

Vorlage der Gemeindeverwaltung

Entwurf der Stellungnahme der Gemeinde im Rahmen des Anhörungsverfahrens vor dem Landratsamt München.

Dieser Entwurf wurde gegen die Stimmen der Bürgerbewegung vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.03.2005 abgelehnt.

7.1-0087/04/VB

Vorbescheidsantrag Dr. W. Winterstein , Neubau einer "Landwirtschaftlichen Hofstelle"
Hier: Stellungnahme gem. Art. 74 Abs. 4 BayBO

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache gibt die Gemeinde Straßlach-Dingharting im Rahmen der Anhörung folgende Beurteilung ab:

1.

Das Vorhaben beschreibt sich wie folgt:

Zwischen den Ortsteilen Hailafing und Großdingharting soll auf einer Eingriffsfläche von 10.900 m² eine "Landwirtschaftliche Hofstelle" mit 12 doppelreihigen Silotürmen von je rd. 12,41 m Höhe, mit Maschinen-, Werkstatt- und Gerätehallen sowie mit Büro- und Wohngebäuden entstehen.

Im Schreiben des Bauwerbers vom 21.01.05 ist zur Berechnung des Lagerraums eine "Silohöhe von (nur) 9,22 m" genannt. Die wirkliche Silohöhe samt Geländer und Laufsteg ist 12,41 m je Stahlurm (so auch das Bauwerberschreiben vom 06.08.04).

2.

Zum Verfahren:

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat durch Bürgerentscheid vom 10.10.04 dem Vorhaben das Einvernehmen verweigert.

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 24.01.05 vorläufig angekündigt, dem Vorbescheidsantrag stattzugeben und hat der Gemeinde dazu im Anhörungsverfahren Frist zur Stellungnahme auf den 01.03.05 gesetzt gehabt. Das Vorhaben passe in die Feld- und Ackerwirtschaft.

Seite 2

Auf Ihre Antragstellung hin wurde der Gemeinde – nach vorangegangener mündlicher Ablehnung – die Anhörungsfrist doch bis zum Ablauf des 18.03.05 verlängert und der Gemeinde (erstmalig) am 23.02.05 Einsicht in die Aktenlage des Landratsamts München gewährt. Bei Akteneinsicht waren die Aktenteile nicht fortlaufend nummeriert. Weitere Fristverlängerung bis zum Ablauf des 23.03.05 (1 Monat ab Akteneinsicht) hat die Gemeinde beantragt.

Bauausschuss und Gemeinderat der Gemeinde Straßlach-Dingharting waren am 09.03.05 und am 16.03.05 bezüglich des Anhörungsverfahrens befasst. In der

Bauausschusssitzung am 16.02.05 war das Anhörungsschreiben des Landratsamts München vom 24.01.05 bereits vollinhaltlich verlesen worden.

3.
Die Untere Naturschutzbehörde charakterisiert in ihren Stellungnahmen vom 11.11.04 und vom 10.01.05 das Vorhaben als "einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG. Neben der nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts infolge der Bodenversiegelung ist vor allem die massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die offene Getreidesiloanlage von Bedeutung. Durch ihr Erscheinungsbild prägt sie ein starr technisches, fabrikmäßiges Gesamtbild." Die Gemeinde Straßlach-Dingharting macht sich diese Beurteilung zu eigen.

4.
Dem Vorhaben steht die 7. Änderung des Flächennutzungsplans entgegen. Die gültige 7. Änderung des Flächennutzungsplans stellt das betroffene Gebiet als "Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, für die besondere Eigenart der Landschaft und für die Erholung" dar.

Im zugehörigen Erläuterungsbericht ist u.a. ausgeführt:
"Die Flächennutzungsplandarstellung soll bei einer Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich herangezogen werden. In der 7. Flächennutzungsplan-Änderung sind daher Bereiche gekennzeichnet, die kennzeichnen, daß öffentliche Belange einer privilegierten Bebauung dort entgegenstehen können. ... § 35 verbietet die Zulassung privilegierter Vorhaben, wenn öffentliche Belange entgegenstehen... Wie oben angesprochen, sind der Rodungsinselcharakter und die Eigenart von Natur und Landschaft in Straßlach-Dingharting vor allem durch Baumaßnahmen im Außenbereich gefährdet. ... Der Erhalt der Rodungsinseln stellt durch die Festlegungen des Regionalplans München einen öffentlichen Belang dar."

