

Gemeinde Krailling	
10. Feb. 2020	
Anlagen	Akte:

Krailling, 28.1.20

An die Gemeindeverwaltung Krailling

Hier: Einwendungen gegen den Bebauungsentwurf Nr. 39, Betreutes Wohnen  
*gemäß § 3 (2) BauGB bis 7.2.20*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum derzeit ausliegenden Bebauungsentwurf möchte ich folgende Einwendungen vorbringen:

- 1) In der Gemeinderatssitzung vom 22.10.19 wurden die gemäss §3 Abs1 BAU GB eingegangenen Einwendungen garnicht behandelt. Vielmehr wurden die Landschaftsarchitekten Ufer und Hettich gehört. Da ging es aber um etwas anderes, um die grüne Umfeldgestaltung des Baumfelds und um die Erweiterung des Plans um ca 5200 qm Waldfläche. Das Anliegen der ca 20 Bürgereinwendungen war die Vermeidung der Rodung überhaupt aus verschiedenen Gründen. Wegen des totalen Ausfalls d der Abwägungen muß vor einer Auslegung erst diese Abwägung stattfinden
- 2) Die nochmalige Behandlung im Gemeinderat muß aber auch deshalb erfolgen, weil am 22.10. noch deutliche Veränderungen des Planentwurfs erfolgten. So wurden in der Sitzung weitere 5200 qm Waldfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, die bodenmässig umgestaltet werden sollten in bodenmässig in Laubmischwald, Freistellung der Eiden, einen Teich, Wege etc. Also muß doch wohl der neue grosse Geländeteil dem Plan zu geschlagen werden. Soll er auch dem Baron abgekauft werden? Auch die Aufsichtsbehörde hält eine neue Behandlung im Gemeinderat mit der Veränderung und Auslegung für sinnvoll, um keinen Angriffspunkt zu bieten (Frau Prams?).
- 3) Die Einwendungen, die am 22.10.19 anstanden, waren schon fast zwei Jahre alt und stammen vom Dezember 2017. Noch liegen unbehandelt da unsere Einwendungen zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutz vom Dezember 2018. Müßten diese nicht vom Gemeinderat oder Kreisausschuss angegangen werden bevor der Planentwurf Nr39 seiner Rechtskraft entgegengeht? Solange der Kreistag über die Herausnahme des Waldstücks aus dem Landschaftsschutz nicht entschieden hat, kann der Flächen-~~entw~~ nutzungsplanentwurf nicht veröffentlicht werden, und es ist unsicher ob aus der Rodung noch was wird. Am besten wäre doch, wenn die Gemeinde jetzt ein vorschnelles Weitermachen am Planentwurf lassen würde.
- 4) Meine übrigen Einwendungen gegen die geplante Anlage bleiben: Nachdem sich jetzt herausgestellt hat, daß die Anlage für betreutes Wohnen an der Margaretenstr nur langsam voll gemacht werden konnte, ist der Bedarf da draussen fraglich. 80 bis 90 Jährige, oft ohne Familie, wollen nicht einsam leben. Die Heimmähe bei schlechter Abbindung an den Ort bringt nicht viel. Es wäre naiv zu glauben, daß die Altenpflegegerinnen des Heims die Bürger im Betreuten Wohnen nach Bedarf mitversorgen könnten. Die müßten sich bei Bedarf vom Medizinischen Dienst einstufen lassen und selbst für Pflegeleistungen sorgen.

Ich bitte darum, daß der Gemeinderat von dem in ~~mancherlei~~ <sup>mancherlei</sup> Hinsicht ungunstigen Projekt Abstand nimmt.

Mit freundlichen Grüßen

7.02.2020

An die Gemeinde Krailling  
Rathaus

Bebauungsplan Nr. 39 ,Anregungen /Bedenken  
Anlage: 1 Lageplan,blaue Fläche!

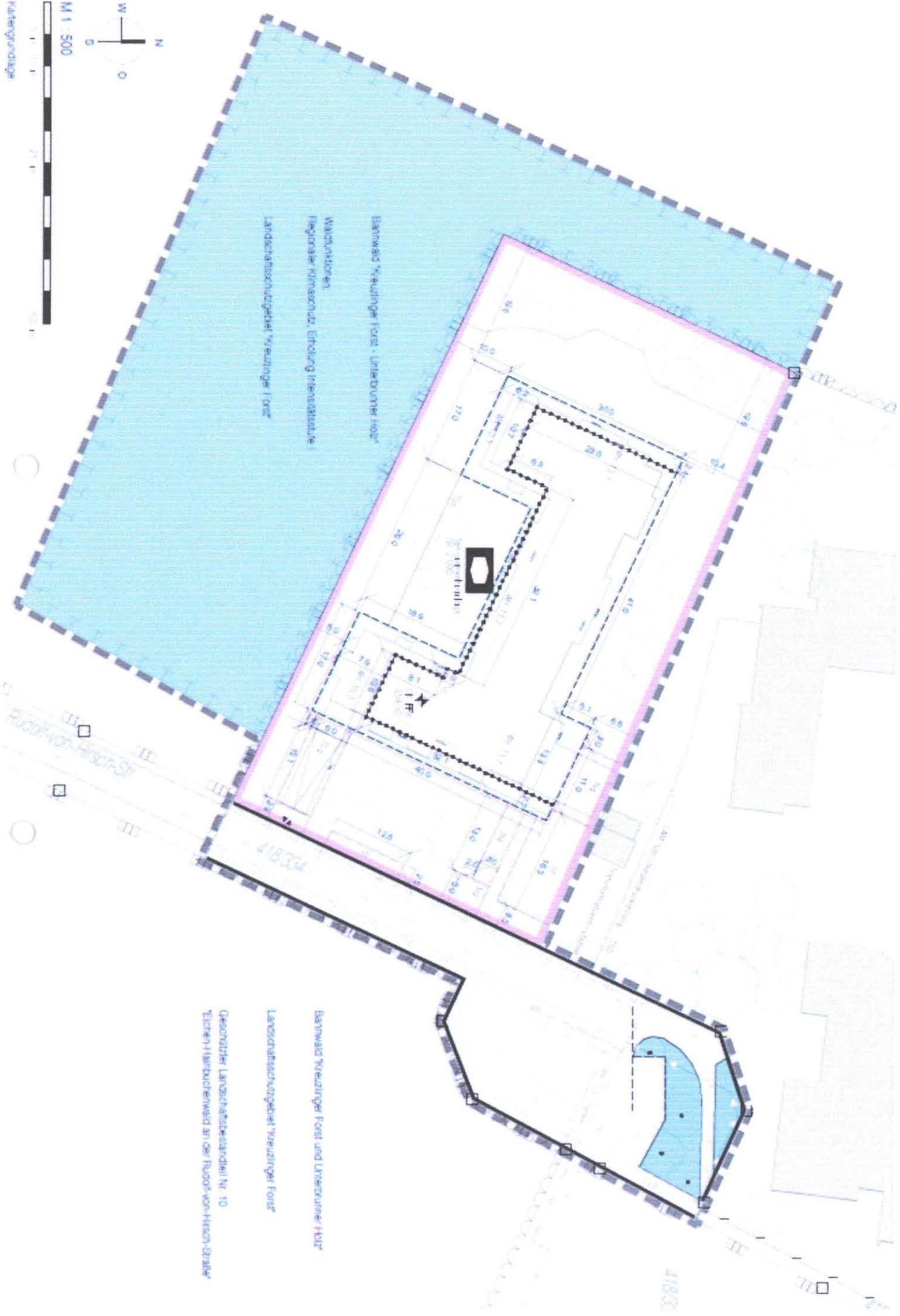
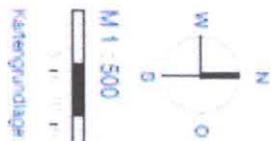
Gemeinde Krailling	
10. Feb. 2020	
Anlagen	Akte:

Die blaue Fläche darf nicht eingezäunt oder Strauch-umpflanzt werden und muss für die Öffentlichkeit ungehindert zugänglich bleiben.

Der "Waldumbau" darf keinesfalls eine Umwandlung in Garten, Waldpark, Strauchlandschaft oder Trockenbiotop etc.zur Folge haben.

Der Charackter der blauen Fläche muss Wald bleiben.

Spazierwege mit Bänken für Betreute sind am Paula Anders-Weg undim Umfeld von Maria Eich genügend vorhanden.



Waldknoten  
 Regionale Klimaschutz, Erholung, Intensivpflege  
 Landschaftsschutzgebiet "Kreuzlinger Forst"  
 Biotopwald "Kreuzlinger Forst - Unterebene Holz"

Biotopwald "Kreuzlinger Forst und Unterebene Holz"  
 Landschaftsschutzgebiet "Kreuzlinger Forst"  
 Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 10  
 "Eichen-Hainbuchenwald an der Rudolf-von-Hirsch-Strasse"

Rudolf-von-Hirsch-Str.

418334

41833

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



Krailling, den 04. Februar 2020

**Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim I Betreutes Wohnen“, an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich) und Beschluss von der Gemeinde von Krailling am 22.10.2019**

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

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

sowohl ein ökologischer als auch politischer Wandel ist hinsichtlich der Wahrnehmung von Klimaveränderungen aktuell im Fokus – international sowie national -. Deutschland ist gerne Vorreiter/Vorbild für andere Länder. Die Interessen unserer Kinder, Enkelkinder und künftiger Generationen müssen gewahrt werden.

Indiz hierfür ist u.a.

- die „Friday's for future“-Bewegung, vertreten mehrheitlich durch die junge Generation,
- der Weltwirtschaftsgipfel in Davos 2020 bei dem die Klimaproblematik ein wesentliches Thema war, auf dem die Bundeskanzlerin Angela Merkel eine beeindruckende Rede gehalten hat mit Ziel, das der Klimawandel die industriell orientierten Unternehmen nicht unbeeindruckt lassen kann
- die Entscheidung des bayerischen Ministerpräsidenten Söder, 30 Million Bäume zu pflanzen.

**Die Umsetzung von Klimaschutz sollte NICHT haltmachen vor der Ortsgrenze von Krailling – einem bisher sehr lebenswerten Ort mit Gartenstadtcharakter, umgeben von Landschaftsschutzgebieten und insbesondere von BANNWALD. Welche waldschützenden Gesetzmäßigkeiten müssen noch kreiert werden?**

In unserer heutigen Zeit ist jeder Bürger gefordert im Rahmen seiner Möglichkeiten seinen Beitrag zum Klimaschutz beizubringen. Das von den Politikern angedachte Denken über den Klimaschutz ist auch von den Bürgern umzusetzen. Das gilt auch für Investoren die Wald für neue Gebäude fordern.

