



**Niederschrift über die 6. Gemeinderatssitzung
in der Wahlperiode 2014/2020
vom 21.10.2014 im Sitzungszimmer Alling**

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Röder

GR Brunner	GR Dejako
GR Friedl	GR Heinz
GR Herz	GR Joachimsthaler
GR Lempart	GR Muderlak (19:16 Uhr)
GR Neumann	GR Reichlmayr
GR Schilling	GR Schröder
GR Stecher	GR Stenzer
GR Winkler	

Die Beschlussfähigkeit war damit hergestellt.

Entschuldigt fehlte: GR Naßl

Wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) hat das Mitglied ./.. an der Beratung und Beschlussfassung zu ./.. nicht teilgenommen.

Das Mitglied ./.. war bei der Beratung und Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt ./.. nicht anwesend.

Vorsitzender:

Schriftführerin:

.....
Frederik Röder
Erster Bürgermeister

.....
Carina Pförtsch



T A G E S O R D N U N G

I. **Öffentlicher Teil Beginn 19:00 Uhr**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2014
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bekanntmachungen – Informationen
4. Bauantrag ITB SB Alling B.V. – Neubau eines Vollsortimenters auf Fl.Nr. 350 Gemarkung Alling
5. Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“
 1. Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 2. Erneuter Satzungsbeschluss
6. 11. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling – Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße
 1. Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Pflanzarbeiten im Baugebiet Parsbergstraße Ost, Teil III – Auftragsvergabe
Teilnahme an der Studie der Technischen Universität München „WAM – Wohnen, Arbeiten, Mobilität“
8. Beteiligung der Kommunen an der landkreisweiten Struktur- und Potenzialanalyse
9. Sonstiges



TOP 1 – Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2014

Die Niederschrift der öffentlichen GR-Sitzung vom 16.09.2014 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 2 – Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen gemäß Art. 52 Abs. 3 GO

Es wurden keine Beschlüsse bekannt gegeben.

TOP 3 – Bekanntmachungen – Informationen

Der Vorsitzende informiert über:

- Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck Bestechung kommunaler Mandatsträger
- Besichtigung Trinkwasserversorgungsanlage vom Gesundheitsamt Fürstenfeldbruck , die Anlage befindet sich in einem sehr ordentlichen Zustand
- Trinkwasseruntersuchung vom Brunnen I, Sporthalle und Feuerwehr Holzhausen am 01.09.2014 – die entnommenen Proben waren einwandfrei
- Einladung zur allingas Jahresausstellung 2014 am 07.11.2014
- Fotoschnellautomat im Einwohnermeldeamt; 46 Fotoaufnahmen

Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung um 19:08 Uhr. Die Sitzung wird um 19:10 Uhr wieder eröffnet.

TOP 4 – Bauantrag ITB SB Alling B.V. – Neubau eines Vollsortimenters auf Grundstück Flst.Nr. 350 Gemarkung Alling

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

GR Winkler schlägt vor, die bestehende Bepflanzung entlang der Waldstraße soweit wie möglich zu erhalten.

Der Vorsitzende erklärt, dass diese Anregung im Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt wird.



TOP 5 – Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“;
1. Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
2. Erneuter Satzungsbeschluss

Zur Beratung und Erläuterung waren Rechtsanwalt Herr Dr. Spieß und Planer Herr Neudecker anwesend.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Eilverfahren den vorgenannten Bebauungsplan mit Beschluss vom 03.02.2014 außer Vollzug gesetzt.

In seiner Gemeinderatssitzung am 25.03.2014 hat der Gemeinderat bereits beschlossen, zur Nachbesserung der vom Verwaltungsgerichtshof festgestellten Mängel ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der neue Planentwurf in der Fassung vom 03.06.2014 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03.06.2014 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, ein weiteres Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ in der Planfassung vom 03.06.2014 hat in der Zeit vom 04.07.2014 bis 08.08.2014 stattgefunden. Hierzu gingen die im Folgenden aufgeführten Stellungnahmen ein.

Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- LRA Fürstenfeldbruck, SG Wasserrecht
(Schreiben vom 07.08.2014)
- Reg. von Oberbayern, Gewerbeaufsicht
(Schreiben vom 11.07.2014)
- Stadt Fürstenfeldbruck
(Schreiben vom 02.07.2014)
- Stadt Puchheim
(Schreiben vom 04.07.2014)
- Regionaler Planungsverband München
(Schreiben vom 08.07.2014)
- Polizeiinspektion Germering
(Schreiben vom 30.06.2014)
- Amt für ländliche Entwicklung
(Schreiben vom 01.07.2014)
- Wehrverwaltung
(Schreiben vom 05.08.2014)
- Wasserwirtschaftsamt München



(Schreiben vom 03.07.2014)

- Erzbischöfliches Ordinariat München

(Schreiben vom 29.07.2014)

- Amperverband

(Schreiben vom 28.07.2014)

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, FFB

(Schreiben vom 07.08.2014)

- Staatliches Bauamt Freising

(Schreiben vom 08.07.2014)

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

2 Landratsamt Fürstfeldbruck

(Schreiben vom 07.08.2013)

2.1. Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Bebauung am südwestlichen Ortsrand zu schaffen. Es werden Bauflächen als allgemeines Wohngebiet, eine Grünfläche und eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die private Grünfläche liegt als Puffer zum angrenzenden Sondergebiet „Landwirtschaft“, welches im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Darüber hinaus wird die allgemeine Wohnfläche, die im näheren Umfeld zu diesem Sondergebiet liegt, mit einer „bedingenden und befristeten Festsetzung“ versehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Alling. Er grenzt unmittelbar an die Gilchinger Straße und liegt zwischen dem Steinlacher Weg und der Weidenlohstraße.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (10. Änderung) stellt im nördlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet dar. Im Kreuzungsbereich Gilchinger Straße und Steinlacher Weg ist ein Dorfgebiet und daran anschließend westlich ein Sondergebiet „Landwirtschaft“ vorgegeben. In der derzeit aktuellen 11. Änderung ist an Stelle des Dorfgebietes im östlichen Teil ein weiteres Wohngebiet, daran anschließend eine Grünfläche und im westlichen Teil erneut ein Sondergebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan geändert. Entlang der Gilchinger Straße ist derzeit im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich am Steinlacher Weg ein Dorfgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist mittlerweile außer Vollzug gesetzt. In der aktuellen Änderung soll das Dorfgebiet durch eine Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes ersetzt werden, wobei im südwestlichen Bereich eine Grünfläche festgesetzt werden soll.



Der Bebauungsplan kann jedoch erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen ist bzw. der entsprechende Planungsstand erreicht ist (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Ortsplanung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung an der Gilchinger Straße wird ein allgemeines Wohngebiet angeordnet. Die Grünfläche im südwestlichen Bereich dient als Puffer zu der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Nutzung als Pferdehof und dem sich anschließenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2. Sonstiges

Bezogen auf die „Bedingenden und befristeten Festsetzungen“ unter Ziffer 13, schlagen wir im Hinblick auf die „rechtliche Sicherung“ eine Konkretisierung z. B. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor. Dieser sollte einen, auf einen bestimmten Zeitpunkt fixierten, Verzicht des Betreibers auf die Rechte aus der maßgeblichen Baugenehmigung für die Tierhaltung beinhalten (vgl. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 3. Februar 2014 in der betreffenden Sache).

Es wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Bebauungsplan mit dem unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ im Einklang stehen muss.

Beschluss:

Die Gemeinde nimmt die Anregung des Landratsamts gerne auf und wird versuchen, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem betroffenen Grundstückseigentümer eine Konkretisierung der rechtlichen Sicherung zur Aufgabe landwirtschaftlicher Tierhaltung auf dem Grundstück durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Konkretisierung im Rahmen des Bebauungsplans vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

2.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan hinsichtlich der Aussage zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen (Punkt 8 des Umweltberichts) Bedenken:

Wie bereits mehrmals erläutert, ist zur Sicherung der Ausgleichsflächen eine Grunddienstbarkeit und/oder Reallast ins Grundbuch einzutragen, wenn sich die Ausgleichsfläche in Privateigentum befinden. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein (siehe S. 23 des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Die Eintragungen ins Grundbuch sind immer zusätzlich, nicht alternativ zu einem städtebaulichen Vertrag erforderlich. Hier ist die Formulierung im Umweltbericht zu ändern.



Die Reallast ist auf den Herstellungszeitraum des naturschutzfachlichen Entwicklungsziels zu beschränken, in diesem Fall für beide Ausgleichsflächen auf 15 Jahre.

