. Es ist damit überhaupt nicht klar, ob der Regelungsinhalt der Festsetzung auch tatsächlich bewerkstelligt werden kann. Dies muss insbesondere gelten, da laut dem Hinweis D 2.15 des Entwurfs des Bebauungsplanes keine Lagevermessung bezüglich der Bäume mit Erhaltungsbindung stattgefunden hat. Es ist mithin nicht einmal klar, an welcher Stelle sich die Bäume mit Erhaltungsbindung genau befinden.

Dies wirft gleichzeitig erhebliche Zweifel an der Erforderlichkeit der bestehenden Planung im Sinn von § 1 Abs. 3 BauGB auf, da die bestehende Planung aufgrund dieser immanenten Widersprüchlichkeit zu keinem Zeitpunkt vollständig erfüllt werden wird können.

4.10.

Ergänzend dürfen wir an dieser Stelle anmerken, dass auch die weiteren zeichnerischen Darstellungen im Entwurf des Bebauungsplans nicht den Anforderungen an die Normklarheit und Normbestimmtheit entsprechen. So ist zum Beispiel für den Außenstehenden nicht nachvollziehbar, welche Bedeutung die Buchstaben „F“ und „F +R“ im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche haben und ob es sich dabei überhaupt um eine Festsetzung handelt.

4.11.

Im Übrigen ist auch die Verwendung des Hinweises D 1.9 unter dem Aspekt der Normklarheit missbräuchlich. Mit der alleinigen Darstellung eines Sicherheitsabstands in nordwestlicher Richtung zum Wald wird suggeriert, dass sich nur in dieser Richtung Waldflächen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplanes erstrecken.

Die Waldflächen in südwestlicher Richtung werden hingegen weder zeichnerisch noch durch einen Sicherheitsabstand angedeutet.

5.

Mitunter bestehen auch aus diesen Gründen Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Nachdem sich aus den zeichnerischen Festsetzungen bereits ein sehr konkreter Entwurf eines Bauvorhabens ablesen lässt, ist höchst zweifelhaft, wie die Planung mit dem Schutzzweck des betroffenen Landschaftsschutzgebietes „Kreuzlinger Forst“ vereinbart werden soll. Dies muss insbesondere gelten, da die vielfach zitierte Herausnahme des Geltungsbereichs der Bauleitplanung aus dem Schutzbereich des Landschaftsschutzgebietes einzig und allein der Ermöglichung der geplanten Erweiterung des Seniorenheims dient.

6.

Schließlich leiden sowohl der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Bebauungsplanentwurf nach diesseitiger Einschätzung unter erheblichen Abwägungsfehlern.

Wir weisen in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 das Gebot gerechter Abwägung verletzt ist, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Eine Verletzung besteht ferner, wenn Belange in die Abwägung nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Schließlich ist das Gebot der gerechten Abwägung auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen.

Rechtsprechung und Rechtslehre haben die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, vielfach konkretisiert. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügen weder der hiesige Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes noch der Entwurf des Bebauungsplanes.

Im Einzelnen:

6.1.1.

Im Rahmen der planerischen Abwägung fanden zunächst überhaupt keine Erwägungen bezüglich der Auslastung und der Möglichkeit der Erweiterung des Alten- und Pflegeheim Waldsanatorium bei Planegg auf dem Kraillinger Gemeindegebiet statt. Dies ist insbesondere nicht nachvollziehbar, da das Umfeld des Waldsanatoriums b. Planegg nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Kreuzlinger Forst liegt. Die maßgeblichen Begründungen der Planunterlagen gehen insofern von der Erweiterung des Altenheims Maria Eich als einzige Möglichkeit zur Schaffung geeigneten Wohnraums für Senioren im Gemeindegebiet aus. Die Ausführungen bezüglich gleich geeigneter, fehlender Innenbereichsflächen verbleiben insoweit im Rahmen allgemeingültiger und damit inhaltsleerer Aussagen und lassen weder eine konkrete Prüfung noch eine konkrete Abwägung der Möglichkeiten erkennen. Bereits aus diesem Grund stellen sich die ausgelegten Bauleitplanungen als abwägungsfehlerhaft dar.

6.1.2.

