

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

Gemeinde Krailling	
03. Dez. 2020	
Anlagen	Akte: <i>IV</i>

- Vorab per Telefax: 857.06.9302



---

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

---

München, 30.11.2020

**Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim/ Betreutes Wohnen“ an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich) – Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir, wie Sie bereits wissen,

1. [REDACTED]
2. [REDACTED] sowie
3. [REDACTED].

Zu den nunmehr im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 26. Oktober 2020 bis zum 30. November 2020 vorgelegten Unterlagen dürfen wir uns namens und im Auftrag unserer Mandantschaft weiter wie folgt äußern:

Auch die nunmehr aktualisierte Form des Entwurfes des Bebauungsplanes genügt nicht den Anforderungen an eine rechtmäßige Bauleitplanung.

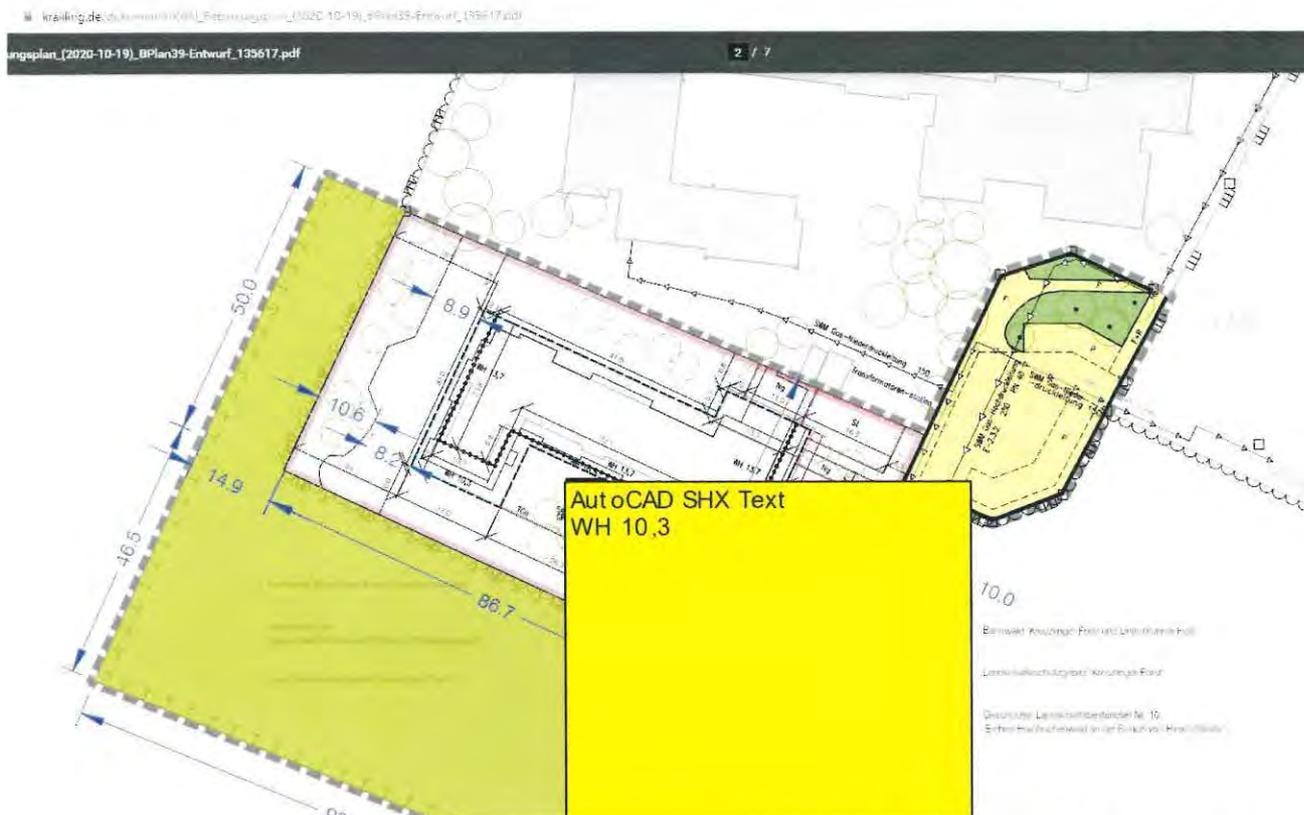
Im Einzelnen:

1.

Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes genügt nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes im Sinn von § 9 BauGB, Art. 20 Abs. 3 GG. Es hat daher zwingend eine erneute Auslegung mit nicht divergierenden Inhalten der ausgelegten Unterlagen zu erfolgen.

Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten. Die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Betroffenen müssen deshalb wissen, welche Nutzungen auf den Grundstücken zulässig sind (vgl. VGH München, Beschluss vom 7. Januar 2020 – 15 ZB 19.1641).

Der auf der Webseite der Gemeinde Krailling zur Verfügung gestellte Entwurf des Bebauungsplanes enthält mehrere Hinweise, die mit der Bezeichnung „AutoCAD SHX Text“ versehen sind und insbesondere Aussagen zu den geplanten Festsetzungen enthalten. Dabei divergieren insbesondere die Aussagen zur Wandhöhe („WH“) in bestimmten Bereichen deutlich. So wird im mittleren Bereich des geplanten Baukörpers in der ausgelegten Papierform des Entwurfes eine Wandhöhe von 13,7 m festgesetzt. In der digitalen Version erfolgt jedoch zusätzlich im selben Bereich die Angabe von 10,3 m (vgl. Abbildung 1).



(Abbildung 1, unbearbeitete Darstellung)

Auch bei Download der Datei und dem Öffnen mit dem gängigen Darstellungsprogramm „Adobe Acrobat Reader DC“ wird im Bereich der im Papierformat festgesetzten Wandhöhe von 13,7 eine Wandhöhe von 10,3 angezeigt (vgl. Abbildung 2).



exemplarisch für die weiteren abweichenden Eintragungen, die in der ausgelegten elektronischen Form des Entwurfs des Bebauungsplanes sichtbar werden.

Die Auslegung muss daher zwingend wiederholt werden.

## 2.

Darüber hinaus erfüllen die Bestimmungen des geplanten Bebauungsplanes weiterhin nicht die Anforderungen der Rechtsprechung hinsichtlich Gemeinbedarfsflächen im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, sie sind daher rechtswidrig und auch unbestimmt.

Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung erfordert der Grundsatz der Bestimmtheit, dass der Verwendungszweck einer „Gemeinbedarfsfläche“ konkret und eindeutig bestimmt sein muss (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 9 Rn. 61). Eine Wohnanlage, die das „Betreute Wohnen“ ermöglicht, stellt jedoch keine in einem Bebauungsplan festgesetzte Anlage des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung der freien Wohlfahrtspflege“ dar (vgl. Beschluss des OVG Hamburg, in: NZBau 2009, 231).

Die Argumentation im Rahmen des Abwägungsbeschlusses der Gemeinde Krailling zur erneuten Auslegung kann darüber nicht hinwegtäuschen. Die in der Abwägung angeführten, hier fehlenden Vorgaben an den Bedarfsträger sind für die bloße Festlegung eines betreuten Wohnens als Gemeinbedarfsfläche unbeachtlich. Derartige Vorgaben würden an den grundlegenden Charakterzügen des Vorhabens nichts ändern. Das betreute Wohnen stellt lediglich eine besondere Art des Wohnens mit erhöhten Personalaufwand dar.

Nichts anderes kann auch der textlichen Festsetzung 2.1.1. entnommen werden, da diese ebenfalls nach dem Wortlaut ein reines Wohngebäude ohne besondere Bindung an Betreuungseinrichtungen zulässt. Ein bestimmtes zwingendes Verhältnis zwischen dem Anteil der Betreuungseinrichtungen und dem Wohnanteil wird gerade nicht festgelegt, so dass der Wohnanteil auf Basis der planerischen Festsetzung auch 100 % betragen kann. Die bloße „Barrierefreiheit“ ist hierbei ebenfalls kein Indikator für eine Gemeinbedarfsfläche, da ein barrierefreies Bauen mittlerweile den gängigen Baustandardzielen entspricht. Auch ist zweifelhaft, was unter der Bedingung der „Senioren gerechtheit“ im Ergebnis verstanden

werden soll. Insofern stellt sich auch hier die Frage nach der Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Übrigen ist die Eigenschaft des vermeintlich in Bezug genommenen „*Bauherren als gemeinnützig anerkannter Träger*“ auf dem Niveau der Bauleitplanung rechtlich völlig irrelevant. Eigentumsverhältnisse als auch Bebauungsabsichten einzelner Personen können sich unabhängig von jeglicher Bauleitplanung ändern.

Eine zwingende Nutzungsbindung der Fläche zum Wohle der Allgemeinheit ist damit nicht gegeben und wurde auch im Rahmen der dargelegten Abwägung nicht dargelegt. Dies ist jedoch zwingende Voraussetzung für die Annahme einer Gemeinbedarfsfläche (vgl. (EZBK/Söfker, BauGB § 9 Rn. 58).

Damit liegt ein relevanter Abwägungsfehler vor. Eine Widmung der Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs ist in keinster Weise gesichert. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist damit in der vorliegenden Fassung auch von Anfang an unwirksam.

### 3.

Auch im Übrigen ist die textliche Festsetzung Ziffer 2.1. zur Art der baulichen Nutzung im vorgelegten Entwurf rechtsfehlerhaft.

Aus dem Festsetzungskatalog der § 9 und § 9a BauGB ergibt sich ein Typenzwang hinsichtlich der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Maßgeblich hierfür sind die Gebietsbezeichnungen aus der BauNVO. Hier wird dem Plangebiet gerade kein zulässiges Plankriterium im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugewiesen. Unter dem Titel „*Art der baulichen Nutzung*“ weist der Entwurf des Bebauungsplanes vielmehr eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB aus und trifft damit gerade keine Aussage zum Charakter des Plangebietes im Sinne der BauNVO. Flächen für den Gemeinbedarf sind in mehreren der zulässigen Plangebiete im Sinne der BauNVO möglich – es hätte daher unabhängig von der Frage der Zulässigkeit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in jedem Falle auch eine konkrete Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgen müssen.

4.

Wir beantragen aufgrund dieser gravierenden Mängel hiermit die Einstellung der gesamten Bauleitplanung im gegenständlichen Bereich.

In diesem Zusammenhang verweisen wir hinsichtlich der weiteren fehlenden Beachtung unserer bereits vorgebrachten Beanstandungen und der erneuten korrekturlosen Übernahme der jeweiligen Entwurfsteile nochmals zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere bereits bekannten Stellungnahmen vom 21. Dezember 2017 und vom 7. Februar 2020. Diese machen wir vollumfänglich auch zum Gegenstand unseres nunmehrigen Vortrages und fügen diese der guten Ordnung halber nochmals als **Anlage A 1** und **Anlage 2** anbei.