Sie hat auch die Verpflichtung zum Inhalt, die Flächen als extensives Grünland zu bewirtschaften und das Mähgut umgehend aus den Flächen zu entfernen. Häufigkeit und Zeitpunkt der Mahden sind ebenfalls Inhalt der Reallast.

Beschluss:

Der Empfehlung wird gefolgt, die Formulierung im Umweltbericht entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

2.4. Abfallrecht

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde Alling 21 ehemalige Gruben erfasst.

Die betreffenden Gruben werden von dem o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Alling nicht berührt. Von Seiten des Referats 24-1 –Abfallrecht- werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5. Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Wie aus dem Gutachten des Ingenieurbüro's hoock farny ingenieure vom 11.04.2013 Projekt-Nr. ALL-1793-04/ 1793-04_E02.docx hervorgeht, kann eine Geruchsbelastung von kleiner 10% (belästigungsrelevante Kenngröße) nur erreicht werden, wenn die benachbarte Tierhaltung (derzeit Pferdehaltung Schmid) aufgegeben wird.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann die Festsetzung eines sogenannten "Zaunwertes" (siehe Festsetzung Nr. 13 ... dauerhaft keine höhere Geruchsbelastung als 10 % der Jahresstunden ...) in einem Bebauungsplan nicht erfolgen.

Ob in einem Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden kann, wonach mit der Bebauung des Wohngebietes erst begonnen werden kann, wenn auf dem benachbarten Betriebsgrundstück des derzeitigen Pferdebetriebes Schmid keine geruchsemittierenden Anlagen mehr vorhanden sind, kann von Seiten des Immissionsschutzes nicht beurteilt werden, wäre jedoch, wenn rechtlich möglich, erforderlich.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausschöpfung des zulässigen Immissionswertes für ein Wohngebiet von 10 % die Tierhaltung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes Killer eingeschränkt wird und zukünftige



Weiterentwicklungen wahrscheinlich nicht mehr möglich oder nur mit hohem Aufwand (z.B. Einsatz von Abgasreinigungsanlagen) noch möglich sein werden

Lärmimmissionen

Zu dem Bebauungsplanverfahren "Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße", Planfassung vom 03.06.2014, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 213026/5 vom 11.06.2014 durch das Ingenieurbüro Greiner angefertigt.

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurden ausschließlich die Auswirkungen durch den Verkehrslärm betrachtet. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist es jedoch erforderlich, auch Aussagen zu dem auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärm zu treffen. Der Gemeinde wird daher dringend empfohlen, die Verträglichkeitsuntersuchung nochmals überarbeiten zu lassen.

Beschluss:

Bei der Festsetzung unter Ziffer 13 (bedingte und befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) handelt es sich nicht um die Festsetzung eines Zaunwerts. Die Rechtsprechung zur Unzulässigkeit von Zaunwerten für Lärmfestsetzungen beruht darauf, dass diese ohne Rechtsgrundlage sind. Vorliegend wird die Anzahl der maximal zulässigen 10 % Jahresstundenbelastung nicht als Immissionsfestsetzung herangezogen, sondern als Kriterium dafür, wann eine bestimmte Fläche überhaupt bebaubar ist. Die Rechtsprechung zur Unzulässigkeit von Zaunwerten kann auf diese Festsetzung daher nicht übertragen werden.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde die Hinweise des Landratsamts zur Kenntnis, dass bei Ausschöpfung des zulässigen Immissionswerts von 10 % der Geruchsjahresstunden eine weitere Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs Killer nicht mehr möglich sein wird. Die Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Killer ist jedoch auch bereits durch den bestehenden Ortsrand von Alling vorhanden und erhöht sich gegenüber der Planungssituation nicht. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist nur möglich, wenn die Gesamtgeruchsbelastung durch den Wegfall des Betriebes Schmid gesenkt wird. Eine Aufgabe der Pferdepension ohne die Neuausweisung des Wohngebietes würde zu freiwerdenden Geruchsimmissionsanteilen am bestehenden Ortsrand führen, deren Ausschöpfung (als zusätzliches Kontingent) durch den Betrieb Killer jedoch durch die Geruchskontingentierung im Sondergebiet Landwirtschaft unterbunden ist.