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 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans für das Projekt „Betreutes Wohnen“ 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 qm BANNWALD zur Folge hat.

---

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

Lassen Sie sich von den Entscheidungen in unseren Nachbargemeinden leiten.

Planegg z.B. ist für den Erhalt des Waldes und gegen den Kiesabbau der „Dickwiesen“.

In Gräfelfing und Gauting z.B. sind jahrzehntealte Bestandsbauten von Altenheimen abgerissen worden und hat der Caritas – versehen mit altersgerechter Ausstattung - neue Häuser für Altenheim/Betreutes Wohnen gebaut.

Der Wald/Bannwald ist nicht nur Lebensraum für Rehe, Vögel, bekanntlich seltenen Holzkäferarten u.a., 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.**

**Gerne nennen wir alternative Standorte und Möglichkeiten für ein „Betreutes Wohnen“ durch den Investor Schober-Stiftung in Krailling, wobei bekanntlich Kraillinger-Senioren eine urbane Umgebung (kurze Wege zu Geschäften und Ärzten) bevorzugen, darüber hinaus ist der tatsächliche Bedarf von Kraillinger-Senioren an einem „Betreuten Wohnen“ in Krailling vorab zu ermitteln:**

- Das Grundstück in der Margaretenstraße „ehem. Schabernack-Grundstück“ – dieses Grundstück ist in der unmittelbaren Nähe zum derzeit bestehenden „Betreuten Wohnen“
- zwei Grundstücke auf der rechten Seite der Luipoldstraße - ehemaliges Blumengeschäft und Nachbargrundstück
- das Grundstück Hubertusstraße - derzeitiges Bürgerhaus-Krailling
- evtl. Grundstücksfläche zwischen Rathaus Krailling und der Teil-Eigentümergeinschaft „Weiße-Häuser
- Aufstockung des Rathauses vor dem Hintergrund der anstehenden umfangreichen Dachsanierung/-Reparatur
- ODER Abriss nach und nach der bestehenden Bauten des Caritas Altenheims und anschließendem Neubau entsprechend des Bedarfs nach Altenheim und/oder Betreutes Wohnen – analog wie der Caritas in den Nachbargemeinden Gauting und Gräfelfing vorgegangen ist.

Wir bitten Sie 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 wir**

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

**13. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Teilbereich „Seniorenheim“ westlich der Rudolf- von Hirsch Straße  
**Beschluss zum Bebauungsplan des Gemeinderats von Krailling vom 22. Oktober 2019**  
mit Rodung des Bannwalds südlich des Caritas Altenheims Krailling für den Bau eines Gebäudes für „Betreutes Wohnen“

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

I.)Die folgenden Einwendungen ergänzen die Stellungnahmen, die von den Bürgern anlässlich der öffentlichen Auslegung des Beschlusses Nr. 39 vom 15.3.2016 eingebracht worden sind. Sie werden weiterhin durch Ausführungen ergänzt und erläutert, die im Rahmen einer anschließenden Auslegung durch Einwendungen von Bürgern insbesondere zum Natur-, Umwelt- und Klimaschutz vorgebracht werden.

In allen Stellungnahmen wird bemängelt, dass die von der Gemeinde bei ihrer Planung und Beschlussfassung zu befolgenden gesetzlichen Vorschriften und Regeln, d.h. die Forderungen nach Rechtsstaatlichkeit, nicht in dem gebotenen Umfang beachtet werden.

Dies wird bei näherer Betrachtung der folgenden vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen deutlich.

Die Gemeinde Krailling bezieht sich bei der Planung und Beschlussfassung des Bauvorhabens „Betreutes Wohnen“ im Landschaftsschutzgebiet, für das seit 1985 ein gesetzliches Bauverbot besteht, auf ihre Planungshoheit. Die Planungshoheit besteht aber nicht in einem Bereich, für den ausdrücklich ein gesetzliches Verbot zu bauen besteht und der damit außerhalb der gesetzlichen Zulässigkeit liegt. Die Vorschrift des Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG), die die Planungshoheit nur „im Rahmen der Gesetze“ vorsieht, greift hier durch.

Die Formel „im Rahmen der Gesetze“ ist ein Gesetzesvorbehalt, der die Selbstverwaltungs – Legitimation der Gemeinden beschränkt. Dieser gesetzliche Vorbehalt umfasst nicht nur die „Art und Weise der Erledigung der örtlichen Angelegenheiten, sondern ebenso die

gemeindliche Zuständigkeit für diese Angelegenheiten“. Dieser Grundsatz ist höchstrichterlich durch das Bundesverfassungsgericht entschieden (BVerfGE 79,127/143). Mit diesem Vorbehalt wird die Bindung der Gemeinde an Recht und Gesetz gem. Art 20 Abs. 3 des Grundgesetzes – „die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung sind an Gesetz und Recht gebunden“ - nochmals betont.

Mit der Rechtswidrigkeit der einschlägigen Beschlüsse der Gemeinde ist deren „Nichtigkeit“ verbunden. Dies bedeutet, dass – wie die höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt - alle Beschlüsse in dieser Angelegenheit „ex tunc“, d.h. von Anfang an rechtlich ungültig sind (BVerwG, NVwZ 2014, 1022 Rn.27). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Beschlüsse und Satzungen der Gemeinden, die in formeller oder materieller Hinsicht gegen vorrangige Vorschriften verstoßen, wie das für Rechtsnormen gilt, grundsätzlich nichtig sind. Diese Nichtigkeit bedeutet dauerhafte Unwirksamkeit (ex tunc, BVerwG, NVwZ 2015, 1357 Rn.15).

Der Flächennutzungsplan und seine Änderungen sind wie eine Satzung zu behandeln, so dass bei diesen ein Rechtsfehler grundsätzlich zur Nichtigkeit führt. Die Nicht – Berücksichtigung der fehlenden Zuständigkeit und Erforderlichkeit ist jeweils ein solcher Rechtsfehler.

Der Bebauungsplan und sein Entwurf sind gemäß § 10 Abs.1 BauGB ebenfalls eine Satzung, so dass die genannte Nichtigkeits – Regel auch auf sie Anwendung findet. Da der Bebauungsplan vom 15.03.2016 nach § 8 Abs. 2 BauBG aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, dieser aber wegen seiner Nichtigkeit rechtlich nicht existent ist, sind auch der Bebauungsplan und sein „Entwurf“ nicht in wirksamer Weise zustande gekommen.

Damit ist zusammenfassend festzustellen:

Mit den Beschlüssen der Gemeinde vom 15.3.2016 und 22.10.2019, im Außen – Bereich, in dem ein gesetzliches Bauverbot besteht und es verboten ist, eine bewaldete Bodenfläche zu roden und darauf ein mehrstöckiges Wohnheim für wohlhabende, rüstige Senioren durch einen Investor bauen zu lassen, verstößt die Gemeinde eindeutig gegen das seit 1985 unverändert bestehende Bauverbot.

Das daraus folgende Fehlen der Planungshoheit und der Zuständigkeit bewirkt, dass die Gemeinde nicht berechtigt und ermächtigt ist, das in diesem Landschaftsschutz - Gebiet seit Jahrzehnten bestehende Bauverbot zu ignorieren und eine Bauleitplanung für dieses Gebiet

zu beschließen.

**Die von der Gemeinde gefassten Beschlüsse zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sind daher rechtswidrig und nichtig.**

II. 1.) Unabhängig von diesen Feststellungen zeigt die Gemeinde durch ihren Antrag an das Landratsamt Starnberg vom Juni 2018 und der Bebauungsplan - Änderung vom 22. 10.2019, dass sie weiterhin an ihren Gemeinderats – Beschlüssen vom 15.3.2016 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungs – Plans Nr. 39 festhält.

Daher weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Gemeinde bei einem rechtmäßigen Vorhaben bei Ausübung ihrer offiziellen Planungshoheit die gesetzlich vorgegebenen Planungsgrundsätze und die städtebaulichen Ziele und Grundsätze beachten muss.

o Die Planungsgrundsätze und die städtebaulichen Ziele und Grundsätze verlangen für die Aufstellung eines Bauleitplanes Folgendes:

1.) Jede städtebauliche Planung muss durch hinreichend gewichtige „städtebauliche Allgemein- Belange“ getragen sein. Der Begriff „städtebauliche Allgemein- Belange“ betrifft den Vorrang der Interessen der Mehrheit der Bürger im Gegensatz zu dem Eigen-Interesse einzelner Bürger.

„Allgemeinbelange“ sind daher solche Interessen und Gemeinde – Aufgaben, die im Grunde allen bedürftigen Bürgern und nicht nur einzelnen Bürgern oder kleinen Gruppen von Bürgern zugutekommen.

Hieran fehlt es jedoch eindeutig im vorliegenden Fall bei einer gemeindlichen Planung der genannten Art.

Das Wohn-Projekt „Betreutes Wohnen“, das von einem privaten Investor zusammen mit dem Eigentümer der Grundstücksfläche und der Caritas-Altenheim-Stiftung im naturgeschützten Teil des Landschaftsschutzgebietes geplant ist, zielt auf eine kleine Interessentengruppe finanziell betuchter Senioren ab. Von dem Konzept der Anlage und dem Betreuungsservice, der den Bewohnern geboten wird und den daraus abzuleitenden Kosten der Unterbringung her, scheiden Senioren, die auf ihre Altersrente angewiesen sind, schon aus finanzieller Hinsicht als Nutzer aus.

Hinzu kommt, dass nach den Vorschriften der Caritas nur die Hälfte der Bewohner

aus Krailling selbst stammen dürfen. Damit ist der Nutzer – Anteil der Gemeinde Krailling so gering, dass es bei diesem Vorhaben grundsätzlich an „gewichtigen, städtebaulichen Allgemeinbelangen“ mangelt.

Es ist offensichtlich, dass der Planung kein mit der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängendes öffentliches Interesse zugrunde liegt.

**Dies bewirkt, dass der von der Gemeinde für dieses Projekt geplante Bauleitplan rechtswidrig und nichtig ist (siehe BVerwG, NJW 1975,70/71).**

- 2.) Es ist auch Aufgabe der Gemeinde und deren offizieller Vertreter (z.B. der Gemeinderäte und des/der Bürgermeister/in) die für das Plangebiet erheblichen Belange zutreffend zu bewerten und gegeneinander abzuwägen.

Bei diesem Vorgang hat die Gemeinde die Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB und die Planungsleitlinien nach § 1 Abs. 6 BauGB zu bewerten und entsprechend der Vorschrift des § 1 Abs.7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es muss eine formelle „Abwägung“ der Mitglieder des Gemeinderats über die Vorteile und Nachteile der gegebenen Möglichkeiten mit ihren Einschränkungen und Eingriffen in bestehende Rechtsnormen durchgeführt werden. Dies ist bei den Beschlüssen vom 15.3.2016 und 22.10.2019 nicht geschehen. In den beiden Gemeinderats - Sitzungen zu diesem Thema haben beauftragte Außenstehende die von ihnen vorbereiteten Beurteilungen und Erläuterungen vorgetragen.