Ferner verstoßen die Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan gegen das planerische Konfliktbewältigungsgebot.

Die vorgelegte Bauleitplanung sieht vor, die bestehenden Bäume des Bannwaldes im Geltungsbereich der Fläche zu roden und mit der baulichen Verwertung der Fläche die Waldfläche unwiderruflich zu zerstören. Dies widerspricht dem Beseitigungsverbot des Art. 9 Abs. 1 BayWaldG.

In diesem Zusammenhang gehen auch bereits die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Weilheim i.O. vom 27.09.2016 und 09.03.2017 davon aus, dass eine Rodung des hiesigen Bannwaldes im Geltungsbereich der Bauleitplanung grundsätzlich nicht erlaubt sei.

Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise erlaubte Rodung des Bannwaldes kann die Bauleitplanung hingegen nicht erfüllen. Sie steht in eindeutigen Widerspruch zum Schutzzweck des BayWaldG. Insbesondere werden im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes keine hinreichenden Aussagen getroffen, ob und wenn ja welche konkrete Sicherung der Aufforstung von Ausgleichsflächen besteht. Die bloße Möglichkeit einer vertraglichen Sicherung kann dabei den Anforderungen einer hinreichenden, rechtsverbindlichen Sicherung nicht genügen. Im Rahmen der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden darüber hinaus überhaupt keine Aussagen bezüglich der konkreten Sicherung einer Ausgleichsfläche getroffen.

Ferner liegt die in Bezug genommene mögliche Ausgleichsfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 575 der Gemarkung Planegg nicht einmal im Geltungsbereich der hiesigen Bauleitplanung. Die Planung kann daher den von ihr ausgelösten Gesetzeskonflikt selbst nicht lösen.

6.1.3.

Auch weiterhin sehen sich unsere Mandanten als Anlieger der Rudolf-von-Hirsch-Straße erheblichen Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie einen damit einhergehenden gesteigerten verkehrsbezogenen Immissionsaufkommen ausgesetzt.

Neben den bereits vorgebrachten Bedenken, an denen wir explizit festhalten, liegt der planerischen Abwägung nach diesseitiger Auffassung insoweit nicht einmal eine tragfähige Untersuchung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zugrunde.

Das im Rahmen der Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegte Gutachten der Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 28.07.2017 legt seiner Prognose im Wesentlichen die insoweit ungeprüften Angaben und subjektiven Eindrücke der Heimleitung des Altenheims zugrunde. Den Anforderungen an eine für die Bauleitplanung erforderliche, objektive Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann damit nicht genüge getan werden. Ferner fand keine geeignete Ermittlung des Bestandsaufkommens an unterschiedlichen Tagen statt oder Jahreszeiten statt, obwohl insbesondere das Fahraufkommen zu und vom einem Altenheim tages- und wetterbedingt variieren kann. Untersuchungen bezüglich des Einflusses der Bebauung auf die Parksituation entlang der Rudolf-von-Hirsch-Straße wurden ebenfalls nicht vorgenommen.

Im Übrigen wird auch eine Überschreitung der maßgeblichen Schallgrenzwerte im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 05.05.2017 festgestellt. Im Rahmen der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden diesbezüglich keine eigenen Abwägungsüberlegungen angestellt, sondern die Aussagen des Gutachtens unkritisch übernommen. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird auf Regelungen für eine sachgerechte Konfliktlösung hingewiesen, ohne diese konkret zu bezeichnen. Damit ist nicht nachvollziehbar, ob überhaupt sämtliche relevanten Belange in den Abwägungsvorgang miteinbezogen wurden.

6.1.4.

In diesem Zusammenhang ist der Beurteilung der Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 28.07.2017 auch die Information zu entnehmen, dass zwar 45 Plätze für betreutes Wohnen geschaffen werden sollen, jedoch wiederum 22 Bewohnerplätze in Mitarbeiterwohnungen umgebaut werden sollen. Unter Zugrundelegung dieser Werte fällt die Steigerung der Wohnmöglichkeiten für Senioren am Standort des Altenheims denkbar gering aus. Die Planung erweckt daher unter diesem Aspekt den Anschein einer insgeheimen verdeckten Schaffung von günstigem Wohnraum für das Pflegepersonal des Seniorenheims und deren Familien. Insbesondere aufgrund der naturräumlich äußerst sensiblen Lage der geplanten

Bebauung und dem Vorrang der Innenraumverdichtung hätte dieser Aspekt mit in die Abwägung eingestellt werden müssen. Die Schaffung von günstigen Wohnraum als Ziel der Planung wird so jedoch an keiner Stelle der Abwägung erwähnt. Insofern liegt auch diesbezüglich ein Abwägungsfehler vor.