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis und stellt dies in ihrer Abwägungsentscheidung ein. Insofern berücksichtigt die Gemeinde weiter, dass auch unmittelbar gegenüber dem geplanten Schweinemaststall des landwirtschaftlichen Betriebes Killer bereits eine schutzbedürftige Beherbergungsnutzung im Gewerbegebiet errichtet und vom betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb akzeptiert und hingenommen wurde.

Auch insoweit besteht bereits jetzt nach Ansicht der Gemeinde eine weitreichende Beschränkung einer betrieblichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Rahmen der Geruchsbewertung wurde dieser



Gesichtspunkt zwar zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebs noch ausgeklammert. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde aber darauf Bezug und sieht auch hier bereits jetzt gegenüber vorliegender Planung nur eine eingeschränkte Schutzbedürftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs. Bereits jetzt muss er deutlich weitgehendere Einschränkungen durch die bereits bestandskräftig genehmigte und ausgeübte Beherbergungsnutzung (Hotel/Boardinghaus) hinnehmen. Es ist daher bereits fraglich, ob überhaupt eine weitere Betriebseinschränkung durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt. Selbst wenn dem aber so wäre, sieht die Gemeinde hier die Notwendigkeit einer Wohnbauentwicklung als gewichtiger an als eine (keineswegs konkrete) mögliche Erweiterung oder Betriebsumstellung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass durch zusätzliche Maßnahmen des Immissionsschutzes (Geruch/Lärm) gleichwohl Erweiterungsmöglichkeiten und auch Betriebsumstellungen für den landwirtschaftlichen Betrieb Killer möglich bleiben. Etwaig höhere wirtschaftliche Aufwendungen für solche zusätzlichen Schutzmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde im Rahmen der Abwägungsentscheidung hinzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zwar der genehmigte Schweinemaststall zu berücksichtigen ist und darüber hinaus keine weiteren Betriebserweiterungsabsichten konkret erkennbar sind. Keineswegs ist die Gemeinde der Auffassung, dass Betriebsumstellungen und Weiterentwicklungen damit ausgeschlossen sind. Im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Baugebiets müssen aber die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebs einer abstrakten Erweiterungsabsicht und entsprechend höheren Kosten zurücktreten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 5

Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamts Fürstenfeldbruck wurde gefolgt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213026 / 7 vom 17.10.2014 (Gewerbe- und Sportgeräusche) zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ wurden die Auswirkungen von Sport- und Gewerbelärm auf das geplante Baugebiet untersucht. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplan-gebietes eingehalten werden, sind für die geplante Wohnbebauung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die einwirkenden Gewerbeeräusche erforderlich. Auch in Bezug auf die einwirkenden Sportgeräusche sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

3 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
(Schreiben vom 07.07.2014)

Vorhaben



Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit o.g. Vorhaben in einem Gebiet (ca. 2,6 ha) südwestlich von Alling die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen und den angrenzenden Bereich entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung als Sondergebiet Landwirtschaft auszuweisen.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechende vertragliche Regelungen hinsichtlich der immissionsrelevanten Tierhaltung im Bereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens, das nunmehr als SO für Landwirtschaft (ca. 1,5 ha) ausgewiesen werden soll, ermöglichen nunmehr eine Darstellung des Bereiches an der Gilchinger Straße als Allgemeines Wohngebiet (ca. 1,1 ha), schon die bisherige Darstellung als Mischgebiet ermöglicht eine Bebauung mit Wohnnutzung. Laut Begründung sind andere, bereits ausgewiesene Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nicht verfügbar und daher diese Ausweisung zur Bedarfsdeckung erforderlich. Auf dem Gelände existiert bereits ein Gebäude, für dieses gilt Bestandsschutz.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
(Schreiben vom 31.07.2014)

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans entfernt sich das Mischgebiet Dorf vom Betrieb Killer. Allerdings wird der mögliche Entwicklungsspielraum, welcher dadurch geschaffen werden würde, durch die Ausweisung des WA aufgehoben. Eine weitere Entwicklung des Betriebes Killer ist daher weiterhin nicht möglich.

Daher bleibt die Aussage der vorherigen Stellungnahmen, vom 09.12.2011 und vom 14.8.2012 des AELF Fürstenfeldbruck zu dem geplanten Vorhaben bestehen.