Nach einer kurzen Beantwortung einiger Fragen sind dann von der 1. Bürgermeisterin in der Sitzung vom 15.03. 2016 und später in der Sitzung vom 22.10.2019 von dem 1. Bürgermeister als Sitzungsleiter die Erläuterungen als „Abwägungen“ zur pauschalen Abstimmung gestellt worden.

Da es von den Mitgliedern des Gemeinderats selbst keine konkreten und zielführenden Abwägungen gegeben hat, liegt in beiden Fällen ein „Abwägungsausfall“ vor.

Nach den Grundsatzentscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, NVwZ 2016,524 Rn 22) und des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, NJW 1982,591/592) ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung

überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall). Dies ist nach herrschender Rechtsprechung auch der Fall, wenn neben der planerischen Vorbereitung auch die Prüfungen und Bewertungen durch Außenstehende vorgenommen und formuliert werden und der Gemeinderat diese Bewertungen pauschal übernimmt und „beschließt“.

Sowohl der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als auch der Entwurf des Bebauungspläne Nr. 39 vom 15.03.2016 und 22.10.2019 leiden daher sowohl an dem durchgreifenden Mangel im Abwägungsvorgang, als auch dem daraus kausal folgenden Ausfall des Abwägungsergebnisses. Nach den angegebenen höchstrichterlichen Entscheidungen ist ein offensichtlicher Mangel im Abwägungsvorgang dann von Einfluss auf das Abwägungsergebnis gewesen, wenn nach den gegebenen Umständen die „konkrete Möglichkeit“ besteht, dass ohne den Mangel anders geplant worden wäre. Dies ist in vorliegendem Fall gegeben, da angesichts der verschiedenen zivil- und strafrechtlich relevanten Rechtsverstößen keine konkreten Anhaltspunkte dafür nachweisbar sind, dass der Gemeinderat trotz dieser Rechtsverstöße die gleiche Entscheidung getroffen hätte ( BVerfG NVwZ 2016, 524, Rn 23).

**Die auf diese Weise zustande gekommenen „Abwägungen“ sind rechtswidrig und damit nichtig. Deren Nichtigkeit bewirkt dann automatisch auch die Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit der beiden Beschlüsse vom 15.3.2016 und 22.10.2019.**

Ein Gesetzes – Verstoß liegt auch vor, wenn Belange in die Abwägung nicht eingestellt werden, welche nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen.

Zu den Grundsätzen für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials und die Entscheidungen, welche Belange in die Abwägung einbezogen werden sollen oder nicht, gehört auch die Forderung, dass es keine Bindung der Abwägungen durch Vorentscheidungen geben darf (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dazu gehört, dass sich die Gemeinde vor oder während der Planungszeit nicht zu einer bestimmten Planung verpflichten darf. (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gegen dieses Verbot ist von Seiten der Gemeinde von Anfang der Planung des Wohnbau-Vorhaben „Betreutes Wohnen“ an, d.h. seit den Jahren 2015 / 2016 verstoßen worden. Bereits in der ersten Sitzung des Bauausschusses zu

diesem Thema hat der von dem Investor beauftragte Architekt, der sowohl Mitglied des Bauausschusses als auch des Gemeinderats war und ist, den fertigen Plan für das Wohnheim im Landschaftsschutzgebiet südlich des Caritas Altenheims Krailling gezeigt und erläutert. Er war offensichtlich so fest von der internen Absprache mit dem Investor und einer kurzfristigen Genehmigung dieses Planes durch den Gemeinderat überzeugt, dass er im Internet Werbung für das Projekt gemacht und das Bild des Wohnheims gezeigt und den Zeitpunkt des baldigen Baubeginns angegeben hat. In allen folgenden Gemeinderatsitzungen hat er zu diesem Thema nur dieses Projekt in seiner Lage und seinen Grundzügen behandelt und besprochen. Wir werten diese Vorgehensweise als einen Verstoß gegen das „Verbot der Vorweg - Bindung“.

Ein weiterer Mangel besteht darin, dass es keinen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden „Ortsentwicklungsplan“ gibt, der die von der Gemeinde geplante „Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde“ wiedergibt und der von einem öffentlichen Interesse getragen ist.

Im Gegenteil hat es die Gemeinde ausdrücklich mit Gemeinderatsbeschluss abgelehnt, der im Landesentwicklungs – Gesetz und seinen Durchführungs – Verordnungen im Jahr 2013 (LEP 13) enthaltenen gesetzlichen Aufforderung zu folgen, die Gemeindeplanung an die mit dem Gesetz verkündete neue Raumordnung innerhalb von drei Jahren anzupassen. Die bisherige, nur auf den Innenbereich der Gemeinde beschränkten Teil dieser Planung aus dem Jahr 2012, ist mit dem geänderten Landesentwicklungsgesetz im Jahr 2013 außer Kraft gesetzt worden. Dies hat zur Folge, dass es eine gesetzlich geforderte nachhaltige „Ortsentwicklungs- Planung“ der Gemeinde Krailling nicht gibt.

Damit ist die mit dem Landesentwicklungsgesetz eingerichtete „Raumordnung“ für die Gemeinde die verbindliche Planungshilfe. Die Raumordnung sieht eine klare Trennung zwischen Innen – und Außenbereich vor und Bauvorhaben, die im Interesse einzelner oder im Interesse der „Allgemeinheit“ geplant werden. Das von der Gemeinde unterstützte Wohnbauvorhaben für „Betreutes Wohnen von Senioren“, das von einem privaten Investor betrieben wird, entspricht nach Ort, Volumen und Nutzung nicht den „hinreichend gewichtigen städtebaulichen „Allgemeinbelangen“ der Bürger und ihrem „wohl verstandenen Bedarf und

Interesse“.

Da die notwendige Ortsentwicklungsplanung vollständig fehlt, liegt auch der beanstandeten Planung kein mit der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängendes öffentliches Interesse zugrunde. Ebenso hat es die Gemeinde unterlassen, die „soziale Bindung des Eigentums“ des Grundstückseigentümers der Planfläche zu prüfen. Ein finanzieller Ausgleich ist möglich (Art 14 GG).

Damit liegen die Voraussetzungen für die Beschlussfassungen im Rahmen der „ordnenden Bauleitplanung“ (Art. 28 Abs. 2, Satz 1 GG, § 1 ff. BGB) nicht vor, so dass auch aus diesem Grund der **Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans und der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 rechtswidrig und nichtig sind.** (BVerwG, NJW 1975,70/71).

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem – notwendig wirksamen (BVerwG, NVwZ 2010, 1430 RNr. 18) – Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er hat diese Forderung erfüllt, wenn er die „Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes planerisch fortschreibt und in Form von verbindlichen Festsetzungen konkretisiert (BVerwG, NVwZ aw.o.). Diese Forderung ist bei den beiden angesprochenen Plänen nicht erfüllt. Der Planbereich im geltenden Flächennutzungsplan (Änderung 1 – 12) ist als geschützte Waldfläche mit einem absoluten Wohnbau – Verbot dargestellt. Im Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 ist er jedoch als Wohnbaugebiet ausgewiesen. (siehe dazu BVerwG, NJW 1975, 1985, 1986).

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

Die Möglichkeit, einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufzustellen, scheidet aus, da ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (Nr. 1 – 12) in Kraft ist. (BVerwG, NJW 1975,1985,1986).

Da der vom Gemeinderat am 15.03.2016 beschlossene und am 22. 10.2019 abgeänderte Bebauungsplan Nr. 39 sich auf den nicht gültigen Entwurf der

13. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht, sind auch der **Bebauungsplan Nr. 39 mit seinen Änderungen und der daraus abgeleiteten Satzung nicht wirksam beschlossen worden und damit rechtlich nicht gültig, d.h. nichtig.**

In bundesrechtlicher Hinsicht ist festzustellen, dass die Gemeinde es unterlassen hat, die Vorschriften des BauGB hinsichtlich des Nachweises der Erfüllung der sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und nachhaltigen Kriterien zu beachten und zu erfüllen.

Dazu ist es sehr entscheidend, die Erforderlichkeit zu prüfen:

- a) wenn diese nicht gegeben ist, ist der Plan der Gemeinde gescheitert;
- b) wenn die Notwendigkeit jedoch bejaht wird, hat zunächst die Prüfung der Alternativen zu erfolgen und an deren Beginn diejenigen, die keinen Eingriff in ein geschütztes Waldgebiet erfordern und den Kauf eines Grundstücks erübrigen. Zu diesen günstigen Alternativen gehören u.a.
  - der Ausbau des Caritas – Altenheims,
  - die Einrichtung eines Bereichs für „Betreutes Wohnen“ im Waldsanatorium zur Nutzung während des Umbaus des Caritas-Wohnheims mit anschließender paralleler Nutzung dieser beiden Einrichtungen zur Deckung eines evtl. Bedarfs an Plätzen für das „Betreute Wohnen“ von Senioren aus der Gemeinde Krailling.
  - die Umwandlung des der Gemeinde gehörenden Feuerwehrhauses im Anschluss an den kürzlich fertig gestellten Neubau der Gemeinde für das „Betreute Wohnen“ in der Margareten - Straße,
  - die Aufstockung des Rathauses und der Kindergarten – Häuser, die meist einstöckig sind und auf Gemeinde eigenem Gelände stehen.Zu den mit einer Pacht oder einem Kauf des Grundstücks verbundenen Alternativen stehen folgende Objekte zur Auswahl:
  - Das Grundstück an der Hubertusstraße – derzeitiges Bürgerhaus Krailling,
  - das Grundstück an der Margaretenstraße – ehem. „Schabernack – Grundstück in der Nähe zum Heim für „Betreutes Wohnen“ der Gemeinde – Krailling,
  - zwei Grundstücke auf der rechten Seite der Luitpoldstraße – ehemaliges Blumengeschäft und Nachbargrundstück
- c) da die städtebauliche Entwicklung generell vorrangig durch Maßnahmen der

Innenentwicklung zu bewirken ist, muss die Innenflächen - Bebauung Vorrang vor der Bebauung von Bodenflächen im Außenbereich haben.