Wir fordern Sie überdies hiermit auf, diese – bei einer entgegen unseres Antrags etwaigen erneuten gemeindlichen Abwägung - auch zum Gegenstand der Abwägung zu machen und diese gemeinsam mit der vorliegenden Stellungnahme wörtlich einer etwaigen Abwägung gegenüber zu stellen. Die bloße Zusammenfassung einzelner Punkte aus den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der letzten Abwägung wird den Anforderungen an das Rechtsstaatsprinzip sowie der Bürgerbeteiligung im Sinn von § 3 Abs. 2 BauGB nicht gerecht.

Überdies dürfen wir höflich darum bitten, uns eine entsprechende Mitteilung über die Behandlung der eingegangenen Einwendungen und die Einstellung des Verfahrens zukommen zu lassen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass etwaige dingliche Sicherungen für den Ausschluss einer weiteren Bebauung bzw. Zerstörung des heutigen Bannwaldes vor Abschluss der Bauleitplanung getroffen werden müssten, um überhaupt eine entsprechende Bereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer für derartige Vereinbarungen gesichert zu wissen. Trotz mehrfacher Zusage der ehemaligen Bürgermeisterin Frau Borst ist hierzu jedoch ebenfalls noch keinerlei Information der Öffentlichkeit erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

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

- 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,

in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir, wie Sie bereits wissen,

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

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 Fliesenfläche 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 höhengestufte 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 Erhaltensbindung stattgefunden hat. Es ist mithin nicht einmal klar, an welcher Stelle sich die Bäume mit Erhaltensbindung 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.

Mit freundlichen Grüßen

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

- Vorab per Telefax: 857 66 56 -

---

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

---

München, 07.02.2020

**Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim/ Betreutes Wohnen“ an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich)**

**Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir, wie Sie bereits wissen,

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

Entsprechende Vollmacht wird anwaltlich versichert. Zu den nunmehr im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 20. Dezember 2019 bis 7. Februar 2020 vorgelegten Unterlagen dürfen wir uns namens und im Auftrag unserer Mandantschaft wie folgt äußern:

Auch die nunmehr aktualisierte Form des Entwurfes des Bebauungsplanes genügt nicht den Anforderungen an eine rechtmäßige Bauleitplanung.

Im Einzelnen:

1.

Bereits die öffentliche Bekanntmachung und Auslegung ist fehlerhaft erfolgt, so dass dieser Schritt des Planaufstellungsverfahrens zwingend wiederholt werden muss.

1.1.

Wie bereits im letzten Auslegungszeitraum (20.11.2017 – 22.12.2017) wird im Rahmen der nunmehrigen öffentlichen Bekanntmachung explizit auf ein Schreiben des Landratsamtes München vom 20. April 2017 Bezug genommen. Dieses Schreiben wurde jedoch im Rahmen der Auslegung nicht vorgelegt, obwohl im Rahmen des Abwägungsbeschlusses der Gemeinde Krailling vom 22. Oktober 2019 auf eine geplante Veröffentlichung in der nunmehrigen Auslegungsphase hingewiesen wird. Damit wurden wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Untersuchungen der Öffentlichkeit vorenthalten. Die Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB sind damit nicht eingehalten.

1.2.

Darüber hinaus verweist die amtliche Bekanntmachung auf einen weitere Stellungnahme des Landratsamtes München vom 29. August 2019 und bezeichnet diese als wesentliche umweltbezogene Stellungnahme. Eine an diesem Datum ausgestellte Stellungnahme wurde jedoch im Rahmen der Auslegung gerade nicht vorgelegt. Auch wurde keine Bestätigung der Beschlussfassung des Bauleitplanverfahrens mit Schreiben vom 11. Oktober 2019 im Rahmen der Auslegung vorgelegt, obwohl die öffentliche Bekanntmachung hierauf Bezug nimmt.

Stattdessen wurden jedoch im Rahmen der auf dem Internetauftritt der Gemeinde Krailling verfügbaren Informationen Dokumente vorgelegt, auf welche wiederum gerade nicht im Rahmen der Bekanntmachung hingewiesen wurde.

In der Folge konnte die Bekanntmachung zu keinen Zeitpunkt ihre Anstoßfunktion erfüllen.

### 1.3.

Im Übrigen enthält die Bekanntmachung auch falsche Angaben hinsichtlich der Wirkung der Auslegung, der Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen durch die Bürger sowie deren Rechtsschutzmöglichkeiten. Die in der Bekanntmachung enthaltenen Informationen finden so weder in der VwGO, in der VwVfG noch im BauGB eine Grundlage. Unrichtige Angaben im Rahmen der Bekanntmachung führen zur Rechtswidrigkeit der durchgeführten Auslegung, da die Anstoß- und Informationsfunktion der Bekanntmachung durch diese untergraben wird.

Die Durchführung des Verfahrensschrittes ist daher rechtswidrig und auch aus diesem Grunde zwingend zu wiederholen.

## 2.

Auch genügen die nunmehr vorgelegten Festsetzungen weiterhin nicht den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes.

Dem Gebot der Planbestimmtheit ist nicht genügt, wenn Festsetzungen sich widersprechen oder Festsetzungen Rechtsbegriffe enthalten, die nicht eindeutig bestimmbar sind. Die Festsetzungen müssen aus sich heraus verständlich sein, sie dürfen auch nicht erst in der Begründung definiert werden (vgl. Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 9 Rn. 14).

### 2.1.

Zunächst weist die textliche Festsetzung 5.1.1. Stellplätze nur in den „*Flächen für Stellplätzen*“ und „*innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche*“ als zulässig aus.

Die Festsetzung 4.1.1. hingegen lässt die Herstellung von Stellplätzen gerade „*außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen*“ zu. Vor diesem Hintergrund ist daher nicht klar, ob und an welcher Stelle Stellplätze durch den Bebauungsplan zugelassen werden sollen. Die Rolle der überbaubaren Grundstücksflächen ist völlig ungeklärt. Ein eindeutiger Regelungsinhalt des Bebauungsplanes lässt sich in der Kombination der beiden Regelungen daher nicht bestimmen.

## 2.2.

Überdies ist auch bei der Festsetzung 8.2.1. überhaupt nicht klar, ob sich diese auf „nicht überbaubare“ oder „nicht überbaute“ Flächen beziehen soll. Die Festsetzung spricht von „*nicht überbaubauten*“ Flächen, was keine Flächenkategorisierung im Sinne des BauGB darstellt.

Auch an einer Vielzahl von weiteren Stellen weist der Bebauungsplan sprachliche Ungenauigkeiten auf, aufgrund derer eine eindeutige Bestimmung des Planinhalts nicht möglich ist. Die Anforderungen an die Bestimmtheit einer gesetzlichen Regelung werden durch den vorliegenden Entwurf der Satzung daher nicht eingehalten.

## 2.3.

Im Übrigen wurden auch der nicht nachvollziehbare Regelungsinhalt bei einer Kombination der Festsetzungen 3.2.2. und 3.2.3. nicht berücksichtigt. So legt die Festsetzung 3.2.2. die maßgebliche Höhenlage mit 559,50 m üNN fest. Gleichzeitig erklärt die Festsetzung 3.2.3. Aufschüttungen bis zur selben Höhe für zulässig, was einen Geländeverlauf mit unterschiedlichen Höhenlagen belegt. Für eine gleichmäßige Beurteilung des Geländes hätten daher unterschiedliche Bezugspunkte festgelegt werden müssen. Anderenfalls kann sich in der Folge die Konstellation ergeben, dass aufgrund fehlender Aufschüttung an einigen Stellen eine weitaus größere Höhenwirkung des Baukörpers erzielt wird als an anderen Stellen.

In der Folge wäre die Bestimmung der Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung dem einzelnen Grundstückseigentümer überlassen und nicht dem Bebauungsplan selbst. Denn bei gezielten Abgrabungen oder Aufschüttungen des jeweiligen Bauherrn kann dieser die Wirkung sowie das faktische Maß der möglichen Wandhöhen selbst beeinflussen. Die Festsetzungen sind daher als eindeutige Rechtsgrundlage für die Gestaltung von Bauvorhaben nicht geeignet.

## 3.

Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot der abwägungsrelevanten Belange sowie gegen die Anforderungen an einen gerechten Abwägungsvorgang vor.

### 3.1.

Ausweislich der eingeholten Stellungnahmen und Gutachten wurde im gesamten Planungsverlauf keine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt, obwohl im Rahmen der vorgelegten Planunterlagen ein unmittelbarer Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern erfolgt. Eine belastbare Ermittlung hinsichtlich denkmalschutzrechtlicher Belange hat jedoch nicht stattgefunden. Dies stellt gleichzeitig bereits einen Abwägungsausfall von Anfang dar, da seitens der Gemeinde Krailling überhaupt keine Erwägungen zum Schutz etwaiger Bodendenkmäler angestellt wurden. Der bloße Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern ist hierfür nicht ausreichend – Belange des Denkmalschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausdrücklich zu berücksichtigen.

### 3.2.

Überdies entspricht der vorliegende Entwurf auch nicht der gemeindlichen Beschlussfassung hinsichtlich des Inhaltes der Bauleitplanung. Ausweislich des Beschlusses des Gemeinderates vom 22. Oktober 2019 soll hinsichtlich der Festsetzung 6.1. eine Höhenbegrenzung der zulässigen Einfriedungsmöglichkeiten auf maximal 120 cm Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Eine derartige Festsetzung enthält der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes jedoch gerade nicht. Der vorliegende Entwurf entspricht daher nicht einmal dem ausdrücklich durch den Gemeinderat beschlossenen Inhalt, den die Bauleitplanung umfassen soll.

### 4.

Im Übrigen erfüllt der vorliegende Entwurf der Bauleitplanung auch nicht die Anforderungen an eine Fläche für Gemeinbedarf in im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung erfordert der Grundsatz der Bestimmtheit, dass der Verwendungszweck einer „Gemeinbedarfsfläche“ konkret und eindeutig bestimmt sein muss (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 9 Rn. 61). Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ohne konkretisierenden Zusatz im Sinn von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist in der Regel unwirksam, weil ohne eine derartige festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Bandbreite höchst unterschiedlicher Vorhaben zugelassen werden würde (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 9 Rn. 61).

Vor diesem Hintergrund stellt eine Wohnanlage, die das „Betreute Wohnen“ ermöglicht, keine in einem Bebauungsplan festgesetzte Anlage des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung der freien Wohlfahrtspflege“ dar (vgl. Beschluss des OVG Hamburg, in: NZBau 2009, 231).