Beschluss:

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis, dass eine weitere Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs Killer nicht mehr möglich sein wird. Die Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Killer ist jedoch auch bereits durch den bestehenden Ortsrand von Alling vorhanden und erhöht sich gegenüber der Planungssituation nicht. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist nur möglich, wenn die Gesamtgeruchsbelastung durch den Wegfall des Betriebes Schmid gesenkt wird. Eine Aufgabe der Pferdepension ohne die Neuausweisung des Wohngebietes würde zu freiwerdenden Geruchsimmissionsanteilen am bestehenden Ortsrand führen, deren Ausschöpfung (als zusätzliches Kontingent) durch den Betrieb Killer



jedoch durch die Geruchskontingentierung im Sondergebiet Landwirtschaft unterbunden ist.

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis und stellt dies in ihrer Abwägungsentscheidung ein. Insofern berücksichtigt die Gemeinde weiter, dass auch unmittelbar gegenüber dem geplanten Schweinemaststall des landwirtschaftlichen Betriebs Killer bereits eine schutzbedürftige Beherbergungsnutzung im Gewerbegebiet errichtet und vom betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb akzeptiert und hingenommen wurde.

Auch insoweit besteht bereits jetzt nach Ansicht der Gemeinde eine weitreichende Beschränkung einer betrieblichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Rahmen der Geruchsbewertung wurde dieser Gesichtspunkt zwar zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebs noch ausgeklammert. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde aber darauf Bezug und sieht auch hier bereits jetzt gegenüber vorliegender Planung nur eine eingeschränkte Schutzbedürftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs. Bereits jetzt muss er deutlich weitgehendere Einschränkungen durch die bereits bestandskräftig genehmigte und ausgeübte Beherbergungsnutzung (Hotel/Boardinghaus) hinnehmen. Es ist daher bereits fraglich, ob überhaupt eine weitere Betriebseinschränkung durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt. Selbst wenn dem aber so wäre, sieht die Gemeinde hier die Notwendigkeit einer Wohnbauentwicklung als gewichtiger an als eine (keineswegs konkrete) mögliche Erweiterung oder Betriebsumstellung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass durch zusätzliche Maßnahmen des Immissionsschutzes (Geruch/Lärm) gleichwohl Erweiterungsmöglichkeiten und auch Betriebsumstellungen für den landwirtschaftlichen Betriebs Killer möglich bleiben. Etwaig höhere wirtschaftliche Aufwendungen für solche zusätzlichen Schutzmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde im Rahmen der Abwägungsentscheidung hinzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zwar der genehmigte Schweinemaststall zu berücksichtigen ist und darüber hinaus keine weiteren Betriebserweiterungsabsichten konkret erkennbar sind. Keineswegs ist die Gemeinde der Auffassung, dass Betriebsumstellungen und Weiterentwicklungen damit ausgeschlossen sind. Im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Baugebiets müssen aber die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebs einer abstrakten Erweiterungsabsicht und entsprechend höheren Kosten zurücktreten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 5

5 Bund Naturschutz, Ortsgruppe Fürstenfeldbruck
(Schreiben vom 08.08.2014)

Wir lehnen nach wie vor den Planungsentwurf ab. Mit Verwundern haben wir festgestellt, dass Sie auf unsere Einwände gegen die 10. Änderung mit keinem Satz eingegangen sind.

Solange nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass es zu einem Schweinemastbetrieb in unmittelbarer Nähe dieses Neubaugebietes kommt,



halten wir diese Planung für verantwortungslos. Wir sind uns sicher, dass die von uns vorgebrachten Einwände nach wie vor ihre Berechtigung haben und fordern Sie auf, auf die vorgebrachten Argumente einzugehen.

Darüber hinaus halten wir die Ausführungen des Büros Blasy zur Hochwassersituation für nicht ausreichend. Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass schon heute bei Hochwassersituation das zu bebauende Gebiet im Wasser steht. Vor der Planung von Tiefgaragen in diesem Gebiet können wir nur warnen. In Eichenau können Sie Tiefgaragen besichtigen, die gegen unseren Rat gebaut wurden und schon wiederholt unter Wasser standen.