- d) Die Alternativen sind auf Verwendbarkeit, Verfügbarkeit und Nutzung zu prüfen und dann einzubringen,
- e) Besondere Beachtung und Berücksichtigung sind den Belangen des Klimaschutzes und des Schutzes der Umwelt, der Natur, der Fauna/Flora und dem Klima zu widmen,
- f) Sonder - Initiativen von Land, Bund und EU mit den erlassenen Vorschriften und Regeln sind mit besonderem Bedacht zu prüfen. Es liegen Nachweise vor von Tier- und Pflanzenarten auf dem Plangebiet, die durch EU - oder Naturschutz - Vorschriften geschützt sind. (siehe Anlage 1).
- g) Die Rücksicht und aktive Teilnahme am Schutz und der Erhaltung des preisgekrönten Bio-Diversitäts – Gebiets Maria Eich im grenznahen Gebiet von Planegg gehört zum Aufgaben – Katalog der Gemeinde. Dieser Aufgabe ist die Gemeinde bisher nicht nachgekommen.

Zu den Besonderheiten dieses an das Kraillinger Schutzgebiet angrenzenden Biotops wird auf die Stellungnahme des Bundes Naturschutz, Krailling/ Starnberg verwiesen.

(Siehe auch Anlage 1)

- h) Nur, wenn die Erforderlichkeit nachgewiesen ist und es keine Alternativen gibt, dann kann die Nutzung der Planfläche in die engere Prüfung übernommen werden.

Hinsichtlich der weiteren zu prüfenden Kriterien der Bauleitplanung ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu nennen:

Die Einschaltung des privaten Investors, der Stober - Stiftung ist aus wirtschaftlichen Gründen zu widersprechen: Die Finanzierung durch diesen Investor ist mit zusätzlichen Abgaben – wie Pachtverwaltung, Gewinn usw. verbunden und verteuert erheblich die von den Nutzern zu bezahlenden Heimkosten.

Bei einem Umbau ihrer bestehenden Anlage durch die Caritas oder deren „Holding“, die Erzbischöfliche Finanzdirektion München/ Freising, ist die Finanzierung aus eigenen Finanzmitteln auf wirtschaftlichste Weise

darzustellen. Der Leiter dieser Institution hat bei der Jahresversammlung auf die- auch für die Beteiligungen - wie die Caritas – voll gesicherte Finanzsituation hingewiesen und dazu auch überzeugende Vermögens – und Finanz – Zahlen genannt.

Das gleiche gilt im Prinzip auch für das Waldsanatorium . Durch die alleinige Beteiligung an einem der größten deutschen Mineralwasser – Quellen ist die Finanzierung eines etwaig ungedeckten Aufwands des Waldsanatoriums durch dieses Beteiligungs – Unternehmen ohne Fremdmittel gewährleistet.

Selbst bei einem von einem Betreuungs – Institut selbst aufgenommenen Bankkredit liegt die finanzielle Kredit -Belastung erheblich unter dem Aufwand, den die Stober – Stiftung verlangt oder verlangen müßte..

Hinsichtlich der „**Wirtschaftlichkeit**“ für die die langjährigen Haus – Insassen ist dieser Faktor von ausschlaggebender Bedeutung, so dass der Vorzug eindeutig einer der genannten Alternativen zu geben ist.

**Zusammenfassung:**

Der von der Gemeinde Krailling mit den Beschlussfassungen zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 geplante Eingriff in dieses rechtlich abgesicherte Landschafts- Schutz – Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem international preisgekrönten Bio-Diversitäts – Hot Spot „Klosterwald Maria Eich“ ist rechtswidrig, gegenüber der jetzigen und den kommenden Generationen nicht zu verantworten und somit kategorisch abzulehnen.

## **Anlage 1**

### **Natur-,Umwelt- und Klima Schutz**

Bei den noch in der vorgesehen Verlängerung vorzulegenden Stellungnahmen werden auch solche sein, die sich mit den in der Bekanntmachung erwähnten Unterlagen zur „integrierten Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ befassen.

Weiter werden auch die vorliegenden Gutachten von PAN, asP und den von den unteren Naturschutzbehörden, der Gemeinde Krailling und den privaten Bürger - Initiativen zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen sein.

Wichtig wird auch die Beurteilung durch die Sachverständigen der Allianz zum Schutz des regional und international preisgekrönten „Bio-Diversitäts – Projekts „Klosterwald Maria Eich“ sein. Ein ganz wichtiger Faktor für das Überleben dieses Biotops ist die ungeschmälerte Migrations – Möglichkeit von Tieren und Pflanzen im direkten Umfeld des Biotops. Aus den bisher vorliegenden fachmännischen Beurteilungen ist unstrittig, dass die vier Schutz – Zonen der Allianz alle „Nachschub“ von Arten, die im Außenbereich ihren Lebensraum haben, benötigen, um langfristig überleben zu können. Jeder Eingriff in dieses Migrations – Potential gefährdet das ganze Projekt.

Insbesondere Zone 2, die nach Süden – Richtung Kraillinger-Wald und Caritas Altenheim auf Planegger – Gebiet sehr schmal ist, benötigt dringend eine Erweiterung im Kraillinger Gebiet.

Die Anfragen der Gemeinde Planegg und der Allianz zum Schutz des Biotops haben bisher kein positives Echo der Gemeinde Krailling bekommen. Eine positive Antwort ist jetzt gefragt.

Zu den gefährdeten Tierarten gehören neben den bekannten Arten auch weitere, die ihren Lebensraum in der Planfläche und ihrer direkten Umgebung haben. So ist die zur Familie der Bilche gehörende Haselmaus, die europaweit streng geschützt ist und auf der EU – FFH – Schutz – Liste steht, im erweiterten Plangebiet zu Hause.

Weitere Ausführungen hierzu werden in der noch folgenden Stellungnahme im Rahmen der kommenden Auslegung zum Klima – und Naturschutz gemacht.

## Christine Schenk

---

**Von:** Ingrid Ruhdorfer  
**Gesendet:** Montag, 10. Februar 2020 07:58  
**An:** Rudolph Haux; Sebastian Beel; Christine Schenk  
**Betreff:** WG: B-Plan 39

Freundliche Grüße  
Ruhdorfer

Gemeinde Krailling  
Assistentin des  
Ersten Bürgermeisters  
Ingrid Ruhdorfer  
Rudolf-von-Hirsch-Str. 1  
82152 Krailling  
Tel. 089/857 06-111  
Fax 089/857 06-9111  
E-Mail: [ruhdorfer@krailling.de](mailto:ruhdorfer@krailling.de)  
Internet: [www.Krailling.de](http://www.Krailling.de)

Öffnungszeiten  
Mo 8-12 Uhr  
Die 7-12 Uhr und 14-16 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 8-12 Uhr und 15-19 Uhr  
Frei 8-12 Uhr

-----L  
Von:  
Gesendet: Freitag, 7. Februar 2020 22:38  
An: Ingrid Ruhdorfer  
Betreff: B-Plan 39

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 39, Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen, möchte ich meine Anregungen und Bedenken darstellen:

Wie schon bei der Änderung des Flächennutzungsplans zu diesem Gebiet halte ich die Rodung und Bebauung der Waldfläche für verfehlt und absolut unverantwortlich. Ich bin nicht gegen ein Betreutes Wohnen in Krailling allgemein, nur wurden keine alternativen Standorte untersucht. Eins ist für mich klar: dieser Standort ist absolut Tabu!

Grund: Unsere Wälder sind das höchste ökologische Gut, das wir haben. Sie sichern die Qualität unseres Grundwassers, dienen der Erholung von uns Menschen und sind Habitat für Tiere und

Pflanzen. Sie gleichen die zunehmende Erwärmung unseres Klimas lokal aus, versorgen uns mit Frischluft und speichern CO<sub>2</sub>.

Also: Finger weg vom Bannwald, Landschaftsschutzgebiet und vom un bebauten, freien Naturraum. Die Zersiedelung unserer Landschaft ist ein großes Problem, dem wir hier keinen Vorschub geben dürfen.

Deshalb: Keine Bebauung an dieser Stelle!

Krailling, 7. Februar 2020

**Stellungnahme zum Beschluss der Gemeinde Krailling vom 22.10.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich) gemäß §3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

**Einbindung der Bürger**

Die Pläne aus der Bauleitplanung wurden bereits mehrmals ausgelegt; mehrere Bürger haben Stellungnahmen abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat entspricht nicht unserer Vorstellung von demokratischem Vorgehen. Die Sitzungsleitung steuerte die Besprechung der Stellungnahmen in Richtung der Annahme der Anträge. Eine ergebnisoffene Besprechung fand aus unserer Sicht nicht statt:

- Zur Vorbereitung auf die Sitzung erhielten die Gemeinderäte 10 Tage vorher eine Aufstellung aller Stellungnahmen **145 Seiten** stark. Die Gemeinderäte sind neben ihrem Beruf für uns Bürger tätig und müssen die vorbereitenden Unterlagen in ihrer Freizeit durcharbeiten. Da die Stellungnahmen schon über ein Jahr vorher vorlagen, wäre es sinnvoll gewesen, die Unterlagen schon nach Eingang in der Gemeinde und deren Bearbeitung durch die Verwaltung an die Gemeinderäte weiterzuleiten. Außerdem wäre eine zusammenfassende Übersicht nach Schwerpunkten hilfreich gewesen.
  - Der Vortrag der Verwaltung zu den einzelnen Stellungnahmen betraf im Wesentlichen die der öffentlichen Träger sowie die zu Naturschutzfragen, die relativ leicht zu erfüllen waren. (Ausnahme ist das Vorkommen der Haselmaus, die aber kein unaufschiebbares Hindernis bildet.)
  - Die Abstimmung erfolgte im Block, wodurch eine differenzierte Bewertung der Stellungnahmen erschwert wurde.
  - In der letzten Abstimmung wurde den Gemeinderäten eine integrierte Grünordnung vorgelegt, die willkürlich mit dem Bebauungsplan verbunden wurde. Die Selbstverpflichtung des Waldverkäufers zur Aufhübschung der Umgebung des Bauplatzes hätte auch ohne Verkauf des Waldes vorgenommen werden können. Es handelt sich um eine reine Green-Washing-Maßnahme.
- Ich fordere eine ausführliche Diskussion der Stellungnahmen.

**Gesetzliche Vorgaben**

Um die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, grenzt das Baugesetzbuch grundsätzlich Bauten auf den Innenbereich vor. Für Bauten im Außenbereich gelten Ausnahmeregelungen (§35 Baugesetzbuch), die für das „Betreute Wohnen“ nicht zutreffen. Es wird argumentiert, dass es sich beim „Betreuten Wohnen“ um Sozialbauten handelt. Das ist aber nicht der Fall; es handelt sich um eine gewinnorientierte Investition einer Stiftung. Über eins soziales Engagement des Bauherren oder des Waldverkäufers liegen keine nachprüfbaren Aussagen vor.