So besteht zwar eine gewisse Nähebeziehung zwischen Altenpflegeheimen und der Schaffung von Wohnraum für Senioren mit Bedürfnissen wie erhöhter Barrierefreiheit. Grundsätzlich ist der Bereich zwischen Betreuen Wohnen, Seniorenwohngemeinschaften, Altenwohnheimen, Pflegeheimen, Hospizen und Fachkrankenhäusern für Geriatrie jedoch fließend. Dieser fließende Übergang ist jedoch Begleiterscheinung des demografischen Wandels in der Gesellschaft. Durch den Kostendruck im Gesundheitswesen, den in § 3 SGB XII formierten Vorrang der häuslichen Pflege, den Ausbau ambulanter Pflege sowie die gestuften Leistungen der Pflegeversicherung hat sich in den letzten Jahren die Wohnsituation älterer Menschen wesentlich verändert (vgl. Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 3 Rn. 32).

Betreutes Wohnen muss daher nicht in speziellen Einrichtungen erfolgen, sondern kann auch über ambulante Pflegedienste für Personen in üblichen Einfamilienhäusern, Wohnanlagen oder Mietwohnungen angeboten werden (vgl. Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 3 Rn. 33).

Hier besteht überhaupt keine ausreichende funktionale und zeitliche Bindung der Wohnanlage mit betreuten Wohnen an das nahegelegene Seniorenwohnheim. Denn im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes wird keine funktional zwingende Beziehung zwischen dem nahegelegenen Altenheim und der gegenständlichen Anlage für betreutes Wohnen geschaffen. So ist insbesondere das nahe gelegene Altenheim nicht einmal Gegenstand des vorliegenden Entwurfs der Bauleitplanung, obwohl außerhalb der vorgelegten Planung zeitgleich ein funktionaler Zusammenhang suggeriert wird. Dieser manifestiert sich jedoch nicht in den vorgelegten Planentwurfsunterlagen. Auf Basis der vorgelegten Pläne ist auch die Errichtung eines völlig unabhängigen Wohnkomplexes erforderlich, was auch durch die Verwendung des Begriffes „Seniorenwohnanlage“ im Rahmen der Festsetzung 2.1. manifestiert wird.

Auch wird die funktionale Selbstständigkeit der Anlagen durch die Gemeinde Krailling selbst bestätigt. Im Rahmen der Abwägung (S.29 des Berichtes) wird festgehalten, dass „*das betreute Wohnen für ältere Menschen [...] Privatsache*“ ist.

Ein Gemeinbedarf kann vor diesem Hintergrund für das Planvorhaben nicht angenommen werden. Vielmehr fehlt es an der zwingenden Nutzungsbindung der Fläche zum Wohle der Allgemeinheit. Dies ist jedoch zwingende Voraussetzung für die Annahme einer Gemeinbedarfsfläche (vgl. (EZBK/Söfker, BauGB § 9 Rn. 58).

Die Festsetzung hinsichtlich der Zweckbestimmung des Plangebietes ist daher fehlerhaft. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist damit in der vorliegenden Fassung von Anfang an unwirksam.

#### 5.

In diesem Zusammenhang bestehen auch weiterhin Zweifel hinsichtlich der grundsätzlichen Erforderlichkeit der Planung.

„Steht oder fällt“ eine Festsetzung mit einem bestimmten Träger, ist also insbesondere das Erfordernis der Festsetzung von den Bedürfnissen eines bestimmten Trägers abhängig, ist die Festsetzung inhaltlich eine zu Gunsten dieses Trägers (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 9 Rn. 58-65). In diesem Falle liegt eine unzulässige Gefälligkeitsplanung vor.

Hier erfolgte eine Ermittlung des „Bedarfes“ anhand einer bloßen E-Mail vom 20. September 2019 des Betreibers des nahe gelegenen Altenheimes Maria Eich, dem Caritasverband der Erzdiözese München und Freising e.V.. Hierbei handelt es sich um eine unabhängige juristische Person des Privatrechts, deren Verhältnis zur von der Planung betroffenen Schober-Stiftung im Rahmen der Bauleitplanung nicht geklärt ist. Allerdings wurde gerade keine unabhängige Untersuchung, zum Beispiel durch eine kommunale Befragung der Bevölkerung von Krailling, hinsichtlich des Bedarfes durchgeführt, obwohl dies unproblematisch möglich gewesen wäre. Dies stellt gleichzeitig auch einen Verstoß hinsichtlich der ordnungsgemäßen Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange dar. Im Übrigen wird auch keine funktionale Verbindung durch die vorliegende Bauleitplanung zu dem

nahegelegenen Altenheim „Maria Eich“ hergestellt, das gesamte Areal ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Vor diesem Hintergrund drängt sich daher der Verdacht einer bloßen Gefälligkeitsplanung durch die Gemeinde Krailling auf. Es mangelt daher bereits an der Erforderlichkeit des vorliegenden Entwurfes der Bauleitplanung.

6.

Hinsichtlich der fehlenden Beachtung unserer bereits vorgebrachten Beanstandungen und der korrekturlosen Übernahme der jeweiligen Entwurfsteile verweisen wir im Übrigen zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere Stellungnahme vom 21. Dezember 2017. Diese machen wir vollumfänglich auch zum Gegenstand unseres nunmehrigen Vortrages und fügen diese der guten Ordnung halber nochmals als **Anlage A 1** anbei.

7.

Wir beantragen aufgrund dieser gravierenden Mängel hiermit die Einstellung der gesamten Bauleitplanung im gegenständlichen Bereich. Vor diesem Hintergrund dürfen wir höflich darum bitten, uns eine entsprechende Mitteilung über die Behandlung dieser Einwendungen und die Einstellung des Verfahrens zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

2

An die Gemeinde Krailling

82152 Krailling

Gemeinde Krailling	
01. Dez. 2020	
Anlagen	Akte:

Datum: Krailling, 30.11.2020

Betr.: **Stellungnahme und Einwände gg. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen", an der Rudolf-von-Hirsch-Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Die Festsetzung der überplanten Fläche darf nicht als Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 5 sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, z. B. eine Alteneinrichtung der freien Wohlfahrtspflege.

Im Flyer der Caritas sind die hochpreisigen Mietwohnungen aber gerade für die Senioren gestimmt, die vor allem rüstig und eigenständig - also **nicht hilfs- und pflegebedürftig** sind. Die Wohnanlage ist, wie in ähnlichen Projekten, so konzipiert, dass sich die Senioren selbst versorgen sollen. Wichtiges Indiz dafür sind Autostellplätze für die Bewohner und es werden großzügige "Penthouse"

Dachgeschosßwohnungen angeboten!

Sogar in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden immer wieder die Selbst- und Eigenständigkeit der Bewohner betont:

Beim Betreuten Wohnen handelt es sich demzufolge um eine Wohn- und Versorgungsform, bei der eine altengerechte Wohnung und das Wohnumfeld mit einer inhaltlich begrenzten Grundbetreuung und darüber hinaus mit einem frei wählbaren Dienstleistungsangebot in Form von Hilfe-, Betreuungs- und Pflegeleistungen verbunden ist. Diese Form des Betreuten Wohnens entstand aus einer Weiterentwicklung des Altenwohnheims und des Altenheims. Im Betreuten Wohnen sind als Grundleistungen meist Beratungs- und Betreuungsleistungen sowie ein Notrufsystem enthalten. Zusätzlich werden bei Bedarf Wahlleistungen wie Mahlzeiten, Reinigungs- und Pflegeleistungen angeboten, für die gesondert bezahlt werden muss. Die Bewohner schließen einen Miet- und Betreuungsvertrag ab.

Die Anlage soll zur Verbringung des Lebensabends für Senioren geeignet sein, die zum Zeitpunkt ihres Einzugs noch einen eigenen Haushalt innerhalb eines Apartments führen können und lediglich ein Interesse der einen geringen Bedarf an ergänzenden, qualifizierten Betreuungsleistungen bzw. Serviceangeboten haben.

Die durchschnittliche Rente in Deutschland 2020 beträgt 1095 Euro. Bei den hohen Mietpreisen ohne Zusatzleistungen ab 1200 Euro aufwärts (Caritas Preise in Gauting und Gräfelfing) kann sich die Mehrzahl der Rentner nicht leisten. Für das Betreute Wohnen gibt es keine Zuschüsse der Pflegekassen. Zusätzliche Betreuungs- und Hilfsangebote können durch private Wahlleistungen oder durch die Beauftragung eines ambulanten Pflegedienstes abgedeckt werden.

Dies unterstreicht gerade den Hotelcharakter der Seniorenresidenzanlage. Dazu passt die Aussage einer Befürworterin hinsichtlich der besonderen Lage neben dem Altenheim, dass man den Bewohnern der SeniorenResidenz den Anblick der regulären Altenheimbewohner i. bes. der dementen Senioren nicht zumuten wolle.

Eine Gemeinnützigkeit ist ausgeschlossen und kann nicht schon deshalb bestehen, weil Bauherr und Betreiber gemeinnützig sind oder weil der Bau neben einem Altenheim errichtet werden soll. Eine Gewinnerzielungsabsicht bei diesem Bauherrn-Betreiber-Konzept steht sowohl bei der Schoberstiftung (Kapitalerhaltungspflicht) als auch bei der Caritas (dürfen Gewinne nicht ausweisen) im Vordergrund. (faz vom 4.12.2006: "Die heimlichen Geschäfte der Wohltäter").

Auch die Europäische Steuerrechtsprechung sieht das Betreute Wohnen in Bezug auf die Steuervergünstigungen für Gemeinnützigkeit wegen der fehlenden Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zunehmend kritisch:

Die Entscheidung, ob eine steuerfreie oder eine steuerpflichtige Tätigkeit vorliegt, hat weitreichende Auswirkungen. Entpuppt sich eine vermeintlich gemeinnützige Tätigkeit als steuerpflichtig, so kann dies die Gemeinnützigkeit der Organisation gefährden. Es bleibt daher sorgfältig zu beobachten, wie sich die Dinge im Falle des „betreuten Wohnens“ weiter entwickeln.

Bisher auf der sicheren Seite wähen sich Wohlfahrtsverbände und ihnen angeschlossene Unternehmer. In der Einkommens- und Körperschaftsteuer stellt sich für gemeinnützige Unternehmen die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang die Leistungen des „Betreuten Wohnens“ steuerfrei sind.