6.1.5.

Auch wurden die naturschutzrechtlichen Belange bezüglich des Schutzes des Eremitenkäfers nur unzureichend in die Abwägung eingestellt. Sowohl im Norden des Geltungsbereichs der von der Bauleitplanung umfassten Fläche als auch im Süden entlang Pentenrieder Straße wurden Eremitenkäfer-Vorkommen nachgewiesen.

Nähere Untersuchungen bzgl. des Vorkommens des Eremiten im dazwischenliegenden Bereich entlang der Rudolf-von-Hirsch-Straße wurden hingegen nicht einmal angestellt. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die bestehende Eremitenpopulation durch das Vorhaben mit Einschränkungen zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere, da den Käfern im Rahmen der Untersuchungen eine entsprechende Überflugfähigkeit für die Distanz des Gebietes an der Rudolf-von-Hirsch-Straße attestiert wurde. Das Waldstück ist im Übrigen auch ein unverzichtbarer Bestandteil des Vernetzungsgebietes für das weitere bestehende Artenvorkommen im Klosterwald Maria Eich. Die Auswirkungen des Verlusts der Waldfläche wurden jedoch im Detail nicht für das gesamten Artenvorkommen untersucht.

7.

Im Übrigen nehmen wir Bezug auf die im Namen unserer Mandantschaft bereits mit Schreiben vom 03.04.2017 (vgl. **Anlage A 2**) vorgebrachten Einwendungen. Diese erhalten wir hiermit explizit im Rahmen der erneuten Auslegung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aufrecht. Ferner machen wir die bereits gegen die Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Einwendungen auch explizit zu unserem Vortrag bezüglich der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes.

Wir **beantragen** aufgrund dieser gravierenden Mängel sowohl im Rahmen des Entwurfs zur 13. Flächennutzungsplanänderung als auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hiermit die Einstellung der gesamten Bauleitplanung im gegenständlichen Bereich.

Abschließend bitten wir Sie, die vorstehenden Ausführungen im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zu berücksichtigen und uns eine entsprechende Mitteilung über die Behandlung dieser Einwendungen und die Einstellung des Verfahrens zukommen zu lassen.



Gemeinde Krailling
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1
82152 Krailling

per E-Mail: schenk@krailling.de

Bearbeitet von Niklas Scheder	Telefon / Fax +49 (89) 2176-2740 / -402740	Zimmer 4412	E-Mail Niklas.Scheder@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen 610-8/39	Ihre Nachricht vom 09.11.2017	Unser Geschäftszeichen 24.2-8291-STA	München, 23.11.2017

**Gemeinde Krailling; STA
Bebauungsplanänderung Nr. 39 „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben:

Die Gemeinde Krailling plant die baurechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage im direkten Anschluss an das bestehende Altenheim „Maria Eich“ zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hauptortes und umfasst knapp 0,5 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine entsprechende Änderung erfolgt im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung parallel.

Erfordernisse der Raumordnung:

Gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutenden

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 17/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 (89) 2176-0

Telefax
+49 (89) 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Gemäß LEP 8.1 (Z) sind soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Bewertung:

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde o.g. Vorhaben bereits mit Schreiben vom 05.10.2016 und 21.03.2017 grundsätzlich positiv bewertet.

Aus landesplanerischer Sicht ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfes keine weiteren Einwände. Auf unsere Stellungnahmen zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sei verwiesen.

Ergebnis:

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Niklas Scheder

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Christine Schenk

Von: Christina.Astner@reg-ob.bayern.de
Gesendet: Mittwoch, 13. Dezember 2017 11:30
An: Christine Schenk
Cc: Petra.Speth@reg-ob.bayern.de; Peter.Drefahl@lra-starnberg.de
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung "Erweiterung Altenheim" (AZ 610-8/39)

Sehr geehrte Frau Schenk,

vielen Dank für die Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 der Gemeinde Krailling mit Schreiben vom 09.11.2017.