Gemäß § 180 hat die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass betroffene Anrainer nicht benachteiligt werden. Das könnte beispielsweise erfolgen, indem der Bauherr auf alternative Standorte hingewiesen wird. Dieser Pflicht ist die Gemeinde nicht nachgekommen. Bei dem zu rodenden Teil des Waldes handelt es sich um einen Anteil am Bannwald, der grundsätzlich vor Rodung geschützt ist (BayWaldgesetz). Die Erlaubnis kann erteilt werden,

wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist. Dieser Tatbestand ist in unserem Fall nicht erfüllt. Der Gemeinderat hat sich hierüber großzügig hinweggesetzt.  
Ich fordere eine strenge Beachtung der gesetzlichen Vorgaben.

### **Engagement der Gemeinde zum Klimaschutz**

Der Verlust von ca. 0,5 ha Wald im betroffenen Planungsgebiet bedeutet, dass auf das Siedlungsgebiet pro Jahr zusätzliche

- ca. 25 t Feinstaub und
- ca. 6 t Kohlendioxyd niedergehen;
- ca. 5 t Sauerstoff werden dem Gebiet fehlen.

Außerdem wirkt der Wald als Schallschluck zur stark befahrenen Straße zwischen Planegg und Germering, dient als Erholungsgebiet für viele Menschen und als ergänzender Lebensraum für die Tiere in den nahen geschützten Wäldern.

Die Bayerische Staatsregierung hat im Klimaschutzprogramm Bayern 2050 auf die Verantwortung der Kommunen beim Klimaschutz hingewiesen. Der Kraillinger Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 10.12.2019 für einen aktiven Klimaschutz entschieden. Deshalb ist es unverantwortlich, dass für das Betreute Wohnen eine Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> gerodet werden soll, ohne dass Alternativstandorte ernsthaft untersucht werden.

Ich fordere vom Gemeinderat, dass er seine Beschlüsse konsequent einhält.

### **Prüfung von Alternativen**

Eigentlich müsste die Stiftung auch aus wirtschaftlichen Gründen prüfen, welche Alternativen für das Betreute Wohnen existieren. Wenn sie auf dem Gelände des zukünftigen Betreibers baut, würden die Kosten für den Erwerb des Baulandes wegfallen und sie könnte mehr Wohnungen (auch für Mitarbeiter!) bauen.

Ich schlage vor, folgende Alternativstandorte zu prüfen:

- Wie die Altenheime in Gräfelfing und Lochham wird das Caritas-Altenheim demnächst sanierungsbedürftig sein. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen könnte durch eine dichtere Bebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Keine Rodung des Waldes nötig.
- Auf dem Gelände des Waldsanatoriums befinden sich Werkstätten, die nicht mehr genutzt werden. An ihrer Stelle könnten Gebäude für das Betreute Wohnen stehen. Standortvorteile wie beim Caritas-Altenheim.
- Nutzung des Grundstücks in der Hubertusstraße 2.
- Nutzung der Maibaumwiese und des ehemaligen Manhart-Grundstücks.

### **SOBON**

Durch die Umwidmung von Wald auf Bauland steigt der Wert des Grundes von ca. 10 € pro Quadratmeter auf über 1.000 € pro Quadratmeter. Ich halte es für unverantwortlich, dass die Gemeinde keine Satzung für eine Soziale Bodennutzung erlässt.

Krailling, den 7.2.2020

Krailling, 07.02.2020

*Bauleitplanverfahren - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ in der Fassung vom 22.10.2019 an der Rudolf-von-Hirsch-Straße*

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Haux,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

wir lehnen das geplante Seniorenwohnanlage-Bauvorhaben in der vorliegenden Form an diesem Ort aus vielen gut fundierten Gründen klar und eindeutig ab.

Wir sehen in der Planung der Seniorenwohnanlage im Bannwald und der damit verbundenen Rodung von 5.000 qm plus zusätzliche angrenzende geplante Rodungen eine eklatante Missachtung des Arten- und Biotopschutzes.

Begründung:

♦ In der „Begründung mit Umweltbericht“ zum Bebauungsplan Nr. 39 steht auf S. 34, warum 2015 ausgerechnet der Bannwald im Außenbereich der Gemeinde Krailling zur Rodung und Bebauung mit einer Seniorenwohnanlage ausgewählt wurde:

*„Die Konzeption des Bebauungsplans stützt sich insbesondere auf die Empfehlungen des Regionalen Entwicklungskonzeptes München-Südwest (ROEK). Im Schlussbericht der Untersuchung wird das Gebiet westlich des S-Bahnhaltepunktes Planegg (in einem Radius von 600 m), abweichend vom Inhalt des Plansatzes LEP 5.4.2 (G), als Bereich empfohlen, der vorrangig für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden sollte. Entsprechend dem demographischen Wandel seien in diesem Bereich auch spezielle Wohnformen - z.B. für mehrere Generationen oder ältere Personen - gut möglich. Damit soll der Zielvorstellung einer „urbanen Innenentwicklung“ Rechnung getragen und den Klimazielen, insbesondere der ÖPNV-nahen Bebauung, gegenüber dem Schutz der Waldflächen der Vorzug*

*gegeben werden. Unter diesen Gesichtspunkten kann das Planvorhaben einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und kompakten Siedlungsstruktur gemäß dem Plansatz LEP 3 dienen und entspricht damit auch den raumstrukturellen und überfachlichen Zielen des Regionalplans. Die Ergebnisse des ROEK München Südwest spiegeln auch die wesentlichen Ziele und Inhalte des integrierten Klimaschutzkonzeptes Fünfseenland wider.“*

Dass überhaupt zum Zwecke einer „urbanen Innenentwicklung“ (!) und zusätzlich mit dem fadenscheinigen, wissenschaftlich haarsträubenden Argument des „Klimaschutzes“ in diesen im Außenbereich befindlichen Bannwald von Krailling hinein geplant wurde, beruht auf einem eklatanten Fehler im Rahmen der Planungen für das Regionale Entwicklungskonzeptes München-Südwest (ROEK). Die Prämisse, auf der sich das ROEK für die Auswahl der Bannwaldfläche im Radius von 600 m um die S-Bahnstation Planegg stützt, bleibt völlig unberücksichtigt. Die Prämisse lautet, s. ROEK-Abschlussbericht S. 87:

„Mit dem ROEK wird entsprechend des LEP Grundsatzes 7.1.1 „Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft“, die bestehende Kulturlandschaft des Gebietes München Südwest mit ihren unterschiedlichen Ausformungen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen weiterentwickelt. **Dabei wurden die bestehenden Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt und als Schutzräume festgelegt.**

Der Grundsatz 5.4.2 (G) des LEP lautet „Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.“ Dem wird aus Sicht der Gutachter prinzipiell zugestimmt, es wird jedoch empfohlen, in Bereichen um bestehende ÖPNV-Knotenpunkte die unterschiedlichen Ziele genau zu prüfen und abzuwägen. Im Untersuchungsraum betrifft dies **die Bereiche westlich der S-Bahn-Haltestellen Stockdorf und Planegg. Sie werden, trotz des bestehenden Bannwaldes, von den Gutachtern als prioritärer Bereich für Siedlungsentwicklung empfohlen. In der Abwägung wurde den Klimazielen, insbesondere der ÖPNV-nahen Bebauung, gegenüber dem Schutz des Bannwaldes der Vorzug gegeben.** Dieser könnte durch ausreichende Kompensationsflächen ausgeglichen werden.“

Dies bedeutet, dass die ROEK-Planer den Klosterwald Maria Eich samt dem dazugehörigen Bannwald im Jahr 2014 überhaupt nicht als naturschutzfachlich wertvoll erkannt und eingestuft haben. Diese krasse Fehleinschätzung wurde seit den Kartierungen der Flora und Fauna des Klosterwalds besonders augenfällig.

Ohne diese eklatante, haarsträubende Fehleinschätzung der Planer hätte der Bannwald westlich und südwestlich der S-Bahn Planegg niemals als Baugebiet empfohlen werden können.

Dass die klimafeindliche Bannwaldzerstörung überdies als Klimaschutz bezeichnet wird, ist unwissenschaftlich und fachlich nicht haltbar.

Durch das Weglassen der falschen Prämisse in allen Texten wird nicht gelogen. Aber die Wirkung ist eine Irreführung von Lesern und Entscheidungsträgern.

Nicht nur der Klosterwald Maria Eich ist ökologisch und naturschutzfachlich wertvoll. Ebenso verhält es sich mit dem direkt an die Vorhabensfläche angrenzenden Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) Eichen-Hainbuchenwald. Die Vorhabensfläche ist ein wichtiger Bestandteil des Waldzusammenhangs, der den Klosterwald und den GLB verbindet.

Wir sind mit der vorgesehenen Bannwaldersatzaufforstungsfläche nicht einverstanden. Denn die Aussage des AELF WM unter Punkt 3.4 der Begründung auf S. 23 stammt vom 28.11.2016. Es handelt sich bei dem Grundstück Fl. Nr. 575 Gemarkung Planegg um eine artenreiche Mähwiese, die gemäß Art. 23 (7) des novellierten BayNatSchG. ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinn des §30 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG darstellt, wie dort unter 7. „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ mit dem FFH-Lebensraumtyp „Flachlandmähwiese (6510) genannt. Der Schutz gilt auch außerhalb der FFH-Gebiete. Besonders absurd ist: Mit Steuergeldern des Bayerischen Umweltministeriums werden im Staatswald im Rahmen des Projekts „Der Wald blüht auf“ im Wald Blühwiesen für Insekten angelegt. Hier jedoch soll eine über viele Jahre entwickelte artenreiche Blühwiese durch Aufforstung zerstört werden. Auch der artenreiche Waldrand mit u.a. gut besonnten Eichen würde durch die Aufforstung stark beeinträchtigt werden.

Wir fordern für die als Bannwaldersatzaufforstungsfläche vorgesehene Waldwiese Gutachten zur Flora und Fauna. So wurden dort z.B. im Juni 2019 Waldohreulen nachgewiesen.

Seit dem erfolgreichen Volksbegehren in Bayern gibt es eine neue Gesetzeslage zum Thema Licht-Emissionen. Die gesetzliche Grundlage in Art. 11a BayNatSchG bzw. Art 15 BayImSchG, Punkt 4 lautet:

„Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.“

Da der Bau der Seniorenwohnanlage sich in unmittelbarer Nähe des Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) „Eichen-Hainbuche-Wald“ befindet, würden die bereits vorhandenen, sehr starken Licht-Emissionen des Seniorenheims noch weiter verstärkt und den umgebenden sowie den angrenzenden Wald weiter beeinträchtigen. Und die geplanten Auflichtungen des südlichen Bannwalds würden die Folgen der Lichtemissionen noch stärker spürbar werden lassen. Wir fordern daher eine genaue Überprüfung der Lichtimmissions-Belastungen und eine Prüfung durch die UNB, wie im Gesetz vorgesehen.