Daher sind Leistungen von Altenwohnheimen nur dann von der Umsatzsteuer befreit, wenn und soweit es sich um Leistungen handelt, die „mit dem Betrieb von Einrichtungen zur Betreuung oder Pflege körperlich, geistig oder seelisch hilfsbedürftiger Personen eng verbunden“ sind-

Hingegen kommt die besondere Zweckbetriebseigenschaft für Altenwohnheime aufgrund des § 68 Nr. 1 lit. a AO auch hier, jedenfalls nach Auffassung der Finanzbehörden, dann nicht zur Anwendung, wenn das Angebot nicht mehr unter das Heimrecht fällt. Die Annahme eines Zweckbetriebes scheidet bei „Betreutem Wohnen“ regelmäßig aus, weil § 68 Nr. 1 lit. a AO – jedenfalls nach Ansicht der Finanzverwaltung – nur für Einrichtungen gilt, die den heimrechtlichen Vorschriften unterliegen.

Der Begriff des „Altenwohnheims“ ist in der Neuregelung ab 2009 nicht mehr enthalten. Eine generelle Befreiung von der Umsatzsteuer gibt es seither nicht mehr. Verträge über die Aufnahme in ein Altenwohnheim sind damit als gemischte Verträge in die verschiedenen Bestandteile aufzuteilen.

Nur die Leistungen der Betreuung und Pflege sind also nach § 4 Nr. 16 UStG steuerfrei, wenn dessen Voraussetzungen vorliegen. Hier aber zeigt sich die Problematik, denn § 4 Nr. 16 UStG setzt voraus, dass die Bewohner hilfsbedürftig sind. Die Finanzverwaltung versteht darunter „alle Personen, die aufgrund ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustands der Betreuung oder Pflege bedürfen. Leistungen an nicht hilfsbedürftige Personen toleriert die Finanzverwaltung nur in Ausnahmefällen und in ganz geringem Umfang. Die Hilfsbedürftigkeit muss für jede betreute oder gepflegte Person beleg- und buchmäßig nachgewiesen werden. Hier werden die Träger im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ regelmäßig auch deshalb an ihre Grenzen stoßen, weil die Bewohner noch weitgehend selbstständig und unabhängig leben und wirtschaften. Besonders misslich ist, dass die Finanzverwaltung nach unserer Erfahrung bei Personen, die das 75. Lebensjahr vollendet haben, die körperliche Hilfsbedürftigkeit in diesem Bereich – anders als im Rahmen der Gemeinnützigkeit – nicht ohne weitere Nachprüfung annimmt.

Eine staatliche oder gemeindliche Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit ( z.B.

(AVPfleWoqG, HeimG) muß die Caritas gerade beim Betreuten Wohnen, d.h. Vermieten hochpreisiger

Wohnungen und Anbieten von Conciergeleistungen ohne soziale Komponente, nicht fürchten; anders hierzu das klassische Altenheim mit Pflegeleistungen, das einer behördlichen Überwachung.

Auszüge aus den Caritas-Flyern:

Je älter man wird, umso mehr weiß man Hilfe zu schätzen. „Betreutes Wohnen“ verbindet eigenständiges Leben mit der von Ihnen benötigten Unterstützung. Individuelle Selbständigkeit, Selbstbestimmung und Geborgenheit bilden bei dieser Wohnform eine Einheit.

„Betreutes Wohnen“ eignet sich für Menschen, die in einer Umgebung mit einem Höchstmaß an Sicherheit und Unabhängigkeit leben möchten, für Alleinstehende und Ehepaare genauso wie für befreundete ältere Menschen, die gemeinsam und gut versorgt ihren Lebensabend verbringen möchten.

Betreutes Wohnen im Marienstift in Gauting bedeutet, selbstständig allein oder mit einem Partner in der eigenen Wohnung zu wohnen und ganz nach Bedarf Leistungen des Marienstifts zu nutzen. Dazu gehören die soziale Begleitung mit Gruppen-Aktivitäten, der Rezeptionsdienst, die Beratung sowie der Notrufknopf. Mittagstisch, Reinigung sowie Hausmeistereinsätze sind zubuchbar. (aus Caritas-Flyer Altenheim Marienstift in Gauting)

Das Fehlen der Pflegebedürftigkeit der Senioren beim Betreuten Wohnen widerspricht dem Stiftungszweck der Schoberstiftung und muß juristisch überprüft werden:

Die Charlotte und Hermann Schober-Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke. Zweck der Stiftung ist die Unterstützung hilfs- und pflegebedürftiger Personen, insbesondere behinderter, alter oder kranker Menschen sowie die Förderung der Altenhilfe, der Behindertenhilfe, der Hospiz- und Palliativarbeit.

Auch der synergistische Effekt, der durch die Anbindung an das Altenheim erzeugt werden soll, ist kritisch zu hinterfragen: Aufgrund der Sozialgesetzgebung und des geltenden Pflegeschlüssels dürfen angestellte Pflegekräfte des Altenheims während des Dienstes nicht die Pflege im Betreuten Wohnen mit übernehmen, also "mal schnell rüberschauen". Dies muss durch externe Pflegekräfte, die als Extraleistungen hinzugebucht werden müssen, erfolgen. Malzeiten im Altenheim können bequem auch durch externe Anbieter ersetzt werden. Der rüstige Rentner wird eher als Ausnahme den Speisesaal im Altenheim aufsuchen. Auch der in Aussicht gestellte automatische Umzug ins Altenheim bei aufkommender Pflegebedürftigkeit ist an freie Plätze gekoppelt und bei der bestehenden Warteliste schwierig. Es dürfen keine Pflege reserviert oder freigehalten werden. Auch eine Bevorzugung gegenüber der normalen Warteliste ist rechtlich nicht möglich

"Im Gegensatz zum Betreuten Wohnen an der Margaretenstraße in Krailling ist das Betreute Wohnen beim Caritas Altenheim Maria-Eich kein Projekt für sozialgeförderten Wohnraum," so Frau Dr. Richter, Stiftungsratsvorsitzende der Schoberstiftung.

2. Der Bedarf an "Betreutem Wohnen" für Kraillinger Bürger ist mit der Inbetriebnahme der Anlage an der Margaretenstr. gedeckt. Zum einen ist die zur Bedarfsermittlung immer wieder verwendete Literaturstelle von Schöning und Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992, S.60 falsch:

Den Bedarf von 2,5% der über 64jährigen beziehen Schöning und Borchard auf **Betreuungsplätze in klassischen Altenheimen (s.o.)**: Nichtpflegebedürftige, aber voll versorgte, alte Menschen. Schon allein im Erscheinungsjahr 1992 gab es das "Betreutes Wohnen" noch nicht. Es hat sich erst in den letzten Jahren entwickelt. Damit ist der geforderte Bedarf für Kraillinger Bürger von 50 Plätzen **falsch und viel zu hoch** angesetzt.

Zum anderen verlief schon die Vergabe der 22 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen an der Margaretenstr. schleppend und musste mit Ortsfremden aufgefüllt werden. Demzufolge kann eine Vormerkliste von 70 Senioren fürs Betreute Wohnen bei Maria-Eich nur ortsfremde Bewerber beinhalten, was unerwünschten Zuzug generiert. Wir fordern daher eine Offenlegung der Herkunftsdaten. Auch die Beteuerungen der Betreiber 50 % für Kraillinger Bürger zu vergeben, sind unglaubwürdig, wenn gleichzeitig eine Öffnungsklausel im Vertrag die Möglichkeit vorsieht, bei drohenden Leerständen auch an Nichtkraillingern vergeben zu dürfen

Wir sind nicht gegen das Betreute Wohnen an sich. Nur sollte dafür kein Landschaftsschutzgebiet und Bannwald und Erholungsgebiet Grad 1 geopfert werden.

Das bestehende Caritas-Altenheim Maria Eich liegt inselartig in einer Waldfläche, weshalb für eine funktionsgerechte Erweiterung und Ergänzung der Einrichtung eine Inanspruchnahme von Wald vermieden werden muß. Dazu sind alle Möglichkeiten heranzuziehen (LEP, BauG):

Bei der Pflicht zur Alternativplanung (§35 Abs.5 BG) wurde folgende Möglichkeit nicht berücksichtigt: Die Verlegung des Neubaus in den Bereich des Waldsanatorium und dann die Auslagerung der Demenzabteilung ins Waldsanatorium. Anschließende Umstrukturierung des Altenheims Maria-Eich in klassisches Altenheim und Betreutes Wohnen. Da eine Sanierung doch offensichtlich erforderlich ist, können mit diesem Vorschlag alle Parteien leben! Es werden noch mehr synergistische Effekte genutzt. Im Waldsanatorium gibt es einige leer stehende oder ungenutzte Gebäudeteile. Zudem bietet das Gelände auch genügend Platz. Der Gemeinbedarf ist dann einschlägig und Ausgleichsflächen werden nicht gebraucht.

### 3. Aushebelung des Naturschutzes (§44 BNatSchG) Vermeidung Flächenverbrauch Versagen in der Schöpfungsverantwortung:

Die Regierung von Oberbayern ist der Ansicht, Klimaschutz durch Bebauung in ÖPNV-Nähe sei wichtiger als der Schutz des Bannwalds. Wie kann ein Gebäude das Klima mehr schützen als ein Wald? Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Es wird außer Acht gelassen, dass sowohl der Klosterwald Maria Eich als auch der Geschützte Landschaftsbestandteil Eichen-Hainbuchenwald sehr wertvolle sog. "Spenderflächen" sind, von denen aus sich dort (über-)lebende seltene Arten (8 Urwaldreliktarten) wieder in den "normalen" Wald wieder ausbreiten können. Das ganze Waldgebiet Klosterwald und umliegender Wald ist ein sehr beliebter Erholungswald mit sehr guter ÖPNV-Erreichbarkeit.

Der Forstsachverständige Rudolf Nützel erläuterte die Bedeutung des Biodiversitätsprojekts Klosterwald Maria Eich und den deshalb dringend notwendigen Aufbau eines sogenannten Biotopnetzes aus Kerngebieten.

Nützel erläuterte noch einmal den Zusammenhang zwischen der dortigen regional bedeutsamen Artenvielfalt – angefangen von den Methusalembäumen über die 26 Vogel- und neun Fledermausarten bis hin zur „Krönung“, den acht entdeckten Urwaldkäfern – und dem Erhalt der umliegenden Wälder auf. „Gerade der Eichen-Hainbuchenwald entlang der Rudolf-von-Hirsch-Straße bietet ein gutes Potenzial für ein weiteres Kerngebiet“, so Rudolf Nützel. Nur durch die Verbindung dieses Waldstückes mit dem Biodiversitätsprojekts Maria Eich können die dort lebenden seltenen Arten überleben.

In dem als "minderwertig" eingestuften Stückbannwald tummeln sich doch schützenswerte Arten: Die Haselmaus wurde gesichtet. Auch der Käfer *Pycnomerus terebrans*, eine Urwaldreliktart, wurde gefunden. Er steht auf der Roten Liste und ist sehr stark vom Aussterben bedroht.