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Verfahrensschritt der Bauleitplanung (Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen) kein Träger öffentlicher Belange sind. Es ist uns daher nicht möglich, zu den vorliegenden Unterlagen entsprechend Stellung zu nehmen. Diese Aufgabe übernimmt die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg. Bitte beachten Sie daher insbesondere die vorgebrachte Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung.

Für etwaige Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Christina Astner

Christina Astner
Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 51 – Naturschutz
Maximilianstraße 39
80543 München
Tel. 089 2176-2427
E-Mail: Christina.Astner@reg-ob.bayern.de



KARTE

Bebauungspläne

Home / Bauen & Umwelt / Bebauungspläne



Vorlesen

Bebauungspläne der Gemeinde Krailing

13. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim / Sportplatz TV Planegg-Krailing

Öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen

Planfeststellungsverfahren

13. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim / Sportplatz TV Planegg-Krailing

13. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim / Sportplatz TV Planegg-Krailing

13. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim / Sportplatz TV Planegg-Krailing
Bebauungsplan Nr. 39 Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen
Bebauungsplan Nr. 24 Geviert Eigentumswohnanlage Pentenrieder Straße-Sperberweg-Stieglitzweg

Bebauungsplan Nr. 39 Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen

Bebauungsplan Nr. 24 Geviert Eigentumswohnanlage Pentenrieder Straße-Sperberweg-Stieglitzweg

Bebauungsplan Nr. 24 Geviert Eigentumswohnanlage Pentenrieder Straße-Sperberweg-Stieglitzweg

Bebauungsplan Nr. 39 Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen

Bebauungsplan Nr. 2b Pentenried

Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 zwischen Gautinger Straße und Würm

Einbeziehungssatzung in Pentenried "Benediktenweg"

16. Änderung des Flächennutzungsplans/Änderung des Bebauungsplans Nr. 47
'ehemalige Brennerei mit Lagerhaus'

Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 'Seniorenwohnanlage'

12. Änderung des Flächennutzungsplans 'Sportplatz KIM'

Bebauungsplan Nr. 50 KIM 'Casinogrundstück'

Bebauungsplan Nr. 28 'Schleckergrundstück'

Bebauungsplan Nr. 30 'Braungelände an der Gautinger Straße'

Bebauungsplan Nr. 29 'Sanftlwiese'

Bebauungsplan Nr. 29 Geviert Rosenstraße, Bergstraße, Georg-Schuster-Straße
und Ludwigstraße

Gemeinde Krailling
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1
82152 Krailling

Vorab per Telefax: 857 66 56

Bitte stets angeben:
AktNr: 80877-16/8032/8asc

München, 03.04.2017

13. Änderung des Flächennutzungsplans;
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

an. Auf uns lautende Vollmachten werden wir nachreichen.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir im derzeit laufenden Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (01.03.2017 bis 03.04.2017) die nachfolgenden Einwendungen gegen die geplante 13. Änderung des Flächennutzungsplans Krailling für einen Teilbereich nördlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße/Altenheim/Sportplatz TV Planegg/Krailling:

1.

Zunächst stellen wir bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt fest, dass das aktuelle Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an erheblichen formalen Fehlern leidet, die zwingend zur Wiederholung dieses Verfahrensschrittes führen müssen.

So fehlt in der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans bereits der Hinweis darauf, dass überhaupt Einwendungen geltend gemacht bzw. Stellungnahmen abgegeben werden können. Der besagten Bekanntmachung fehlt daher jegliche Anstossfunktion.

Weiterhin genügt die Bekanntmachung nicht den von Seiten des Bundesverwaltungsgerichts aufgestellten Anforderungen an die Bekanntmachung der verfügbaren umweltbezogenen Informationen. Der bloße Hinweis auf die vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist deutlich zu kurz gegriffen. Zentrale Umweltinformationen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB bleiben ungenannt, so dass auch insoweit nicht von einer ordnungsgemäßen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugehen ist.

Im Ergebnis ist daher der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB zwingend zu wiederholen.

2.