Wir müssen weiterhin feststellen, dass Unterlagen zur geplanten Seniorenwohnanlage nicht vollständig, nicht aktualisiert oder auch nicht in sich schlüssig sind. Dies gilt insbesondere für die Angaben zur Waldumbaufäche mit einem evtl. Himmels-

weiher. Auf dieser Grundlage ist eine sachliche, fundierte Analyse und Entscheidung nicht durchführbar.

Völlig unklar ist auch, warum an der Rudolf-von-Hirschstraße bei der „Waldumbaufläche“ noch ein Streifen übrig bleibt, der nicht in der „Waldumbaufläche“ enthalten ist. In einer früheren Unterlage war von einer Verbreiterung des Bürgersteigs die Rede. In der Bürgerfragestunde wurde dies auf Anfrage zwar verneint, doch erfolgte die Auskunft lediglich mündlich und ohne jede bindende Wirkung.

Der westliche Waldrand an der Rudolf-von-Hirsch-Straße könnte mit zusätzlichen blütenreichen Gehölzen aufgewertet werden, dazu sind keine Rodungen nötig.

Zu den Unklarheiten in den Unterlagen zählt v. a. die sog. „Waldumbaufläche“. Die Fläche soll als „Waldfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Damit ist sie nicht zwingend mit dem Baurecht verknüpft. Es handelt sich also nicht um eine langfristige Sicherung der Fläche als Wald. Die Fläche kann in einer neuerlichen Änderung des Bebauungsplans wieder als Baufläche ausgewiesen werden. Die Art der Festsetzung ist somit nicht geeignet, die Fläche langfristig vor Bebauung zu schützen. Die Forderung des BN ist daher, dass hier eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird, die mit dem Baurecht verknüpft ist. Um nicht weiter die Vernetzung zwischen dem Projektgebiet in Planegg und dem GLB zu beeinträchtigen, sollten die Ausgleichsflächen sowohl hier (allerdings bis an die Straße) als auch in dem Korridor zwischen Altenheim und Sportplatz festgesetzt werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich sollte demnach von dem Waldausgleich durch Aufforstung einer Waldwiese getrennt werden und vor Ort umgesetzt werden. Nur so können die beeinträchtigten Funktionen zumindest teilweise ausgeglichen werden. Zusätzlich ist zu kritisieren, dass auf dieser Fläche wohl aus Verkehrssicherheitsgründen ein 15 m breiter Streifen baumfrei und bis 25 m ohne Bäume 1. Wuchsordnung gehalten werden soll. Dies ist in Wahrheit der Eingriffsfläche zuzurechnen und keine Naturschutzmaßnahme. Wir bitten um Vorlage von Anzahl, Art und Größe der Bäume, die dieser Maßnahme zum Opfer fallen sollen. Der sog. „Himmelsweiher“ soll aufgrund der sonst erforderlichen zusätzlichen Zerstörung von Wald und urständigem Waldboden samt den darin enthaltenen Bodenlebewesen nicht in dem naturnahen Wald, sondern soll stattdessen auf dem bestehenden Altenheimgelände umgesetzt werden.

Der geplante Waldumbau weg von der Fichte hin zu Laubbäumen würde ohnehin vom Gut Planegg durchgeführt werden, da die Fichte in Zeiten des Klimawandels auf der Schotterebene mittel- und langfristig keine Zukunft mehr hat, wie sich in den vergangenen Trockensommern mit Borkenkäferkalamitäten deutlich gezeigt hat.

Die Tatsache, dass es sich um ein Bauprojekt im Außenbereich handelt, wird nirgends angesprochen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Krailling  
Bauamt  
Frau Brittinger  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1  
82152 Krailling

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter  
Grünordnung „Erweiterung Altenheim/ Betreutes Wohnen“

Sehr geehrte Frau Brittinger,

in dem Waldgebiet ist ein Feuchtgebiet als „Himmelsweiher“ mit Lehmschlag geplant. Aus  
folgenden Gründen ist das nicht sinnvoll.

- Lehmadichtung hält nur ein paar Jahre.
- Im Wald ist das Feuchtgebiet zu stark beschattet.
- Die Regenmenge im Wald wird nicht ausreichen um den „Himmelsweiher“ gefüllt zu halten.

Dazu gibt es einige Beispiele im Würmtal.

Grundsätzlich ist ein Feuchtgebiet, bzw. ein Teich für die Natur eine Bereicherung. Meine  
Empfehlung für eine langfristige Lösung.

- Den Teich an einer besonnten Stelle auf dem Gelände vom Betreuten Wohnen bauen.
- Abdichtung mit Bentonit, eventuell mit Teichfolie. Bentonit ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu bevorzugen.
- Zusätzliche Regenwassereinspeisung über die Dachentwässerung. Nur eine Teilmenge einleiten.
- Überlauf mit Versickerung vorsehen.
- Die Dachentwässerung darf nicht aus Kupfer bestehen.

Bei richtiger Gestaltung ist das auch für die Bewohner vom „Betreuten Wohnen“ ein schöner  
Ort um die Natur zu genießen. Ein Mehrwert für die Wohnanlage.

per E-Mail Rathaus Krailling + Bauamt Krailling

Krailling, 07.02.2020

**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.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

dazu Begründung wie folgt:

**1. Meine Einwendungen vom 23.12.2018**

Meine damaligen Einwendungen zum gleichen Sachverhalt sind bei der letzten Abwägung nicht berücksichtigt worden, s. Beschlussbuch

<https://www.krailling.de/dokumente/KRAI-BP-358478.pdf>

Ich kann verlangen, dass diese bei der nächsten Gelegenheit entsprechend behandelt werden. Bei Bedarf kann ich Ihnen mein Schreiben vom 23.12.2018 noch einmal zusenden.

**2. 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 auch in meinem Schreiben vom 23.12.18 moniert.

Es handelt sich um ein privates, gewinnorientiertes Bau- bzw. Investorenobjekt einer Stiftung, unabhängig davon, ob und in welcher Weise das Caritas-Altenheim nebenan in das „Tagesgeschäft“ mit einbezogen wird.

Bei strenger juristischer Auslegung ist die gesamte Planung wegen Falschbezeichnung ex tunc (d.h.von Anfang an) unwirksam. Als Minimallösung verlange ich eine Richtigstellung in den Planunterlagen und in der Öffentlichkeit. Vorschlag: „Betreutes Wohnen beim Caritas-Altenheim Maria Eich“.

**3. Flächenverbrauch des Bauprojekts Betreutes Wohnen**

Dafür müssen rd. 5000 qm Wald gerodet werden, obwohl sich die Gemeinde am 10.12.19 für einen aktiven Klimaschutz im Rahmen einer „Klimakrise“ entschieden hat. Das passt wirklich nicht zusammen. Es gibt bei näherer Betrachtung Alternativen für ein „Betreutes Wohnen“ ohne Waldzerstörung, die der Gemeinde auch schon mehrfach unterbreitet worden sind. Bei Bedarf kann ich diese gerne noch mal nennen.

#### 4. Zusätzlicher Flächenverbrauch durch „Umbau“ südlich u. westlich

Ich war persönlich bei der GR-Sitzung am 22.10.19 anwesend, wo dieser „Umbau“ kurz vorgestellt wurde. Auch einige GR-Mitglieder waren etwas überrascht. Diese Aktion bedeutet wahrlich keine „Naturschutzmaßnahme“ sondern das Anlegen eines großzügigen Parks, der direkt dem Projekt „Betreutes Wohnen“ zugeordnet werden kann: mit Teich („Himmelsweiher“), Wegen, Beleuchtung etc.. Dafür werden zusätzlich 5.209 qm Wald mit allen Konsequenzen wie z.B. Zerstörung des Waldbodens in Angriff genommen.

Einzelheiten sind nur sehr mühsam unter

<https://www.krailing.de/dokumente/KRAI-BP-429898.pdf>

auf den Seiten 50 und 51 ersichtlich.

Ein derartiger Landschaftseingriff muss im Gemeinderat ausführlich vorgestellt und diskutiert werden und bedarf einer separaten Abstimmung.

per E-Mail an LRA Starnberg und Rathaus Krailling

Krailling, 23.12.2018

**Bedenken/Einwendungen zur 4. Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Kreuzlinger Forst“ im Zusammenhang mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Rudolf-von-Hirsch-Straße, Altenheim“ und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen“ der Gemeinde Krailling**

Sehr geehrte Frau Borst, sehr geehrter Herr Dr. Kühnel,

zugunsten eines Bauobjekts „Betreutes Wohnen“ sollen etwas mehr als 5.000 qm wertvoller Wald geopfert werden. **Ich ersuche Sie dringend, diese Waldzerstörung nicht zu genehmigen bzw. die diesbezügliche Beantragung zu überdenken. Ich begründe das wie folgt:**

#### **1. Natur**

Das gesamte relevante Waldgebiet mit Grünflächen ist ein beliebtes großflächiges Naherholungsgebiet mit wichtiger Klimafunktion und ist ein wertvoller Lebensraum für Mensch und Tier.

Dieser Wald ist ein unverzichtbares Vernetzungs- und Erweiterungsgebiet für die Arten des „Klosterwalds Maria Eich“ (der 2016 mit dem Bayerischen Biodiversitätspreis ausgezeichnet wurde) und des Landschaftsteils „Eichen-Hainbuchenwald auf der anderen Straßenseite des geplanten Baus.

Durch die vorgesehene Bebauung würde diese Verbindungsfunktion vom Kraillinger Waldgebiet zu Maria Eich erheblich gestört werden; abgesehen davon, dass die vorgesehene Größenordnung der Bauten mit ca. 40 Wohnungen auch einen gewaltigen optischen Eingriff in diese über lange Jahre gewachsene Gegend bedeuten würde.

Gibt es im Übrigen nicht auch ein Klimaschutzprogramm der Staatsregierung in Bayern?

#### **2. Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ (BW)**

Es wird immer wieder öffentlichkeitswirksam von einer „Erweiterung des Caritas Altenheims Maria Eich“ gesprochen. Das ist absolut unrichtig. Es handelt sich um ein privates Bau- bzw. Investorenobjekt einer Stiftung. Dieses soll dann an die Caritas verpachtet werden.

Das Vorhaben würde eine erhebliche Mehrbelastung an Verkehrsaufkommen (auch mit ruhendem Verkehr) mit sich bringen. Die Gegend in der Rudolf-von-Hirsch-Straße ist diesbezüglich heute schon verkehrsmäßig am Limit. Das Radfahren ist hier nicht gerade ungefährlich.