5.
Das Landwirtschaftsamt Ebersberg/München befürwortet das Vorhaben, greift jedoch einer rechtlichen Beurteilung des Vorhabens ausdrücklich nicht vor (Bericht v. 11.11.04).

6.
Die anwaltlichen Vertreter des Bauwerbers sind mit Anwaltsschreiben vom 20.10.04 und vom 29.11.04 zum Landratsamt vorstellig geworden.

Auf den dort behaupteten Vertrauenstatbestand kann sich der Bauwerber jedoch nicht berufen. Zum einen hätte Herr 1. Bürgermeister Streit damals für einen verbindlichen "Vorschlag" schon keine Vertretungsbefugnis gehabt. Zum anderen war das jetzige Vorhaben nicht Gegenstand der zitierten gemeindlichen Beschlussfassung vom 24.10.2001: Weder waren damals Siloanlagen oder eine vergleichbare Baumasse oder vergleichbare "Strukturen" vorgesehen. Gegenstand des angeführten Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2001 war überhaupt nicht die Erteilung oder Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB. Insbesondere lag

Seite 3

ihm schon keine förmliche Baueingabe (Voranfrage, Vorbescheids- oder Bauantrag) zugrunde. Auch die im Anwaltsschreiben vom 20.10.04 behaupteten angeblichen

Beschlussgründe lagen nicht zugrunde und sind nicht niedergelegt.

Die behauptete "Abstimmung mit der Gemeinde" liegt nicht vor – ihr steht ersichtlich schon die Einvernehmensverweigerung durch Bürgerentscheid entgegen.

Unter dem 09.05.2001 (TOP 1.2) hatte der Gemeinderat einen Alternativstandort für die Errichtung einer Maschinenhalle und eines Getreidelagers bevorzugt: "Bei den vorgeschlagenen Standorten ... bevorzugt die Gemeinde Straßlach–Dingharting den Standort auf der Fl.Nr. 630 bzw. 635 Gemarkung Straßlach".

Die bauseits vorgelegten "Fotomontagen" sind nicht realitätskonform und nicht aktuell.

Unzutreffend ist, der Bauwerber habe den "jüngsten Forderungen" der Gemeinde Rechnung getragen. Es gibt keine beschlußmäßig oder sonst gefassten "Forderungen". Allerdings hatten die Vertreter des Bauwerbers mit Schreiben vom 21.07.04 angekündigt, die Getreidesilos würden "um 6 m abgesenkt" – nicht nur um 1,14 m (RA–Schreiben vom 20.10.04, S. 7). Diese Ankündigung hat in der Eingabe keinen Niederschlag gefunden.

Hinsichtlich der Anhörung der Bauwerbervertreter im Bauausschuss am 26.07.04 (RA–Schreiben v. 24.10.04, S. 7) ist darauf hinzuweisen, dass im Zeitpunkt der Anhörung weder der Ausschuss noch der Gemeinderat schon irgendeine eigene Haltung eingenommen hatten und damals noch keinerlei Beschlusslage bestand. Schon deshalb kann dem Bauwerber damals nichts "zugesichert" worden sein.

Die Bewertung des Bürgerentscheids vom 10.10.04 (RA–Schreiben S. 7) ist ersichtlich sachfremd. Der Bürgerentscheid hatte eine Wahlbeteiligung von rd. 52 % und eine Mehrheit von rd. 72 % – und dies gleichgewichtig in allen Wahlbezirken der Gemeinde. Von nur "einigen wenigen Anwohnern" kann also bei objektiver Sicht nicht die Rede sein.

Einen "Wunsch" der Behörde hinsichtlich des neuen Vorbescheidsantrages vom August 2004 gibt es nicht.

