

## **Anmerkungen der Bürgerinitiative zur Argumentation im Erläuterungsbericht der Gemeinde**

„Die Begründung zum Flächennutzungsplan dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. In der Begründung sind der wesentliche Anlass für die Planung und ihre maßgeblichen Grundgedanken und Leitziele darzulegen.“<sup>1</sup> Insofern kann man davon ausgehen, dass die Entscheidungen über die Genehmigung eines Flächennutzungsplans von Seiten der Träger öffentlicher Belange wesentlich von den im Erläuterungsbericht dargelegten Informationen und Argumentationen abhängen. Hierzu möchten wir folgendes anmerken.

### **a) Erweiterung des Gewerbegebiets am Wächterhof**

Die Argumentation der Anlagerung an vorhandenes Gewerbe betrifft nur GE 201. Dieses wird aktuell nicht beplant. GE 202 grenzt nicht an vorhandenes Gewerbe sondern an ein Wohngebiet.

### **b) Sturmschäden**

Dieses Argument betraf nur GE 201, die Sturmschäden wurden längst von der Natur behoben, siehe Satellitenaufnahmen Google Maps. Der Waldgürtel an GE 201 wurde mittlerweile von Gewerbe an der Friedrich-Bergius-Straße ausgedünnt. Das GE 202 war von den Sturmschäden in Bezug auf einen sich ausdünnenden Waldsaum nicht betroffen.

### **c) Wortwahl: Gewerbegebiet am Wächterhof**

Kritik: Mit dem vorhandenen „Gewerbegebiet am Wächterhof“ ist die Friedrich-Bergius-Straße bzw. Muna gemeint. Der allseits bekannte „Wächterhof“ liegt mindestens 2 km weiter westlich – auch dort befindet sich in Sichtweite Gewerbe. Dies ist sehr missverständlich ausgedrückt.

### **d) Präferenz der Planfertiger**

Die Planer raten zur Schließung des nicht intakten nördlichen Ortsrands. Erst den nördlichen Ortsrand Siegertsbrunn, dann Höhenkirchens. Sie raten ausdrücklich von der Beplanung des Außenbereichs ab. Im Erläuterungsbericht sind als Begründung die Einengung der Rodungsinsel (siehe auch im Umweltbericht: *„Die Nutzungsintensität innerhalb der Rodungsinsel sollte vom Zentrum (Siedlung) zum Rand (Wald) hin abnehmen“*<sup>2</sup>) sowie die geringe Größe samt fehlender Erweiterungsmöglichkeiten genannt.

Diese Argumente sind auch in der aktuellen Diskussion interessant. Zum einen, weil derzeit nur ein Quartier, das GE 202, beplant wird. Dessen bekanntermaßen geringe Fläche wurde in der Bauausschusssitzung vom 29.01.2009 wiederholt als Grund für den ausgeprägten Drang nach optimaler Ausnutzung des „wertvollen“ Bodens angegeben. Die Interessen der Nachbarschaft oder des Landschafts- und Erholungswerts werden in diesem Denkansatz völlig ignoriert.

Zum anderen sind wir sehr irritiert von der im Bauausschuss bei der ersten Bebauungsplanungsvorstellung geäußerten Begründung, dass der Rundwander- und Fahrradweg nicht an der Bahnlinie entlang und dann an der Südbegrünung entlang zur Hohenbrunner Straße führen kann, weil eine Süderweiterung samt Flächennutzungsplanänderung nicht behindert werden sollte. Stattdessen führt in der Planung der Fahrradweg mitten durch das Gewerbegebiet. Rundwandern sowie Radfahren oder Langlaufen durch erholsame Landschaft um die Gemeinde herum dürfte nach dieser Planung für alle Höhenkirchen-Siegertsbrunner Bürger der Vergangenheit angehören.

---

<sup>1</sup> Kapitel „Inhalt des Flächennutzungsplans“, S. 69, aus: Planungshilfen für die Bauleitplanung, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, 2006/2007

<sup>2</sup> Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, S. 32, Hrsg.: Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Fassung vom 01.03.2000

Ist tatsächlich beabsichtigt, statt der noch ausstehenden Anlagerung an bestehendes Gewerbe der Friedrich-Bergius-Straße, die Fläche GE 202 zukünftig Richtung Süden zu erweitern?

**e) Gemeinderatsentscheidung entgegen Planerargumentation**

Der Gemeinderat entschied sich für die Anlagerung an bestehendes Gewerbe, obwohl laut Planermeinung bessere Alternativen Vorrang gehabt hätten. Der Abgleich der Standortfaktoren wird inhaltlich nicht erläutert. Wir merken dazu an, dass alle zur Wahl stehenden Standorte nicht erschlossen waren und sind. Die Hauptbeziehung nach München war und ist sowohl am nördlichen Ortsrand (Höhenkirchen-Siegertsbrunn) als auch im Außenbereich (Wächterhof) mit je einer S-Bahnstation gegeben; auch die Anbindung über das Straßenverkehrsnetz ist vergleichbar. Die Beziehung zum Ort ist im Außenbereich schlechter als am nördlichen Ortsrand.