Der quantitative Bedarf für BW ist bis jetzt nicht schlüssig dargestellt, insbesondere im Vergleich zu den Nachbargemeinden.

Neue Wohn- und Betreuungsformen wie BW zu Hause oder generationen-übergreifende Wohnformen sind Schwerpunkte der Seniorenpolitik der bayerischen Staatsregierung. Es müssen nicht ständig Neubauten nur für BW sein. Der geplante Bau entspricht nicht den echten Bedürfnissen der Senioren. Diese wollen es in der Regel „urban“ und nicht isoliert und abgelegen am Waldrand. Die Synergie-Effekte in räumlicher Nähe zum Altenheim sind dabei nicht vorrangig zu sehen.

Es wird teilweise auch damit argumentiert, dass man den geplanten Bau auch vor allem als „Rangierfläche“ für eine in den nächsten Jahren fällige Sanierung des Caritas-Altenheims Maria Eich dringend benötige.

Es wird dabei vergessen, dass aufgrund der Neubau- bzw. Renovierungsaktivitäten in Gauting und Germering im Altenheim „Maria Eich“ viele Senioren von dort untergebracht wurden. Das muss andersrum auch möglich sein.

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

Aufgrund der inoffiziell genannten Preise für Wohnen und Dienstleistungen für das BW können sich das nur gut betuchte Personen leisten, die nicht unbedingt aus Krailling kommen.

### **3. Alternativen für den Bedarf an Betreutem Wohnen**

Die Betrachtung von Alternativen ist bei weitem nicht ausreichend durchgeführt worden:

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

- Erweiterung des Caritas Altenheims auf bestehendem Gelände (Umbau, Ergänzung, Aufstocken); es wird von den Beteiligten stets ausgeführt, dass das nicht geht. Es gibt jedoch m.W. durchaus sinnvolle Realisierungsmöglichkeiten. Deshalb ist hier eine detaillierte Machbarkeitsstudie erforderlich.
- Anbau beim Waldsanatorium in Krailling
- Teilnutzung der geplanten „Studentenwohnungen“ an der Bahn auf der Ostseite Gerade bei den „Studentenwohnungen“ bietet sich ein generationenübergreifendes Wohnprojekt an (vgl. u.a. SZ vom 30.11.2017). Das hätte was echt Innovatives. Im Übrigen müsste es auch möglich sein, durch zusätzliches Baurecht oder Erweiterungen barrierefreie Wohnungen im Innenbereich zu generieren.

### **4. Sonstige, formale Aspekte**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Gemäß Bauordnung ist dort eine Bebauung nur unter ganz bestimmten Bedingungen erlaubt.

Es besteht die Gefahr einer Zersiedelung der ganzen Gegend. Es gilt: Wehret den Anfängen. Es ist zu befürchten, dass das Bauvorhaben nur der Beginn weiterer Bautätigkeit mit Waldvernichtung zum Ortsinnern hin ist.

Über die pauschale Ablehnung von ca. 20 Einwendungen von Kraillinger Bürgern zum Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan haben sich gewiss schon mehrere Personen beschwert. Im Gemeinderat hat keine ausreichende Abwägung stattgefunden.

Das Wohnungsbauverbot der Regierung von Oberbayern aus 1977 sollte unbedingt bestehen bleiben.

## Gemeinde Krailling

Gemeinde Krailling		
07. Feb. 2020		
Anlagen	Akte:	

Datum: Krailling, 06.02.2020

### Betr.:

**Stellungnahme und Einwände gg. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen", an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich) vom 13.12.19**

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Einwände gegen Bebauungsplan Nr.39 lauten rechtswidrig, ohne Bedarf, und naturzerstörend.

Begründungen:

Die Anlage soll zur Verbringung des Lebensabends für Senioren sein, die zum Zeitpunkt ihres Einzugs noch einen eigenen Haushalt innerhalb eines Apartments führen können und lediglich ein Interesse oder einen geringen Bedarf an ergänzenden, qualifizierten Betreuungsleistungen bzw. Serviceangeboten haben, die durch das benachbarte Altenheim bereitgestellt werden können. Bei einer nachlassenden Fähigkeit zur Haushaltsführung und einem notwendigen Umzug in das Altenheim, kann zumindest ein Verbleib in vertrauter Umgebung ermöglicht werden. Ob ein automatischer Wechsel dann in das Altenheim vertraglich zugesichert werden kann, bzw. möglich ist, ist nicht gesichert und juristisch strittig. Es handelt sich dann um eine unzulässige Bevorzugung gegenüber Kraillinger Bürger, die gleich ins Altenheim wechseln wollen.

Die Festsetzung der überplanten Fläche als Gemeinbedarf ist daher rechtswidrig. Bei der Fläche handelt es sich um eine reine Wohnbebauung!. Aus der Nähe zum Altenheim Maria-Eich kann kein Gemeinbezug abgeleitet werden. Das Projekt ist gerade für Senioren gestimmt, die noch gut eigenständig sind - also nicht hilfs- und pflegebedürftig sind. Hier können Senioren, die aus ihren zu großen Wohnungen oder Häusern ausziehen möchten, selbstbestimmt leben, aber bei Bedarf aus einem großen Angebot an Unterstützungsmöglichkeiten auswählen und „zubuchen“. Es handelt sich somit lediglich um einen Wohnungstausch. Die zubuchbaren Leistungen sind keine Pflegeleistungen.

Ferner steht die geplante Einrichtung für die Allgemeinheit durch die erheblichen Kosten für Miete und Betreuungsleistungen nicht zur Verfügung. Es müssen alle Kosten von ca. 1800-2000€ im Monat durch die Senioren selbst aufgewendet werden. Eine "normale Rente" reicht bei weitem nicht aus. Damit entfällt

der Allgemeinbezug als soziale Komponente und privilegiert geradezu gutbetuchte Rentner und Immobilienbesitzer!. Die Anlage ist vergleichbar mit einem Studentenwohnheim oder Hotel. Auch hier würde niemand auf die Idee kommen, einen Gemeinwohlbezug herzustellen. Es ist auch fraglich, ob die gemeinnützige Schoberstiftung bei fehlendem Gemeinbedarfsbezug als Investor auftreten darf, wenn sie dann gegen ihren Stiftungszweck verstößt.

Die Gemeinde ist verpflichtet, dem demographischen Wandel unserer Gesellschaft Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang wird zur Bedarfsermittlung immer wieder auf die Literaturstelle von Schöning und Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, 1992, S.60 verwiesen. Schon allein das Erscheinungsjahr 1992 ist verdächtig für eine Fehlinterpretation. Betreutes Wohnen in der heutigen Form gab es damals noch nicht. Es hat sich erst in den letzten 20 Jahren so entwickelt.

Und siehe da, die Literaturstelle wurde bisher in allen Abwägungen und Begründungen **falsch** wiedergegeben. Schöning und Borchard postulieren **Wohnplätze in Altenheimen** für nichtpflegebedürftige, **aber voll versorgte**, alte Menschen für 2,5% der über 64jährigen. Damit ist der Bedarf für das klassische Altenheim gemeint. Der geforderte Bedarf für Kraillinger Bürger von 50 Plätzen für Betreutes Wohnen ist falsch! Er ist viel zu hoch angesetzt. Jetzt schon sind im Altenheim Maria-Eich 80 Wohnplätze in der klassischen Form und im Waldsanatorium auch eine nicht eruierte Zahl von Wohnplätzen vorhanden. Für das geplante Betreute Wohnen rüstiger Senioren aus dem Bebauungsplan Nr. 39 dürfen keine Bedarfswerte abgeleitet werden, da diese Wohnform keine Legaldefinition hat und deshalb offizielle Bedarfsuntersuchungen nicht vorliegen. Insbesondere betrifft es nur eine kleine, privilegierte Seniorenschicht ohne sozialen Bezug.

Es hat sich gezeigt, dass der Bedarf für Kraillinger Bürger mit der Inbetriebnahme des Gebäudes in der Margaretenstr. mit 22 Wohneinheiten Betreutes Wohnen mehr als gedeckt ist. Der Bau war schon für Kraillinger Verhältnisse überdimensioniert. Es mussten deshalb einige Wohnungen an externe Bürger vergeben werden. Das Projekt Betreutes Wohnen neben dem Altenheim Maria-Eich mit 38 Wohnungen ist damit für Kraillinger Bürger unverhältnismäßig groß.

Der weitaus überwiegende Anteil der Senioren will sein gewohntes häusliches Umfeld nicht verlassen. Er wird familiär oder von ambulanten Pflegediensten betreut werden. Dies ist auch medizinisch sinnvoll und stellt die offizielle Empfehlung der Staatsregierung dar.

Auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden ist der angemeldete Bedarf viel zu üppig. 50 unverbindliche Anfragen, näheres wird von der Gemeinde nicht offengelegt, sind keine vertragsfertigen Belegungen. Die Mehrzahl der Anfragen kommt von ortsfremden Interessenten, weil auch die Caritas nur 50% der Plätze an Kraillinger Bürger vergeben darf. Zu hören ist vielmehr, dass echte Pflegeplätze viel dringender gebraucht würden.

Die Insellage des Seniorenkomplexes Maria-Eich ist ein Paradebeispiel für Zerstörung schützenswerter Waldgebiete, Zersiedelung und Missachtung der Nutzung von Innenpotentialen des Gemeindegebiets. In der Abwägungsbegründung "Wald gegen Zersiedelung" bedient sich die Gemeinde gern dem ROEK: Das Raumordnerische Entwicklungskonzept München Südwest, der Schlussbericht 2014. Im ROEK, das nur eine Empfehlung ohne bindenden Charakter darstellt, sind bezüglich der Siedlungserweiterung westlich des S-Bahnhofs Planegg **gravierende Fehler** passiert: Große Teile des 600m Radius der

Baurechtserweiterung, die zum Arrondieren des Siedlungskörpers herangezogen werden sollen, stehen wegen des Klosters Maria-Eich mit den angrenzenden Eichenwäldern nicht zu Verfügung. Neue Siedlungsgebiete, i. e. S. der neue Seniorenkomplex, die durch einen Schienenstrang vom Gemeindehauptkörper abgetrennt sind, verursachen weite Fahrten (v.a. mit einem KFZ oder auch Bus) zur Versorgung des täglichen Bedarfs. Das macht siedlungspolitisch keinen Sinn und ist umweltpolitisch nicht tragbar. Auch die Senioren im "Betreuten Wohnen" Maria-Eich, die sich ja noch selbst versorgen wollen und sollen, müssen zu Fuß fast 500m bis zur S-Bahn und 1000m bis zum nächsten Supermarkt zurücklegen. Das kann man nicht mehr als fußläufig, schon überhaupt nicht für Senioren bezeichnen. Nach den Standards der Bayerischen Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. ein K.O.-Kriterium für das Projekt. Zu hören ist auch, dass viele (i.e. die o.g. privilegierten) Senioren das Betreute Wohnen neben dem Altenheim wegen der Abseitslage, aber offensichtlich auch wegen der Nähe zu der Pflegeeinrichtung Maria-Eich ablehnen. Es kann nicht sein, dass ein Stück Naturschutzgebiet, Bannwald, Erholungsgebiet der Stufe I für Nicht-Kraillinger Bürger geopfert werden muss.