Beschluss:

In der Sitzung vom 25.06.2013 wurde vom Gemeinderat Alling jeder Punkt der Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 10.06.2013 ausführlich abgewogen, in der Niederschrift über die 64. öffentliche Sitzung finden sich dazu ca. zwei Seiten. Zu den damals vorgebrachten und jetzt wiederholten Einwänden wird auf die Abwägung vom 25.06.2013 verwiesen.

Die Hochwassergefährdung durch Oberflächenabflüsse im Bereich des Baugebiets wurde bereits im Rahmen des Gutachtens "Hydraulische Berechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets beim HQ100 am Starzelbach in Alling" vom 09.10.2009 untersucht. Nach diesen Ergebnissen liegen die Flächen bis auf die nördliche Spitze des Baugebietes, das nicht bebaut werden soll, auch bei HQ 100 nicht im Überschwemmungsbereich. Die Hydrogeologische Beurteilung vom 24.04.2014 zu den möglichen Auswirkungen des Baugebietes auf das Grundwasser kommt klar zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

6 Telekom
(Schreiben vom 02.07.2014)

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben Vorgang 2013321 vom 15.05.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7 Bayernwerk AG
(Schreiben vom 17.07.2014)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.



Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Bayernwerk AG frühzeitig informiert und die Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen beachtet.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

8 ESB Südbayern
(Schreiben vom 07.07.2014)

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas - Mitteldruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrassen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

9 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Schreiben vom 29.07.2014)



Mit den dargelegten Planvorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand von Alling geschaffen werden. Im westlich angrenzenden Teilbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle soll die Ausweisung als Sondergebiet Landwirtschaft wiederhergestellt werden.

Im Rahmen der Planungen sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass im räumlichen Umgriff bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamts Fürstfeldbruck zur Überprüfung des Sport- und Gewerbelärms wurde gefolgt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213026 / 7 vom 17.10.2014 (Gewerbe- und Sportgeräusche) zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ wurden die Auswirkungen von Sport- und Gewerbelärm auf das geplante Baugebiet untersucht. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden, sind für die geplante Wohnbebauung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die einwirkenden Gewerbe- und Sportgeräusche erforderlich. Darüber hinaus befinden sich im direkten räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes keine Handwerksbetriebe.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

10 IHK München und Oberbayern
(Schreiben vom 04.08.2014)

Mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung entlang der Gilchinger Straße schaffen soll, besteht grundsätzlich Einverständnis. Es sind keine ortsplannerischen oder städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sprächen. Der Festsetzung unter Punkt 2.1 wonach Mobilfunkanlagen im Plangebiet unzulässig sind, können wir jedoch nur zustimmen, wenn sichergestellt ist, dass genügend Standorte für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen, um eine flächendeckende Netzabdeckung zu gewährleisten. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

**Beschluss:**

Der Ausschluss bezieht sich nur auf den ca. 2,9 ha umfassenden Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation wie es das LEP mit dem Ziel B V 2.11 fordert ist daher trotzdem gewährleistet.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

Beteiligung der Öffentlichkeit

11 Rechtsanwalt Zachmann für Eheleute Killer
(Schreiben vom 24.07.2014)

1. Gemäß Bekanntmachung vom 25.6.2013 erfolgt die Auslegung des geänderten Bebauungsplans zum Zwecke der Nachbesserung der vom Verwaltungsgerichtshof festgestellten Mängel im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch.