Der wärmeliebende, vom Aussterben bedrohte und sehr seltene *Pycnomerus terebrans*, der mehrfach in UF01, UF01a, UF02 und UF03 nachgewiesen wurde, dürfte aufgrund der klimatischen Bedingungen während der Untersuchungsjahre in seiner Vermehrung begünstigt worden sein. (Lorenzgutachten)

Deshalb kann die Ausgleichsfläche "Erdbeerfeld" keinen Funktionsausgleich im Sinn einer Korridorfunktion erfüllen.

Zur Verdeutlichung des Standpunktes wird auf die Ergebnisse eines Kurzgutachtens des Entomologen Hr. Weigel verwiesen. Demnach bräuchten die schützenswerten Käferpopulationen um das Kloster Maria Eich große und unzerschnittene Waldflächen, um langfristig überleben zu können. Diese seien in dem Naherholungswald vorhanden und weisen ein gutes Entwicklungspotential auf. Es sei nötig, den gesamten Laubholzbestand im nördlichen und südlichen Umfeld des Klosterwaldes in seiner differenzierten Altersstruktur zu erhalten, sowohl um Lebensräume zu erhalten bzw. zu schaffen, als auch um den Aufbau von Migrationsmöglichkeiten und Ausbreitungskorridoren der Arten zu ermöglichen. Die begangenen Waldflächen bei Krailling würden zwar derzeit keine Methusalem-Eichen mit großvolumigen Mulmhöhlen enthalten, jedoch eine Reihe von älteren Laubbäumen mit wertvollen Totholzhabitaten. Im Gegensatz zu den Darstellungen bei PAN (2017b) seien diese Bäume durchaus für Urwaldreliktarten und andere naturschutzfachlich wertvolle Arten relevant, da sie bereits geeignete Totholzhabitats enthielten. Die Standorte von Bäumen mit einem Zukunftspotential für maßgebliche (Käfer-) Arten wurden in einer Luftbild-Karte verzeichnet, die nachgereicht werde (Anmerkung: Diese liegt zwischenzeitlich vor). Der Wert des Naherholungswaldes werde durch die in diesem Kurzgutachten enthaltenen Feststellungen verdeutlicht.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 26.09.2017 vorgelegt, sie dürfen aber nicht als Instrument zur Abwertung des Biodiversitäts- Hotspots Maria Eich und zur Ausräumung des Bannwaldschutzes als Bauhindernis missbraucht werden.  
HeideAchse

Die Deutsche Bischofskonferenz hat am 27. November 2018 ihr Dokument „Schöpfungsverantwortung als kirchlicher Auftrag – Handlungsempfehlungen zu Ökologie und nachhaltiger Entwicklung für die deutschen (Erz-)Diözesen“ veröffentlicht. In der Arbeitshilfe werden Aspekte des Umweltschutzes und der integralen Entwicklung des Menschen verbunden, entsprechend dem Auftrag aus Papst Franziskus' Enzyklika *Laudato si'*.

„Der menschengemachte Klimawandel ist Realität. Zunehmend spüren wir auch in Deutschland seine ökologischen und sozialen Auswirkungen“, schreibt Bischof Dr. Franz-Josef Overbeck (Essen), Vorsitzender der Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen der Deutschen Bischofskonferenz, im Vorwort zu den Empfehlungen. Mit ihnen möchte die Kirche in Sachen Nachhaltigkeit, Umwelt- und Klimaschutz mit gutem Beispiel vorangehen. „Wir wollen die Taten sprechen lassen“, so Bischof Overbeck.

Zudem beklage ich die oft völlig falsche Erwidern auf unsere Stellungnahmen, z.B.:

S21 "Eine Gemeinde sollte aber alle Bevölkerungsschichten bei ihren Planungen berücksichtigen." Auf die Einwendung hin, dass sich das Betreute Wohnen nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung erschließt, wenn man die derzeitige Preisliste der Caritasaltenheime in Gräfelfing und Gauting zugrunde legt.

Und warum gerade hier die Schlosspark-Residenz Garatshausen als "gelungenes" Beispiel für "jedermann erschwingliche" 2-3 Zimmerwohnungen aufgeführt wird, lässt erahnen, welche eigentlichen Ziele fernab des Gemeinwohls verfolgt werden.

S17 "Auf der Waldumbaufläche erfolgen keine Rodungen, hier werden einzelne Bäume zur besseren Entwicklung des Waldes im Sinne der der Entwicklung der Biodiversität entnommen." Auf die Einwendung hin, dass ein Streifen um das Gebäude von 15m baumfrei und bis 25m ohne Bäume 1. Wuchsordnung angelegt wird. Diese Zone liegt außerhalb des Grundstücks und damit im geschützten Waldgebiet!

S14 "Im Bereich der Altenpflege sind zahlreiche "private", aber gemeinnützige Stiftungen tätig, z.B. in Starnberg mit der Ilse Kubaschewski-Stiftung." Auf die Einwendung der Erforderlichkeit hin, dass gerade im Betreuten Wohnen keine pflegebedürftigen Senioren aufgenommen dürfen.

S22/23 Eine " ..Gefälligkeitsplanung.." läßt sich doch vermuten: Eine Stiftung, die in Zeiten der Nullzinsphase nach eigenen Angaben (Stiftungsratsvorsitzende) händeringend nach einer Immobilieninvestition sucht und der ausführende Architekt, beide im Gemeinderat und verwandt.

### Zusammenfassung

1. Es liegt wegen der besonderen Konstellation Schoberstiftung-Caritas und der fehlenden Hilfs- und Pflegebedürftigkeit kein Gemeinbedarf vor. Die Wohnungen sind für mehr als die Hälfte der Rentner unerschwinglich.
2. Der Bedarf für Kraillinger Bürger ist viel zu hoch geplant und verursacht unerwünschten Zuzug. Der Bedarf wird bewusst sehr hoch angesetzt, um die Rentabilität des Projekts zu gewährleisten. Dazu dient auch die Öffnungsklausel für ortsfremde Bewohner, wenn das Kraillinger Kontingent nicht voll wird.
3. Mißachtung des Bannwaldgesetzes durch Ausweisen einer Ersatzaufforstung, die der besonderen Funktion eines Biotopkorridors des außerordentlichen BiodiversitätsHotSpot "MariaEich" in keinster Art und Weise gerecht wird. Mißachtung des Naturschutzgesetzes, weil vom aussterbenbedrohte und besonders schützenswerte Tierarten vernichtet werden. Mißachtung der vom Papst geforderten Schöpfungsverantwortung durch den kirchlichen Verband der Caritas.
4. Ein **Kompromiss**, mit dem alle leben könnten, wäre den Neubau in den Bereich des Waldsanatorium zu verlegen und dann die Demenzabteilung ins Waldsanatorium auszulagern. So wird genügend Platz frei im Altenheim für das Betreute Wohnen. Es könnten dadurch noch mehr synergistische Effekte genutzt werden und der Bannwald bleibt uns erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

3

Herrn Bürgermeister Haux  
Gemeinde Krailling  
Rudolf – von – Hirsch Straße 1  
82152 Krailling

Gemeinde Krailling	
01. Dez. 2020	
Anlagen	Akte:

**Bebauungsplan Nr. 39  
Altenheim „Betreutes Wohnen“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zunächst möchte ich mich für die Möglichkeit bedanken, Ihnen und dem Gemeinderat einige Überlegungen zu der Begründung mit Umweltbericht vom 29.09.2020 zu kommen zu lassen. Ich fasse meine Anmerkungen nach Themen zusammen, die auch schon zum überwiegenden Teil von Seiten der Bürger beanstandet worden sind.

1.) Mangelnde Beachtung der Regeln der Rechtsstaatlichkeit:

Die von Ihnen eingeleitete Planung eines Wohnbauvorhabens im Aussenbereich betrifft einen Bereich für den als Natur- und Klima – Schutzgebiet seit Jahrzehnten ein umfassendes Bauverbot besteht. Dies bewirkt, dass weder der Gemeinderat noch Sie als Bürgermeister eine Zuständigkeit für die anderweitige Umwidmung dieses Gebiets haben. Dies ist auch durch höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt. Gleichzeitig fehlt Ihnen auch die Planungshoheit für diesen Schutzbereich.

Soweit Sie entgegen diesen Vorschriften Beschlüsse zur teilweisen oder ganzen Umwidmung dieser Fläche gefasst haben, sind diese nichtig und ohne rechtliche Wirkung.

Unabhängig davon verstoßen auch Ihre Beschlüsse gegen bestehende gesetzliche Regeln, so dass selbst bei einer gesetzlichen Zuständigkeit Ihre Beschlüsse unwirksam wären.

Ein Beispiel hierzu ist die im Rahmen der „Bauleitplanung“ nahezu willkürliche Missachtung bestehender Vorschriften und Begriffe wie bei der Trennung zwischen Innen – und Außenbereich, Sozial - und Einzelinteresse, Kurzfristigkeit und Nachhaltigkeit und der Wahl einer zulässigen Ausgleichsfläche für die von Ihnen im Außenbereich gewählte Planfläche. Dass nach dem einschlägigen Schutzgesetz eine Ausgleichsfläche bereit gestellt

werden muß, die nach Größe und Funktion der bisherigen Fläche entspricht, wird von Ihnen völlig ignoriert. Dies trifft auch auf die Forderung zu, dass hierbei die ersetzende Fläche mit ihrer Funktion vordringlich in unmittelbarer Nähe der bisherigen Fläche sein muß, damit die Funktion ohne Störung aufrecht erhalten wird. Ebenso fehlt die Abwägung hinsichtlich der Gesamt – Öko – Bilanz, die durch die Ersetzungsmaßnahme nicht verschlechtert werden darf.

## 2.) Mangelnde Beachtung der Natur – und Klimaschutz - Vorschriften

Im Bereich des Natur—und Klimaschutzes fehlt in Ihrer bisherigen Planung vollständig die Rücksicht auf den Biotop Verbund mit dem international ausgezeichneten Bio- Diversitäts – Hot Spot „Klosterwald Maria Eich“. So fehlt auch zu den vorgeschriebenen FFH - Vorprüfungen für den Biotopverbund Planegg /Krailling jede Angabe.

Das Ergebnis der umfassenden fachlichen Begutachtung der im erweiterten Umfeld vorhandenen geschützten Käferarten durch den Käferspezialisten Lorenz wird nicht gewertet. Ebenso bleibt unberücksichtigt, dass im Plangebiet mindestens sechs Käferarten festgestellt worden sind, die alle in ihrer Existenz hoch gefährdet sind und daher auf der roten Liste stehen.