Der ausliegende Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung weist daneben zahlreiche inhaltliche Mängel auf.

2.1.

Der Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung genügt zunächst nicht den sich aus § 1 Abs. 4 BauGB ergebenden Anforderungen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Flächennutzungsplanänderung den verbindlichen Zielen der Raumordnung anzupassen.

Als hier maßgebliches Ziel der Raumordnung ist vorliegend zunächst der in Ziffer 3.2 LEP geregelte Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung zu nennen. Danach sind vorhandene Innenbereichspotentiale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass ausweislich der ausgelegten Unterlagen keinerlei Untersuchung zum vorhandenen Entwicklungspotential von im Innenbereich der Gemeinde Krailling gelegenen Bauflächen oder entsprechenden Bebauungsplangebietem angestellt wurde. Dies ist jedoch nach ständiger Rechtsprechung erforderlich, um dem vorbenannten Ziel der Raumordnung Genüge zu tun.

Weiterhin ist das in Ziffer 3.3 LEP statuierte Anbindungsgebot zu nennen, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen auszuweisen sind. Bei der im Umfeld der geplanten Änderungsflächen bereits vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine Betreuungseinrichtung für Senioren sowie das Gelände des SV Planegg/Krailling. Beide Bebauungsstrukturen liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Sportgelände selbst ist in Ermangelung prägender baulicher Strukturen schlicht ungeeignet, maßgeblicher Ankerpunkt für eine anschließende Bebauung der hier inmitten stehenden Art (betreutes Wohnen und allgemeine Wohnnutzung erheblichen Umfangs zu sein). Vergleichbares gilt für die vorhandene Betreuungseinrichtung, die sich als unorganischer Siedlungssplitter darstellt, der für eine Anknüpfung der hier bereits flächenmäßig sehr massiv geplanten Neubebauung schlicht ungeeignet ist. Auch die Anforderungen des Anbindungsgebots werden daher durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung nicht erfüllt.

Im Ergebnis verstößt die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung daher gegen § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2.

Weiterhin bestehen erhebliche Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

So liegen Teile des von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans erfassten Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“.

Ausweislich der Schutzziele der maßgeblichen Landschaftsschutzgebietsverordnung unterfallen die hier von der 13. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Teilflächen nicht nur formal, sondern auch inhaltlich dem Schutzzweck der Verordnung.

Es ist daher damit zu rechnen, dass eine Befreiung/Ausnahme von der hier maßgeblichen Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht erteilt werden kann und daher eine so genannte Planung in eine genehmigungsrechtliche Versagungslage im Raum steht.

Eine derartige Planung ist nicht städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

2.3.

Auch stellt sich der Entwurf der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung als abwägungsfehlerhaft dar.

2.2.1.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Schließlich ist es auch verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise

vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehen. Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch die Rechtsprechung und Rechtslehre vielfach konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- die Eigentumsгарantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Diesen Anforderungen genügt der hiesige Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nicht.

Im Einzelnen:

2.2.2.

Vorliegend sollen Wohnbauflächen erheblichen Ausmaßes ausgewiesen werden.

Wie bereits vorstehend ausgeführt, verstößt die bisherige Planung in Ermangelung entsprechender Siedlungspotentialanalysen gegen das in Ziffer 3.2 LEP statuierte Ziel, dass vorrangig vorhandene Siedlungspotentiale erschlossen werden müssen, bevor eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in bisher unbebaute Flächen stattfindet.

Vorliegend fehlt bisher neben der bereits angesprochenen Untersuchung vorhandener Siedlungspotentiale in den bereits bebauten Bereichen der Gemeinde Krailling jedwede Prüfung nach dem Bedarf für die hier geplanten Wohnbauflächen. So wäre insbesondere

anhand einer belastbaren Prognose über die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Krailling plausibel darzulegen, weshalb unter Berücksichtigung des zweifellos vorhandenen Bauflächenpotentials an anderer Stelle überhaupt ein Bedarf für die hier geplanten Wohnbauflächen besteht. Dies gilt umso mehr wegen der naturräumlich äußerst sensiblen Lage der geplanten Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang wären gerade auch Alternativen zu den hier angedachten, neuen Siedlungsflächen zu prüfen, was bisher offensichtlich nicht erfolgt ist.