In Wahrheit handelt es sich um kein ergänzendes Verfahren, sondern um eine gravierende Änderung des am 22.10.2013 beschlossenen und am 27.11.2013 bekannt gemachten Bebauungsplans, dessen Vollzug vom Verwaltungsgerichtshof ausgesetzt worden ist. Zwar können nach § 214 Abs. 4 BauGB formelle und materielle Mängel eines Bebauungsplans geheilt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass von dieser Möglichkeit beliebig Gebrauch gemacht werden darf. Das Heilungsverfahren ist begrenzt, was sich schon aus dem Attribut "ergänzend" ergibt. Eine Heilung ist nur möglich, wenn auf dem Ergebnis des ursprünglichen Verfahrens, das sich in dem zunächst als Satzung beschlossenen (fehlerhaften) Bebauungsplan manifestiert, aufgebaut wird und dieses Ergebnis nur nachgebessert bzw. vervollständigt wird. "Liegen dagegen inhaltliche Fehler vor, die so gravierend sind, dass - kurz gesagt - neu geplant werden muss, kann von einer "Ergänzung" nicht mehr die Rede sein. Das ergänzende Verfahren ermöglicht deshalb nur punktuelle Nachbesserungen einer ansonsten fehlerfreien Planung. Zur Behebung von Fehlern, die das Gesamtkonzept der Planung betreffen, steht es nicht zur Verfügung. "Wie § 215 a Abs. 1 S. 1 BauGB 1998 bietet somit auch § 214 Abs. 4 BauGB keine Handhabe dafür, die Planung in ihren Grundzügen zu modifizieren. Die "Identität des Bebauungsplans" muss gewahrt werden. Ein Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 BauGB), der nicht nur eine einzelne Festsetzung, sondern die Planung insgesamt erfasst, kann nicht im ergänzenden Verfahren geheilt werden" (so VGH München, Urteil vom 24.7.2007 -I N 07.1624). Der VGH hat in seiner einstweiligen Anordnung vom 3. Februar 2014 unter anderem ausgeführt, dass der am 27.11.2013 bekannt gemachte Bebauungsplan gegen das in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verankerte Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit verstößt (Seite 5 unter Ziffer 2.1). Ferner hat der VGH festgestellt, dass unabhängig hiervon erhebliche Abwägungsmängel bestehen (Ziffer 2.3).



2. Es handelt sich also um kein ergänzendes Verfahren, sondern um eine gravierende Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans.

a) Dies ergibt sich schon daraus, dass nunmehr ausschließlich Wohngebiet festgesetzt wird. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine Kombination aus Dorfgebiet und Wohngebiet vor. Im jetzigen Entwurf wurden im Bereich der nunmehr ausgewiesenen privaten Grünfläche Bauparzellen für Wohngebäude festgesetzt. Diese Nutzung entfällt gänzlich.

b) Im MD 2 waren über die landwirtschaftliche Nutzung mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sonstige Gewerbebetriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Das MD 2 wurde vollkommen aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Für diesen Bereich soll weiterhin der Bebauungsplan "Schutz des Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" gelten, der dort nur landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung unter Beschränkung auf ein bestimmtes Geruchsmissionskontingent vorsieht. Die Ausgliederung des MD 2 aus dem jetzigen Bebauungsplans und Beibehaltung in dem Bebauungsplan "Allinger Moos" nimmt diesen Bereich weiter gehende Nutzungen in Form von nichtstörenden Gewerbebetrieben etc..

c) Des Weiteren wurde die GRZ von einzelnen Parzellen, so in den Parzellen 1, 14, 15, 16 und 17 sowie in den aufschiebend bedingt bebaubaren Parzellen 12, 21-25 erhöht.

d) Insgesamt handelt es sich um eine andere Planungskonzeption. Dies ergibt sich auch daraus, dass in dem Bereich, in dem nunmehr privates (Trenn-)Grün vorgesehen ist, eine Bebauung gänzlich entfallen soll, sowie eine Bebauung in den Parzellen 12, 21-25 erst dann zulässig werden soll, wenn zunächst der Bebauungsplan "Allinger Moos" geändert wurde, was ein neues weiteres Bebauungsplanänderungsverfahren mit ungewissem Ausgang bedeutet. Nachdem der VGH die städtebauliche Erforderlichkeit für den am 27.11.2013 bekannt gemachten Bebauungsplan, der eine Kombination von Dorfgebiet und Wohngebiet vorgesehen hat, verneint hat, ist im hiesigen Verfahren die städtebauliche Erforderlichkeit erneut zu prüfen.

Alle diese Umstände bedeuten, dass es sich um kein Heilungsverfahren, sondern um ein Änderungsverfahren handelt, mit der Folge, dass der Bebauungsplan ohnehin nicht rückwirkend zum 27.11.2013 in Kraft gesetzt werden kann.