Es fehlt weiterhin das Ergebnis der Auswirkung der im Hinblick auf den verstärkten Natur- und Klimaschutz im europäischen, deutschen und bayerischen Bereich gesetzlich vorgeschriebenen weiteren Vorschriften und Maßnahmen.

## 3.) Fehlender Ortsentwicklungsplan

Die zur Zeit laufenden Straßenbauarbeiten verstärken mit ihren drastischen Auswirkungen und Einschränkungen für die Bürger den Ruf nach einer nachhaltigen Ortsentwicklungs – planung. Nur wenn eine, alle Bereiche der Gemeinde erfassende Zukunftsplanung vorhanden ist, kann für die Bürger und ihre Nachkommen eine gesicherte Zukunft geschaffen werden.

Dies wird gleichzeitig auch den Scheinwerfer auf die die vordringliche Beseitigung der zur Zeit vorhandenen Schwachstellen zum Wohl aller Bürger richten.

Mit freundlichem Gruß

4

Per E-Mail und Einwurf

An den Ersten Bürgermeister der  
Herrn Rudolph Haux  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Gemeinde Krailling	
01. Dez. 2020	
Anlagen	Akte:

Krailling, den 29. November 2020

**Einwendungen zum Beschluss der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich) in der Fassung vom 22.10.2019 und Beschlussfassung vom 29.09.2020**

**hier: Unsere Einwendung und unser Wunsch auf Zurücknahme des Gemeinderats-Beschlusses vom 15.03.2016, 22.10.2019 und 29.09.2020 zum Bebauungsplan Nr. 39**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Haux,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte/innen,

in Ergänzung zu unseren Einwendungen vom 04.02.2020 und zu Ihrer „Zusammenfassung der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 39 in der Fassung vom 22.10.2020, Gemeinde Krailling, hier Beteiligte (privat) Nr. 2“ folgender Einwand von uns:  
zu Ihrem 1.:

Die Ausgleichfläche, die Sie planen besteht NICHT aus Wald sondern ist ein ehemaliges Erdbeerfeld bzw. war in 2020 ein Maisfeld - ein klassischer Acker. Um eine adäquate Ausgleichsfläche für die geplante 5.000 – 6.000 qm Waldfläche des Bannwaldes an der Rudolf-von-Hirsch-Str. zu realisieren vergehen mindestens 40 Jahre. Das sogenannte Erdbeerfeld ist somit keine Ausgleichsfläche. Darüber hinaus können die Insekten, Käfer und andere Tiere, die derzeit in dem geplanten zu fällenden Bannwald leben nicht einfach „umziehen“.  
Ferner ist die von Ihnen genannte „dezidierte Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung KEIN ERSATZ für eine geplante Rodung von 5.000 – 6.000 qm Bannwald.  
Der geplante vierstöckige, rechteckige Baukörper (Bild entnommen der Homepage des Architekten Wechner) passt nicht in die Ein-/Zweifamilienhaus Bebauung der mittel-/unmittelbaren Bauweise von Krailling.



Zu Ihrem 2.:

Wir stellen dem „Investor“ seine Gemeinnützigkeit nicht in Frage – sondern wir appellieren an Sie NICHT das EINZELINTERESSE eines Investors, sondern dem GEMEINWOHL dem Vorzug zu geben.

Zu Ihrem 3.:

Das bestehende Altersheim Maria Eich ist vor mindestens 40 Jahren gebaut worden und dürfte sowohl energetisch als auch in seiner Ausstattung nicht den derzeitigen altersgerechten Anforderungen entsprechen, sodass eine Optimierung der Nutzung durch Abriss und/oder Erweiterung von bestehenden Bauten auf dem bestehenden Grundstück des Altersheims Marie Eich eine Alternative darstellt. Umfangreiche Ausweichmöglichkeiten für die zwischenzeitliche Unterbringung der derzeitigen Altersheimbewohner von Maria Eich bestehen z. B. im Caritas Altersheim in Gauting. Umgekehrt Bestand die Nutzung als das AH in Gauting gebaut wurde.

Zu Ihrem 4.:

Eine weitere Alternative ist das Grundstück Elisenstraße/Ecke Margaretenstraße - beide Häuser stehen seit Jahren leer – und wäre ggü. dem derzeitigen „Betreuten Wohnen“ in der Margaretenstraße. Hier sind sowohl die bessere Nähe zur örtlichen Infrastruktur (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) als auch der „Synergieeffekt“ zum bestehenden BW gegeben.

---

Die seit Jahren bestehende Betitelung „**Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen**“ **entspricht nicht der Tatsache, sondern ein vom Caritas-Maria-Eich unabhängiger Investor plant das Projekt „Betreutes Wohnen“.**

U.E. ist der Vermögenshintergrund der Institution Caritas nachhaltig umfangreich, sodass ausschließlich der Investor, hier die Schober Stiftung ihr Stiftungskapital beabsichtigt rentabel anzulegen. Die derzeitige Stiftungsrätin nannte dies in einem Interview mit einem Journalisten des Münchner Merkurs – vor dem Hintergrund, dass bekanntlich Banken keine nennenswerten Zinsen seit Jahren nicht mehr zahlen.

Bereits das bestehende BW in der Margaretenstraße war nur mit zusätzlichem Anzeigenaufwand und durch nicht Kraillinger Bürger vermietbar.

Wir fordern Sie auf einen Bedarfsplan nach BW von Kraillinger Bürgern offenzulegen und auf die bestehenden Bedürfnisse der betagten Bürger einzugehen, die einem BW eher in der Ortsmitte bevorzugen als am Waldrand, insbesondere unter der Tatsache, dass das geplante Vorhaben der Stiftung am Sackgassenende der Rudolf-von-Hirsch-Straße ist und dies naturgemäß zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird aufgrund der straßenörtlichen Gegebenheit.

Aufgrund der derzeitigen Covid-19-Pandemie, die bekanntlich zu umfangreichen Erkrankungen in Altersheimen insbesondere in Bayern geführt hat, ist überhaupt fraglich in wie weit künftig ein Interesse von älteren Bürgern bestehen wird sich in eine derartige Institution zu begeben. Jeder wird versuchen so lange wie möglich in seiner häuslichen Umgebung zu bleiben und eher die Möglichkeit der häuslichen Betreuung wahrzunehmen.

Gerade in der derzeitigen Situation der Pandemie werden die Wälder von den Bürgern besucht und dienen zum Ausgleich und Entspannung aller.

In diesem Zusammenhang appellieren wir an den Gemeinderat von Krailling die Interessen des Gemeinwohls in den Vordergrund zu stellen und nicht das Interesse eines individuellen Investors wie der Gemeinderat von Krailling es bei der Entscheidung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 getan hat.

Wir sind nicht gegen ein weiteres „Projekt Betreutes Wohnen“ in Krailling, sondern wir sind gegen den geplanten Standort Rudolf-von-Hirsch-Straße in der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Altersheim Maria Eich, der eine Abholzung von wenigsten 5.000 – 6.000 qm BANNWALD zur Folge hat.

Jeder Wald „egal in welcher Schönheit“ gilt unter dem Aspekt der bestehenden CO<sub>2</sub> Belastung zu erhalten.

Schon der Standort des „Altenheim-Maria-Eich“ mit seiner „Insellage“ im Bannwald war eine Fehlplanung bzw. Fehlentscheidung. Demzufolge ist von einer weiteren Versiegelung des Bannwaldes abzusehen.

Bekanntlich hat die Regierung von Oberbayern bereits vor Jahren einer weiteren Bebauung entlang der Rudolf-von-Hirsch-Str. untersagt.

**WIR SIND FÜR DEN ERHALT DES BANNWALDES IN KRAILLING.**

Der Wald/Bannwald ist nicht nur Lebensraum für Rehe, Vögel, bekanntlich seltenen Holzkäferarten u.a., sondern hat eine inspirierende Wirkung auf uns Menschen, und darüber hinaus trägt der BANNWALD mit dem Tausch von CO<sub>2</sub> in Sauerstoff zum Klimaschutz bei.

Wir bitten Sie nochmals dringend, Herr Bürgermeister Haux, sowie alle Gemeinderäte/innen von Krailling, **Ihre Entscheidung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim I Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich) zurückzunehmen vor dem Hintergrund, der Erhaltung des BANNWALDES und die Gemeinde Krailling somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz praktiziert.**

**In Erwartung einer für alle Bürger Kraillings nachhaltigen Entscheidung der Zurücknahme des Entwurfs zum Bebauungsplans Nr. 39 verbleiben w:**

5

nde Krailling

01. Dez. 2020

Anlagen

Akte:

**An : Gemeinde Krailling, 82152 Krailling**

per Briefeinwurf und E-Mail an Rathaus Krailling + Bauamt Krailling

Krailling, 30.11.2020

**Einwendungen zum Beschluss der Gemeinde Krailling zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen“ an der Rudolf-von-Hirsch-Str. in der Fassung vom 22.10.2019 und Beschlussfassung vom 29.09.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dazu Begründung wie folgt:

### **1. Bezeichnung des Vorhabens als „Erweiterung Altenheim“**

Seit Beginn der diesbezüglichen Planungsaktivitäten der Gemeinde lautet der Titel „**Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen**“. Das ist eine absolut unzutreffende Bezeichnung, die wohl der Öffentlichkeit besser verkauft werden kann. Ich habe das bereits in meinem Schreiben vom 07.02.2020 moniert. Die ablehnende Begründung auf Seite 4 der Abwägungen ist dazu nicht relevant.

Mit der Bezeichnung haben die Gemeinde und Gemeinderäte von Anfang der Planung an die Interessen der Investorenvertreter und des Architekten (drei Personen waren Gemeinderatsmitglieder, jetzt nur noch zwei) unterstützt.

Das Vorhaben ist baulich **keine Erweiterung des Altenheims**, auch nicht rechtlich und organisatorisch. Es handelt sich um ein eigenständiges, privates, gewinnorientiertes Bau- bzw. Investorenobjekt einer Stiftung. Es spielt keine Rolle, ob und in welcher Weise das Caritas-Altenheim nebenan in das „Tagesgeschäft“ mit einbezogen wird.

Ich verlange eine Richtigstellung in den Planunterlagen, auch in der Öffentlichkeit und gegenüber den übergeordneten Behörden. Vorschlag: „Betreutes Wohnen beim Caritas-Altenheim Maria Eich“. Ansonsten ist die gesamte Planung wegen Falschbezeichnung ex tunc (d.h. von Anfang an) als unwirksam anzusehen.

### **2. Gemeinbedarfsfläche**

Die Festsetzung der relevanten Fläche als Gemeinbedarfsfläche ist nach § 5 BauGB unzutreffend. Es ist keine öffentliche Einrichtung, sondern eine reine Wohnbebauung mit eigenen Haushalten und es besteht kein Gemeinbezug zum Altenheim. Dass die Bewohner zum Essen oder zum Kaffeetrinken ins Altenheim gehen können, ist kein Gemeinbezug zum Altenheim. Das ändert sich auch nicht durch die diversen Interessensschreiben der Caritas.