Interessant im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanvorschlag ist hier auch, dass die Alternative am nördlichen Ortsrand ausschließlich über die M 24 angebunden worden wäre. Im Gegensatz dazu würde laut bisheriger Planung unsere einzige Zufahrtsstraße, die übrigens über einen unbeschränkten Bahnübergang führt (der nebenbei erwähnt im Erläuterungsbericht fehlt<sup>3</sup>) nun auch mit Gewerbeverkehr belastet, weil nicht „nur“ über die M 24 angebunden wird. Eine Schließung unserer Straße für den Autoverkehr wie in einer planerischen Alternative vorgestellt, ist uns Anwohnern nicht zuzumuten. Ein Planentwurf, in dem das Gewerbegebiet nur über die M24 angebunden ist und gleichzeitig der Hintere Altlaufweg unbeeinflusst bleibt, wurde nicht vorgelegt und fehlt bisher.

**f) Wahl des GE 202 wird nicht begründet**

Das GE 202 wird in der Begründung weder erwähnt noch erläutert, auch keine diesbezügliche Abwägung öffentlicher und privater Interessen. Der Konflikt Gewerbegebiet neben Wohngebiet wird nicht einmal erwähnt. Die Gemeinde wäre bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans aber zur sorgfältigen Abwägung öffentlicher und privater Interessen verpflichtet gewesen. Es fragt sich, wie Träger öffentlicher Belange eine Zulässigkeit der Ausweisung genehmigen konnten, ohne über die speziellen Anforderungen des Gebiets informiert worden zu sein.

**g) Verlagerung störenden Gewerbes aus dem Ort:**

„Wesentlich störendes Gewerbe kann nicht in unmittelbarer Nähe zu Wohnbereichen angesiedelt werden.“<sup>4</sup> Das heißt im Klartext, störendes Gewerbe gehört – im Gegensatz zur Zielsetzung des Flächennutzungsplans – nicht neben ein allgemeines Wohngebiet. Dieser Abwägungsfehler bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans darf im Rahmen des Bebauungsplans nicht wiederholt oder gar verfestigt werden. Das Ziel, störendes Gewerbe aus dem Ortsinneren nach außen zu verlagern, ist allenfalls als Anlagerung an vorhandenes Gewerbe in der Friedrich-Bergius-Straße bei einer Bebauung des GE 201 möglich – die „Erweiterung“ des vorhandenen Gewerbegebiets war immerhin Schlüsselargument für die Genehmigung der Ausweisung. In Bezug auf den aktuellen Bebauungsplan erklärten Sie, Frau Bürgermeisterin, in einem Bericht der Süddeutschen Zeitung aber jüngst öffentlich, dass nun tatsächlich Gewerbe aus dem Ort heraus verlagert werden soll.<sup>5</sup> Die Gründe hierfür dürften darin liegen, dass man den Ort innen attraktiver gestalten möchte

---

<sup>3</sup> Ebd., S.109

<sup>4</sup> Arbeitsblatt „Gewerbegebiete“, S. 11, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 14, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, November 1996

<sup>5</sup> Artikel: „Anwohner protestieren gegen Gewerbegebiet“, Süddeutsche Zeitung, 07./08.03.2009

und für bestimmte, störende und nachbarschaftlich unattraktive Gewerbetypen einen neuen Standort im Gemeindebereich benötigt.

**h) Wohngebiet „in Ergänzung zum Gewerbegebiet“**

Kann man eine bestehende, seit 1950 mit Baurecht versehene Splittersiedlung im Außenbereich als „Ergänzung zum Gewerbegebiet“ ausweisen? Nein. Auch hier liegt ein gravierender Fehler in der Abwägung, der Zielsetzung sowie der formulierenden Umsetzung des Flächennutzungsplans vor. Dies wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sein.

**i) Aktuelle Aufstellung des Bebauungsplans:**

Aktuell ist die Anlagerung eines Gewerbegebiets an ein Wohngebiet geplant, evtl. sogar mit der Aussiedlung störenden innerörtlichen Gewerbes, statt eine Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets bzw. Anlagerung an dasselbe, wie im Erläuterungsbericht als Ziel angegeben, umzusetzen. Die gegenwärtigen Planungen entsprechen nicht den Eingangsvoraussetzungen zur Ausweisung. In Bezug auf das GE 202 sowie die Formulierung zu WA 203 liegt ein schwerwiegender Abwägungsfehler im Flächennutzungsplanverfahren vor. Daraus sind bei Aufstellung des Bebauungsplans Konsequenzen zu ziehen.