Der Bebauungsplan Nr.39 ist rechtswidrig, da er auf falschen Tatsachen beruht. Er stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Natur dar, der einen unwiederbringlichen Schaden hinterlässt. Die Wiese, die als Bannwaldausgleichsfläche ausgewiesen werden soll, ist nach dem neuen Artenschutzabkommen streng geschützt. In der derzeitigen Diskussion um Nachhaltigkeit und Naturschutz ist die Errichtung einer Seniorenresidenz im Landschaftsschutzgebiet, Bannwald und Erholungsgebiet Grad I das absolut falsche Signal. Schon allein das Kraillinger Gemeindewappen enthält den Hinweis auf Bäume, die es zu schützen gilt.

Falls die Gemeinde weiterhin eine zusätzliche Einrichtung Betreutes Wohnen für notwendig erachtet, muss sie endlich eine belastbare dezidierte Alternativplanung durchführen. Für kleinere Bauvorhaben gibt es genügend Möglichkeiten im Innenbereich:

- Verlegung der Intensiv-Pflegeplätze von Maria-Eich in einen Neubau am Waldsanatorium. Die Schwestern werden einverstanden sein. Die freiwerdenden Plätze können dann nach Umbau an das Betreute Wohnen abgegeben werden. Dieser Vorschlag hat das meiste Potential.
- Aufstockung des Rathauses
- Überstockung des Pathausparkplatzes
- Linner-Grundstück
- Schabernack-Grundstück
- Umwidmung eines Teils der Wohnungen im Studentenwohnheim auf dem Braun-Grundstück.

Es darf bei der Beurteilung/Begründung nicht mehr zu einer pauschalen Ablehnung kommen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Krailling  
Herrn Bürgermeister Haux  
Rudolf-von-Hirsch-Straße 1



82152 Krailling

Antrag:

Die Gemeinde Krailling nimmt den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 39 Erweiterung Altenheim/Betreutes Wohnen zurück und sucht nach einer alternativen Lösung, bei der kein Landschaftsschutzgebiet gerodet werden muss.

Krailling, den 5.2.2020

Sehr geehrter Herr Haux,

Sie haben es sich zum Ziel gemacht, Transparenz in die Planungen der Gemeinde zu bringen und die Bürger an Entscheidungen zu beteiligen. Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 39 möchte ich daher um Beachtung folgender Punkte bitten:

- Ich fordere die Gemeinde Krailling hiermit auf, ein schriftliches Gutachten vorzulegen, das belegt, dass eine Verdichtung, Erweiterung, Aufstockung etc. des bestehenden Altenheims der Caritas nicht möglich ist. Die Aussage, dass der Betrieb im Altenheim nicht wie gewohnt weiterlaufen kann, ist nachvollziehbar, aber kein Grund diese Option nicht in Betracht zu ziehen. Auch Aussagen von einem Gemeinderatsmitglied wie „die Bewohner des betreuten Wohnens wollen keine Demenzkranken Bewohner des Altersheims treffen“ ist nicht akzeptabel (Auf Anfrage kann ich den Schriftverkehr gerne weitergeben).
- Ich fordere die Schober Stiftung auf, schriftlich mitzuteilen, wo nach alternativen Standorten im Gemeindegebiet Krailling und Stockdorf gesucht worden ist und mit welcher Begründung welcher Standort abgelehnt wurde. Der Stiftungszweck sieht ganz klar vor, dass beide Gemeinden begünstigt werden können.
- Ich beantrage eine detaillierte Kostenaufstellung der von der Gemeinde Krailling bereits getragenen Kosten (Gutachten, Personalkosten für Stellungnahmen, Auslegungen, Gemeinderatssitzungen etc.) und der zu erwartenden Kosten (e.g. Straßensanierung, weitere Gutachten). Dies sollte auch vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltssperre diskutiert und in Betracht gezogen werden.

- Ich erwarte eine Stellungnahme der Caritas zu den geplanten Kosten einer Wohneinheit im betreuten Wohnen (Miete pro m<sup>2</sup> inklusive möglicher Betreuungskosten, Kosten Stellplatz etc.). Wenn eine Betreuung eines Bewohners nötig ist, dann wird sich das in den Kosten widerspiegeln und muss transparent gemacht werden. Ohne transparente Kosten ist eine „lange Warteliste“, die als Argument für den Bau angeführt wird, nicht aussagekräftig.
- Die Gemeinde Krailling hat vor kurzem die „Klimakrise“ ausgerufen, daher stelle ich mir die Frage, wie das mit dem geplanten Flächenverbrauch/Rodung des CO<sup>2</sup> Speichers zusammenpasst. PR technisch muss sich eine Gemeinde hier eine gute Geschichte überlegen, da es ansonsten nur ein Lippenbekenntnis ist. Wie ist die Stellungnahme der Gemeinde? Wäre es nicht naheliegend in Zeiten der Klimakrise das Projekt „Betreutes Wohnen“ zu überdenken und sich ein anderes Konzept zu überlegen, bei dem kein Bannwald gerodet werden muss? Die PR Story wäre authentisch! Noch besser wäre es, den Bannwald gleich unter Schutz zu stellen!
- Ich fordere die Gemeinde auf, transparent in Bezug auf die geplante Fläche einzugehen, die gerodet werden soll. In der Presse ist immer die Rede von einer Rodung von ca 5.000 m<sup>2</sup> Bannwald. Letztendlich sind es aber ca. 10.200m<sup>2</sup> Bannwald, die gerodet werden, da ein Umgriff auf einem Gebiet von weiteren 5.200m<sup>2</sup> stattfindet. Warum findet hier eine „Salamitaktik“ statt? Versucht die Gemeinde das geplante Rodungsgebiet „kleinzureden“?
- Ich fordere die Gemeinde Krailling auf, zu den Punkten, die im Rahmen der öffentlichen Befragung im letzten Jahr in Bezug auf das Projekt Betreutes Wohnen eingegangen sind, Stellung zu nehmen. Ein Ziel der Befragung war es doch, die Bürger stärker einzubinden und die Aktivitäten der Gemeinde transparenter zu machen. Von alledem ist bis jetzt nichts zu spüren. Es scheint, als wären die Anregungen, Kommentare etc. einfach in der Schublade verschwunden. Warum wird auf diese nicht öffentlich und transparent eingegangen?

Mit freundlichen Grüßen

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

Gemeinde Krailling	
10. Feb. 2020	
Anlagen	Akte:

- Vorab per Telefax: 857 66 56 -

\_\_\_\_\_

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,

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 eine 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 keinem 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 Betreuten 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.

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

---

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

1.

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

2.

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

2.1.

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

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

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

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

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

## 2.2.

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

### 2.2.1.

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

### 2.2.2.

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

### 2.2.3.

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

### 2.3.

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

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

### 3.

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

#### 3.1.

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

#### 3.2.

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

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

#### 4.

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

#### 4.1.

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

#### 4.2.

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

#### 4.3.

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

#### 4.4.

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

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

#### 4.5.

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

#### 4.6.

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

#### 4.7.

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

#### 4.8.

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

#### 4.9.

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

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

#### 4.10.

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

#### 4.11.

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

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

5.

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

6.

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

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

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

- es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden;
- es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden;
- das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten;
- eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots darf nicht stattfinden;
- die Eigentums-garantie 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 gesamte Artenvorkommen untersucht.

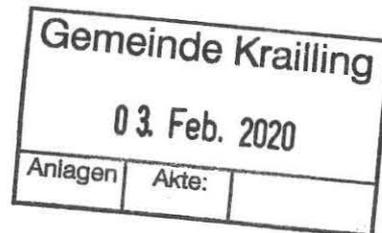
#### 7.

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

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

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

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



Datum  
31.01.2020

Ihre Zeichen/Aktenzeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
wit\_031

Betr.: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Altenheim / Betreutes Wohnen“ an der Rudolf-von-Hirsch-Straße (Caritas-Altenheim Maria Eich)  
hier: Bedenken anlässlich der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Abschnitt "Bewertung" S.27 ff.) wird festgestellt, dass derzeit Innerörtliche Flächenpotentiale für eine bauliche Weiterentwicklung nicht verfügbar sind und daher Waldflächen genutzt werden sollen.

Der vorgesehene Verbrauch von Waldflächen widerspricht jedoch den Grundsätzen der bayrischen Verfassung zum Naturschutz ("Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen."<sup>1</sup>).

Ich meine, dass Krailling vom derzeit Geplanten Abstand nehmen sollte und sehe Ihrer Stellungnahme mit Spannung entgegen!

Mit freundlichen Grüßen

---

<sup>1</sup> Verfassung des Freistaates Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998, hierzu Zitat Wikipedia: "Dritter Hauptteil: Das Gemeinschaftsleben: Der Artikel 141 verankert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, weist der öffentlichen Hand die Aufgabe des Denkmal- und Naturschutzes zu und garantiert der Allgemeinheit den freien Zugang zu Naturschönheiten und die Erholung in der freien Natur."

## Christine Schenk

---

**Von:** Anette Friedrich im Auftrag von Ingrid Ruhdorfer  
**Gesendet:** Montag, 27. Januar 2020 07:19  
**An:** Christine Schenk  
**Betreff:** WG: SZ vom 25./26.1.2020 "Kampf um die Baumriesen"

**Wichtigkeit:** Hoch

---

**Gesendet:** Sonntag, 26. Januar 2020 14:17  
**An:** Ingrid Ruhdorfer  
**Betreff:** [RMX:##] SZ vom 25./26.1.2020 "Kampf um die Baumriesen"  
**Wichtigkeit:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Entsetzen habe ich von dem Vorhaben gelesen, ein 5000 qm großes Waldstück beim Altenheim Maria Eich für Betreutes Wohnen zu roden.

Nachdem das unser Gemeinwohl, Natur- und Tierschutz, angeht, möchte auch ich als Weßlinger Bürgerin hiermit meine Einwendung gegen den Bebauungsplan einreichen.  
Offiziell geht das wohl bis zum 7. Februar.

Bitte bestätigen Sie mir meine Unterschrift.

Besten Dank für Ihre Kooperation!