### **3. Grundsätze der Bauleitplanung**

Diese widerspricht von vornherein deutlich den Vorgaben des § 1 Punkt 7.a) und c) sowie § 1 a (Umweltschutz). Die Stellungnehmer der Gemeinde konzedieren „tatsächlich einen erheblichen Eingriff“. Auch wenn an anderer Stelle der Abwägungen von „ohne naturschutzfachlichen Wert“ gesprochen wird, bleibt es eine Flächenversiegelung. Diese passt wahrlich nicht mehr in unsere aktuelle politische Landschaft (Klimaschutz, Artenschutz etc.). Eine Dachbegrünung ist kein Ersatz für einen Wald.

### **4. Bauen im Außenbereich**

Der Bauplatz liegt im Außenbereich, in dem das Baugesetz § 35 BauGB grundsätzlich Bauten verbietet. Ein schlüssiger Grund für eine Ausnahmeregelung wurde bisher nicht genannt.

### **5. Synergieeffekt Betreutes Wohnen – Altenheim**

Ein funktionales Konzept über das Zusammenwirken ist nicht erkennbar. Wie soll die Nutzung von Dienstleistungen durch die Caritas überhaupt organisatorisch und vertraglich gestaltet werden?

Die Möglichkeit zum Essen und Kaffeetrinken im Altenheim wird der Erfahrung nach nur zum Teil wahrgenommen werden. Bewohner eines „Betreuten Wohnens“ sind in der Regel autark und wollen als rüstige und mobile Senioren sonst kaum etwas mit der „normalen“ Alters- und Pflegeheimumgebung zu tun haben. Es wären ja auch hier zwei völlig getrennte Gebäudekomplexe.

Der obligatorische und kostenpflichtige Alarmknopf („roter Knopf“) ist eine Verbindung zum Altenheim. Wer kommt da bei Bedarf? Hält die Caritas Personal vor, wo es doch an allen Ecken und Enden fehlt?

Im Übrigen wird der Bedarf an mobilen Pflegeleistungen in Objekten „Betreutes Wohnen“ eher überschätzt und ist eher rückläufig, wie z.B. vom „Verein Betreutes Wohnen zu Hause“ am 11.11.2020 im Münchner Merkur berichtet wurde.

Ein direktes räumliches Nebeneinander von Betreutem Wohnen und Alten- bzw. Pflegeheim macht allenfalls dort Sinn, wo eine Neubausituation für ein großes Areal wie z.B. in Gräfelfing oder Gilching gegeben ist. Die meisten Objekte „Betreutes Wohnen“ stehen nachweislich alleine, wie zu über 50 % im Landkreis.

Ein zwangsläufig herbeigeführter und fraglicher Synergieeffekt rechtfertigt keine Waldrodung im Kraillinger Landschaftsschutzgebiet!

### **6. Bedarf, Preise und Kosten**

Der weitere Bedarf für Betreutes Wohnen für Kraillinger Bürger muss stark angezweifelt werden. Erst vor einiger Zeit wurde das Betreute Wohnen in der Margaretenstrasse 22 in Krailling in Betrieb genommen. Es ist bekannt, dass es überregionaler Anzeigen bedurfte, um das Haus voll zu bekommen.

Vielen waren auch die Komplettpreise zu hoch. Unter anderem waren allein dort die hohen Kosten für den „roten Knopf“ für viele Interessenten ein Hinderungsgrund. Es ist allgemein bekannt, dass es diesen anderswo wesentlich billiger gibt.

Der generelle, vergleichsweise niedrige Bedarf für Krailling wurde schon mehrmals zahlenmäßig von Herrn Wilhelm Mahler, Krailling, (Zahlen liegen Ihnen vor und ich kann Ihnen diese gerne bei Bedarf zusenden) schlüssig dargestellt und damit auch die Notwendigkeit für ein weiteres Betreutes Wohnen für Kraillinger Bürger in Frage gestellt.

Durch die frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch die Initiatoren und die Gemeinde über die beachtliche Größe der Bebauung entstand ein induzierter, nicht realer Bedarf. Die genannten über 50 Voranmeldungen sind sicher auch dadurch zu erklären. Die Caritas braucht natürlich für eine kostendeckende Kalkulation möglichst viele Bewohner.

Die Voranmeldungen sind absolut unverbindlich und basieren auf vagen Aussagen, jedoch auf keinerlei verlässlichen Daten für Preise, Kosten und organisatorische Zusammenhänge mit dem Altenheim.

Bezüglich der Mietpreise wird eine Anlehnung an die bekannten Preise wie z.B. in Gräfelfing genannt. Die Baukosten sind in den letzten Jahren stark gestiegen, so dass die Mietpreise, in die kalkulatorisch auch die Pacht berücksichtigt werden muss, deutlich über den Preisen bei Vergleichsobjekten liegen müssen, um Kostendeckung zu erreichen. Es ist nicht vorstellbar, dass Bauherr und Betreiber nachhaltig „draufzahlen“ wollen. Auch die erheblichen Planungskosten (bisherige und künftige) müssen einbezogen werden.

Die geschätzten und diskutierten Gesamtpreise (Miete + div. Nebenkosten) bis zu 1.800,00 EURO können sich Kraillinger Normalbürger nicht leisten, allenfalls „gut Betuchte“ von außerhalb, für die der Bannwald nicht geopfert werden muss.

## **7. Kosten für die Gemeinde**

Die Öffentlichkeit oder zumindest die Gemeinderäte haben ein Recht darauf, über die entstandenen und künftigen Kosten für die Gemeinde informiert zu werden (Personalkosten, Gutachten, Straßensanierung etc.), auch wenn dies nach Aussage der Gemeinde nicht verfahrensrelevant ist.

Es muss für ein Projekt dieser Größenordnung eine eigene Haushaltsstelle im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt vorliegen, sowie ggf. eine Kosten- und Leistungsrechnung. Aufgrund der angespannten Finanzlage der Gemeinde geht es vor allem die **Vermeidung von weiteren Kosten**.

Mit freundlichen Grüßen

6

Gemeinde Krailling

30. Nov. 2020

Krailling, 27.11.20

An die Gemeinde Krailling, Anlage BAU-Alt

Betrifft: Hier Einwendungen gegen den aufliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 39 bis 30.11.20

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum derzeit aufliegenden Bebauungsplanentwurf 39 möchte ich folgende Einwendungen vorbringen:

Wie immer wieder betont werden muß, geht es bei der zu rodenden Fläche nicht um einen Erweiterungsbau des Altenheims, sondern um einen massiven selbständigen Baukörper. Der Personenkreis, der dort wohnen soll, ist auch nicht gleich den Insassen des Altenheims, sondern es geht um Bürger, die mit gewissen Hilfsmaßnahmen durchaus noch selbständig das Leben in einer kompletten Wohnung mit Küche, Bad etc bewältigen, eben als Betreutes Wohnen .

Deshalb ist es auch nicht unbedingt nötig, daß neben einem Betreuten Wohnen immer auch gleich ein Altenheim steht. Zwar können im Altenheim daneben auch Aussenstehende mal Mittagessen, aber auf keinem Fall können die Pflegekräfte des Altenheims bei Bedarf die Bewohner vom Betreuten Wohnen pflegerisch irgendwie mitversorgen. Wenn es nötig ist, müssen die Bürger vom Betreuten Wohnen den Medizinischen Dienst holen, der je nach Pflegegrad einstuft und sie müssen sich dann selbst um ihre Behandlung kümmern. Das gilt natürlich auch für die Wohnungsreinigung und die Wäschereinigung, die beim Altenheimaufenthalt in der Gesamtleistung schon inbegriffen ist.

Daher ist es auch so, daß im gesamten Umkreis hier nur in etwa der Hälfte der Fälle neben dem Betreuten Wohnen ein Altenheim steht, andere Gesichtspunkte sind wichtiger, z.B. daß das Betreute Wohnen eng mit einem Ortszentrum, d.h. mit vielerlei Kontaktmöglichkeiten wie Geschäfte, Fachärzte, Sparkasse, vielerlei Kulturangebote, Gaststätten, Cafés verbunden ist. Das ist da draussen an der Rudolph von Hirsch Str. nicht der Fall. Ein etwaiges Einkaufszentrum in der Planegger Bahnhofstr. ist zu weit weg und der Bus 967 fährt nur spärlich nach Krailling.

Über den Bedarf an Plätzen für Kraillinger kann ernsthaft jetzt wohl nicht geredet werden. Alle jetzigen Vormerkungen, vor zwei Jahren waren es 55, sind natürlich völlig unverbindlich, weil ja der Mietpreis für die Wohnungen und der Bezugstermin überhaupt noch nicht feststeht.

Die Einbeziehung weiterer 5200 qm in den Entwurf des Plans erscheint mir unverständlich. Erst wurde begründet, daß dort die Senioren auf Spazie wegen hin sollen, daß ein Ententeich komme und eine Nachtbeleuchtung. Dann wieder wollte man einen unberührten Wald und verlegte den Teich nach aussen und strich die Fußwege.

Alles in allem dauern die Planungen nun schon ca 6 Jahre. Grundlage war offenbar eine Entscheidung der Regierung vom 18.12.15, wonach rund um Maria Eich eine Siedlungserweiterung möglich sei. Diese ist jetzt jedoch überholt wegen der besonderen Bedeutung des Waldes um Maria Eich.

Dieser Bebauungsplanentwurf erfuhr bei der mehrjährigen Behandlung immer wieder Änderungen, wurde auch mangelhaft behandelt. Z.B. haben anfang 2017 gut 20 Bürger Einwendungen nach §3(2) BauGB gemacht, aber nie bis heute das Ergebnis bekommen, was die Regierung nach meiner Beschwerde wollte. (Schreiben vom 30.1.19, liegt bei. Könnten Sie mir, was die Regierung wünscht, das Ergebnis zuleiten. (Seite 3 der Besl.)