Hinsichtlich der 2–Monatsfrist des § 36 BauGB ist lediglich richtig, dass die Eingabe vom 09./10. Juli 2004 nicht förmlich zurückgenommen wurde. Sie wurde jedoch durch die "modifizierte Planung" vom August 2004 in ihrem Kern verändert. Die Abänderungen betrafen insbesondere die Situierung der Gebäude und Anlagen, eine Südverschiebung des Vorhabens, eine Niveauänderung, die Einführung von "Sichtachsen", Eingrünungsmaßnahmen und eine Ausweitung des Vorhabens z.B. durch Erhöhung der Anzahl und des Volumens der Silos. Auf die einschlägige Kommentierung unter § 36 BauGB zum Beginn des Fristlaufs wird hingewiesen. Anderes wurde dem Bauwerber auch nicht "zugesichert", im Gegenteil.

Hinsichtlich des zitierten Urteils des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 07.03.96 ist anzumerken, dass dessen Ausspruch keine Rechtskraft erlangt hat (vielmehr Erledigungsfeststellung beim VGH).

7.

Dem Vorhaben stehen Belange entgegen, welche seitens des Landratsamts noch unberücksichtigt und ungeprüft geblieben sind, insbesondere folgende:

- Aspekte der Wasserschutzgebietsplanung zum erweiterten WSG-Grünwald an der Waldstraße/Hailafing.
- Gesichtspunkte des Immissionsschutzes in den einschlägigen Erscheinungsformen, insbesondere hinsichtlich Lärm, Schwerlastverkehr, Feinstaub, Allergierisiken, 24-Stunden-Betrieb u.a.
- Strahlungsrisiken aus der angrenzenden Hochspannungsleitung (Entstehung kontaminierter Wohn-, Büro- und Arbeitsstätten).
- Konkrete Erweiterungsabsichten des Bauwerbers. Diese manifestieren sich insbesondere in dem käuflichen Zuerwerb von – soweit bekannt – mindestens 100.000 m² Grundstücksflächen seit Herbst des letzten Jahres. Seitens des Bauwerbers werden "laufend Flächen zugekauft und zugepachtet" (Landwirtschaftsamt vom 10.11.04). Es ist konkret damit zu rechnen, dass das jetzige Vorhaben nur den Einstieg in noch wesentlich massivere Eingriffe abgibt.
- Alternative Standorte.
- Der induzierte Verbrauch von Einwohnerwerten bzw. Einwohnergleichwerten der Abwasserentsorgung.
- Der Bauwerber bestreitet seinen Lebensunterhalt aus "privater Vermögensverwaltung" (Landwirtschaftsamt v. 10.11.04), nicht aus Landwirtschaft.

8.
Die Abwägung der entgegenstehenden öffentlichen Belange (§ 35 Abs. 1, Abs. 3 BauGB) durch das Landratsamt München erscheint teilweise lediglich pauschal. Der Eingriffscharakter des beantragten Vorhabens insbesondere hinsichtlich Landschaft, Ortsbild, Erholungs- und Wohnwert, Immissionen, Gesundheitsschäden u.a. erscheint in fehlerhafter Weise bagatellisiert. Entsprechendes gilt hinsichtlich unwirtschaftlicher Aufwendungen, der Beförderung einer Splittersiedlung, schädlichen Raumordnungseinflüssen u.a. Der Kriterienkatalog des § 35 BauGB erscheint insgesamt nur oberflächlich, lückenhaft und eher einseitig geprüft und abgewogen. Andernfalls wäre die Beurteilung gegen das Vorhaben ausgefallen.

9.
Hingewiesen sei darauf, dass die Verbindungsstraße zwischen Hailafing und Großdingharting auch die einzige fußläufige Verbindung beider Ortsteile darstellt und speziell von Kindern und Familien genutzt wird. Insoweit würden mit dem Vorhaben konkrete Gefährdungen für Leib und Leben, insbesondere durch den Schwerlastverkehr, durch Feinstaub u.a. in Kauf genommen.

10.
Die Beurteilungsspielräume aus § 35 BauGB geben insbesondere unter den aufgeführten Gesichtspunkten ausreichend Raum für die ablehnende Entscheidung der Gemeinde durch den Bürgerentscheid vom 10.10.2004.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Walter Brandl
1. Bürgermeister