2.2.3.

Weiterhin befürchten unsere Mandanten als Anlieger der Rudolf-von-Hirsch-Straße infolge der geplanten Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Rudolf-von-Hirsch-Straße sowie eine erhebliche Zunahme der verkehrsbezogenen Immissionen auf ihre Grundstücke infolge des gesteigerten Verkehrsaufkommens.

Insoweit wäre es erforderlich, die im Bereich der Rudolf-von-Hirsch-Straße aus der künftig prognostizierten Verkehrszunahme infolge der geplanten Wohngebietsausweisungen resultierenden Lärmeinwirkungen auf die Grundstücke unserer Mandanten zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen, was bisher nicht erfolgt ist.

Gleichermaßen wäre es erforderlich, die im Bereich der Rudolf-von-Hirsch-Straße infolge der geplanten Wohnbebauung erforderlichen baulichen Maßnahmen zu untersuchen, um die Durchgängigkeit der Rudolf-von-Hirsch-Straße für den infolge der geplanten Wohnbebauung gesteigerten Verkehr abwickeln zu können. Insbesondere wäre für unsere Mandanten die Frage von Interesse, ob eine Einschränkung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum zu erwarten ist. Die Erstellung eines entsprechenden Verkehrsgutachtens wird hiermit angeregt.

In verkehrlicher Hinsicht merken wir überdies an, dass die Steigerung des Verkehrs auf der Rudolf-von-Hirsch-Straße auch im Hinblick auf die bereits derzeit bestehende Situation im Bereich der Kreuzung Rudolf-von-Hirsch-Straße/Pentenrieder Straße höchst problematisch ist. An der besagten Kreuzung wird die verkehrliche Situation seitens unserer Mandanten bereits gegenwärtig zu den üblichen Stoßzeiten als unzumutbar empfunden. So erfährt

dieser Kreuzungsbereich durch Ausweichverkehr durch Pendler auf dem Weg nach/von München sowie den Bring- und Holverkehr für die angrenzende Schule und den dort befindlichen Kindergarten eine ganz erhebliche Verkehrsbelastung, die bereits im gegenwärtigen Zustand durch den vorhandenen Straßenraum im Kreuzungsbereich kaum abgewickelt werden kann. Eine infolge der geplanten Baugebietsausweisungen gesteigerte Verkehrsbelastung an der besagten Kreuzung ist nach Wahrnehmung unserer Mandanten kaum vorstellbar. Auch insoweit regen wir die Beauftragung eines Verkehrsgutachtens an.

2.2.4.

Schließlich erscheint die Planung in naturschutzfachlicher Hinsicht bisher ungenügend.

So wird die Wertigkeit der hier betroffenen Waldflächen nach diesseitiger Auffassung unrichtig eingeschätzt.

Bei den für Seniorenwohnen vorgesehenen Flächen handelt es sich auch nach Auffassung des Bund Naturschutz e.V. um einen integralen Bestandteil des umliegenden Landschaftsschutzgebiets, was insbesondere wegen des vorhandenen, schützenswerten Baumbestandes anzunehmen ist.

Die Flächen zwischen Sportplatz und bestehendem Altenheim stellen einen auch nach Ansicht des Bund Naturschutz e.V. wertvollen Grünzug dar, dem eine bedeutsame Korridorfunktion zukommt. Dass der dortige Baumbestand als wenig erhaltenswert einzustufen wäre, ist unzutreffend. Vielmehr erfüllt dieser vor dem Hintergrund der geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnung eine ordnungskonforme landschaftsprägende Funktion, was einen Eingriff in diese Waldfläche verbietet.

2.2.5.

Im Ergebnis stellt sich der derzeitige Entwurf zur 13. Flächennutzungsplanänderung als abwägungsfehlerhaft dar.

2.3.

Aufgrund der gravierenden inhaltlichen Mängel des Entwurfs zur 13. Flächennutzungsplanänderung **beantragen** wir hiermit die Einstellung des Änderungsverfahrens.

Wir bitten Sie, diese Stellungnahme im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und uns eine entsprechende Mitteilung über die Behandlung dieser Einwendung zukommen zu lassen.