Mit freundlichen Grüßen



Regierung von Oberbayern - 80534 München

Wichtig: Seite 3

Bearbeitet von Johannes Schärfl	Telefon/Fax +49 89 2176-2324 / 402324	Zimmer 2315	E-Mail Johannes.Schaerfl@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 02.07. und 02.09.2018	Unser Geschäftszeichen 12.1.11-1416-3/18-STA	München, 30.01.2019

## Behandlung Ihrer Eingaben zur Bauleitplanung der Gemeinde Krailling durch das Landratsamt Starnberg

Sehr geehrte [REDACTED],

zu Ihrer Eingabe vom 02.07./02.09.2018 in der oben genannten Angelegenheit teilen wir nach Einholung von Stellungnahmen des Landratsamts Starnberg und des an der Regierung von Oberbayern für Baurecht zuständigen Fachsachgebiets Folgendes mit:

Mit der 13. Flächennutzungsplanänderung will die Gemeinde Krailling die Grundlage für seniorengerechte Wohnungen in räumlicher Nähe zum bestehenden Caritas-Altenheim „Maria Eich“ an der Rudolf-von-Hirsch-Straße schaffen. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Süd – Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich im südlichen Teil der Margaretenstrasse“ sieht eine Umgestaltung des Straßenraums in einem Teilbereich des Ortszentrums vor.

Zunächst kann umfassend auf die sachlichen und rechtlichen Einschätzungen des Fachbereichs Kommunalwesen am Landratsamt Starnberg in den Schreiben vom 21.12.2017 und 30.05.2018 verwiesen werden, die inhaltlich zutreffend sind. Darüber hinaus weisen wir zu den von Ihnen vorgebrachten Aspekten ergänzend noch auf Folgendes hin:

Dienstgebäude  
Maximilianstraße 39  
80538 München

U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung  
+49 89 2176-0

Telefax  
+49 89 2176-2914

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

Internet  
www.regierung-oberbayern.de



1. 13. Flächennutzungsplanänderung für einen Teilbereich nördlich der Rudolf-von-Hirsch-Straße

Der Zeitpunkt, wann eine Gemeinde im Bauleitplanverfahren die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange vorzunehmen hat, ist rechtlich nicht festgelegt. Aus der Logik des Bauleitplanverfahrens folgt lediglich, dass die Abwägung spätestens mit dem Satzungsbeschluss - bzw. dem Feststellungsbeschluss im Falle eines Flächennutzungsplans - zu erfolgen hat (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, Rn. 187 zu § 1).

Nach Auskunft der Gemeinde Krailling vom 07.08.2018 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.06.2018 sowohl die abschließende Abwägung vorgenommen als auch der Feststellungsbeschluss zur 13. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die Gemeinde kündigte zudem an, dem Landratsamt als der höheren Verwaltungsbehörde i. S. d. § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zeitnah die Verfahrensunterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Im Rahmen der Genehmigungsprüfung wird u. a. zu überprüfen sein, ob die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen dabei von der Gemeinde gerecht abgewogen wurden (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Ihre Ausführungen, wonach die Gemeinde Krailling das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans am 16.09.2017 abgebrochen und ein neues Verfahren begonnen habe, sind nicht zutreffend. Vielmehr hat die Gemeinde lediglich den Geltungsbereich der Planung von ursprünglich zwei Teilbereichen auf einen reduziert und die Planung mit diesem reduzierten Planumgriff fortgesetzt.

Soweit sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) also Stellungnahmen kritisch mit der Planung östlich des bestehenden Caritas-Altenheims auseinandergesetzt haben, hat die Gemeinde auf diese Einwände reagiert, indem sie diesen Teil der ursprünglichen Planung im weiteren Verfahren nicht mehr weiterverfolgt hat. Eine Verkürzung der Mitwirkungsrechte von Öffentlichkeit oder Trägern öffentlicher Belange liegt diesbezüglich nicht vor.

Soweit Sie monieren, dass die Einwander von der Gemeinde zumindest über die Reduzierung des Planumgriffs (von Ihnen als „Abbruch“ des Aufstellungsverfahrens bezeichnet) hätten informiert werden müssen, ist Folgendes anzumerken:

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Das Ergebnis der Prüfung kann auch darin bestehen, dass die Gemeinde aufgrund von Einwendungen von einem Teil der Planung jedenfalls einstweilen Abstand nimmt, den Planumgriff deshalb entsprechend reduziert und mit dem reduzierten Planumgriff gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung durchführt. So verhielt es sich im vorliegenden Fall. Aufgrund der während der ersten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde von der ursprünglich geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche zwischen Seniorenheim und Sportplatz jedenfalls einstweilen Abstand genommen und die Planung auf das betreute Wohnen reduziert. Mit diesem reduzierten Planumgriff wurde das Verfahren bis zum abschließenden Feststellungsbeschluss fortgesetzt.

Nach der Rechtsprechung ist es zwar zulässig, dass die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen an die Einwender erst nach dem Feststellungsbeschluss erfolgt (BVerwG, B. v. 11.11.2002 – 4 BN 52.02 – zum Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans). Ein gänzlicher Verzicht auf die Mitteilung des Ergebnisses ist indessen nicht zulässig. Wir haben das Landratsamt daher gebeten darauf hinzuwirken, dass die Gemeinde den Einwendern noch mitteilt, dass die Prüfung der Stellungnahmen zu dem Ergebnis geführt hat, von der Planung für die Wohnbaufläche einstweilen Abstand zu nehmen und die Flächennutzungsplanänderung deshalb mit dem reduzierten, auf das betreute Wohnen beschränkten Umgriff weitergeführt und beschlossen wurde.

2. Bebauungsplan „Ortsmitte Süd – Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich im südlichen Teil der Margaretenstrasse“

Im diesem Bebauungsplanverfahren wurde die Öffentlichkeit insgesamt dreimal formell an der Planung beteiligt, zuletzt fand vom 06.07.2018 bis 20.07.2018 eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB statt.

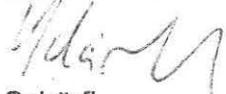
Die Gemeinde führte das Planverfahren dabei im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch. Voraussetzung hierfür ist insbesondere, dass im Falle der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der ursprünglichen Planung durch die Änderung oder Ergänzung nicht berührt werden. Im Falle einer Neuaufstellung darf der Bebauungsplan den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern, um im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden zu können.

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen samt Bepflanzung, Einfriedungen, Werbeanlagen, Versorgungsanlagen sowie Grünflächen in einem zentralen Straßenabschnitt im Ortszentrum. Er ändert nach seiner Begründung im Wesentlichen bestehende Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche aber nicht wie der Änderungsbebauungsplan auf den Straßenabschnitt sowie dessen Randbereiche beschränkt sind und deren Festsetzungen vor allem auch die zulässige bauliche Nutzung regeln. Für die Frage, ob der Bebauungsplan Grundzüge der Planung berührt, kann daher nicht – wie von Ihnen angenommen – allein auf das von der Änderung betroffene Straßengrundstück sowie die zusätzlich überplanten Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke abgestellt werden. Vielmehr muss die Änderung im Gesamtkontext der in den geänderten Bebauungsplänen enthaltenen Regelungen gesehen werden. Da der Änderungsbebauungsplan die für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung bedeutsamsten Festsetzungen dieser Bebauungspläne, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung, aber nicht betrifft, sondern sich lediglich auf deren Verkehrs- und Grünflächen bezieht, lässt er die darin zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung unangetastet. Soweit zudem bisher unbeplante Grundstücke überplant werden, führt er auch nicht zu einer wesentlichen Änderung des sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht daher stimmig und nicht zu beanstanden.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Schärfl

Ltd. Regierungsdirektor

Bebauungsplan Nr. 39

Erweiterung Altenheim, Betreutes Wohnen

3. öffentliche Auslegung, Anregungen und Bed

Gemeinde Krailling 28.11.2020

A

7

Synergieeffekt

Von der engen Nachbarschaft zum Altenheim verspricht man sich einen Synergieeffekt.

Dieses Kriterium verliert aber an Gewicht, wenn man bedenkt, dass von den 15 Gemeinden im Landkreis Starnberg die Hälfte über Betreutes Wohnen ohne Altenheim (Pflege) verfügen und damit zufrieden sind.

Standort

Wie bekannt ist der Standort des Altenheims Maria Eich als Ergebnis einer spekulativen Schenkung an die Gemeinde im Wald des Aussenbereichs eine krasse städtebauliche Fehlplanung. Diese Fehlplanung soll nun weiterentwickelt werden. Das Betreute Wohnen läge hier von den Infrastrukturen Kraillings und Planeggs jeweils über 1000 Meter entfernt. Lt. dem Pflegeschutzbund BIVA soll diese Entfernung jedoch maximal 500 Meter betragen.

Die betagten Bewohner des Betreuten Wohnens werden sich an den Rand der Gemeinde abgeschoben fühlen; auch ausschliesslich in der Nachbarschaft von noch älteren Pflegebedürftigen.

Als zielführende Standortlösung kann z.B. das Betreute Wohnen der Gemeinde Pöcking gelten: 49 altengerech betreute Wohnungen des Sozialdienstes Pöcking, Generationen-übergreifende Wohnanlage mit Dienstleistungszentrum. Um die Mobilität der Alten möglichst lange aufrecht zu erhalten liegt die Anlage im Ortszentrum mit kurzen Wegen unter 100 Metern zu allen Infrastruktureinrichtungen.

Verkehr

Ein weiterer Nachteil des Standorts für Betreutes Wohnen neben dem Altenheim Maria Eich ist der zunehmende Verkehr. Die Bewohner des Betreuten Wohnens fahren lt. eingeholter Erfahrungen zum grossen Teil noch eigenes Auto; erst recht in einer Lage von 1 Km Entfernung zu den Infrastrukturzentren. Entlang der R.-v.-Hirsch-Strasse vermehrt sich dieser Verkehr als Sackgasse um das Doppelte mit allen Folgen bei der Bahnunterführung der Pentenrieder Strasse.

Nicht umsonst hat die Regierung von Oberbayern bereits vor Jahren jegliche weitere Bebauung entlang der von-Hirsch-Strasse untersagt. Die Gemeinde sollte sich von den Interessen des Waldbesitzers (Liquidität), des Altersheims/Umbaupuffer) und der Schoberstiftung (profitable Verzinsung durch Immobilie) freimachen und Lösungen im inneren Ort mit Geduld verfolgen. Durch den Neubau für Senioren in der Margaretenstrasse ist der Bedarf fürs Erste gut bedient.



9.11.20

Gemeinde Kraillig  
Bauamt

per Fax 8576656

Eingaben zum Bplan 39 "Betr. Wohnen"

a) Bevor nicht der Nachweis der baurechtlich vorgeschriebenen Kfz-Parkplätze gesichert ~~s~~it (rd. 40 stk), sollte aus rechtlichen und wirtschaftlichen Gründen der Bplan ruhen. Es besteht bereits heute dort akute Parkplatznot!

b) Es wurden weitere 5000qm Waldrodung zur Abstimmung gestellt, allerdings nicht als seperater Abstimmungs<sup>punkt</sup>grund, sondern unzulässigerweise in einer "Blockabstimmung" zusammen mit bereits vorgesehenen Punkten. Diese Abstimmung ist als "Block" fehlerhaft und damit unwirksam.