3. Darüber hinaus ist eine erneute Abwägungsentscheidung im vollem Umfange erforderlich. Es erhebt sich jetzt die Frage, welche gesetzliche Anforderungen an die zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange und die sich daraus ergebende Abwägung zu stellen sind. Das Baugesetzbuch wurde mit Wirkung zum 20.9.2013 geändert. Diese Änderung führte dazu, dass bisherige landwirtschaftliche Flächen - wie hier - nur dann für Wohnbebauung in Anspruch genommen werden dürfen, wenn zuvor eine sachverständige Untersuchung stattgefunden hat, ob nicht anderweitig, insbesondere im Innenbereich der Gemeinde ausreichende Flächen für eine Weiterentwicklung vorhanden sind, so dass der Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden muss (Stärkung der Innenentwicklung). Eine solche Untersuchung hat bislang nicht stattgefunden, weil nach den Übergangsbestimmungen die neue Rechtslage nicht anzuwenden



ist, wenn der Bebauungsplanentwurf vor dem 20.9.2013 ausgelegt wurde. Diese Grundlage ist nunmehr entfallen. Wir hatten bereits in unserem Schreiben vom 9.9.2013 in der Ziffer 6 darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Baugebiet eine unorganische Entwicklung des Ortsrandes bewerkstelligt, die nicht nur die Absichten des Bebauungsplans "Allinger Moos" konterkariert, weil Wohnbebauung an das Naherholungsgebiet ohne Not herangerückt und der natürliche Puffer zwischen vorhandener Ortsrandbebauung und Allinger Moos in Form von landwirtschaftlichen Flächen zerstört wird. Es gibt für diese bauliche Entwicklung zudem keine zwingenden Gründe. Die Gemeinde hat im Innern und an anderen Ortsrändern, ungestört von der viel befahrenen Staatsstraße 2069 (Gilchinger Straße), die jetzt eine städtebaulich sinnvolle Trennung zwischen dem überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Ort und dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, dem südlich davon gelegenen Gewerbegebiet sowie Sportgelände darstellt, ausreichend Möglichkeiten, in ungestörten Lagen Wohnbebauung auszuweisen, wodurch dort schon vorhandene Wohnbebauung organisch fortgesetzt werden kann. Dies wird eine solche Untersuchung, die unseres Erachtens erforderlich ist, ergeben. Dies bedeutet nicht nur, dass diese Untersuchung nachgeholt und das Ergebnis öffentlich ausgelegt werden muss, damit die Träger öffentlicher Belange und die Bevölkerung dazu Stellung nehmen können, sondern auch, dass das Verfahren des zur Änderung gestellten Bebauungsplan erst mit der Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses abgeschlossen ist, weil das zuständige Gemeindeorgan in eine erneute Abwägungsentscheidung eintreten muss, und nunmehr der Zeitpunkt der zweiten Abwägungsentscheidung der gesetzliche im Sinne des § 214 Abs. 3 S. 1 BauGB ist. Ferner ist das Verfahren nach der Rechtslage, die ab 20.9.2013 gilt, durchzuführen (siehe Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 26.1.2009 - 4 B 27/08).

4. Des Weiteren halten wir die Festsetzung Ziffer 13, wonach eine Bebauung der umrandeten Bereiche (Parzellen 12 und 21-25) erst dann zulässig ist, wenn rechtlich gesichert ist, dass für eine Wohnbebauung dauerhaft keine höhere Belastung als 10 % der Jahresstunden besteht, nicht von § 9 Abs. 2 BauGB gedeckt.

a) In dem am 27.11.2013 bekanntgemachten Bebauungsplan hieß es, dass der Eigentümer des im MD 2 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdehaltung) grunddienstrechtlich auf die Tierhaltung verzichtet. Dieser privatrechtliche Verzicht wurde vom VGH in seiner Entscheidung vom 3. Februar 2014 als ungeeignet und unzureichend angesehen. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der die Lösung eines Konflikts allein durch einen dinglich gesicherten Verzicht für unzureichend hält (siehe Beschluss vom 23.1.2002 - 4 B 3.02).

b) Ausweislich der Begründung zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans soll der Eigentümer des Pferdehofes, der als Sondergebiet Landwirtschaft im Bebauungsplan "Allinger Moos" festgesetzt ist, schriftlich erklärt haben, die südwestlich benachbarte Pferdepension aufzugeben und auf eine geruchsrelevante landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu verzichten. Dadurch werde eine Bebauung als Wohngebiet entlang der Gilchinger Straße möglich. Ferner heißt es, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im regulären



Verfahren durchgeführt werden soll. Dies heißt wohl, dass der Bebauungsplan "Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" geändert und dem Grundstückseigentümer Baurecht teilweise entzogen werden soll. Damit wird erheblich in diesen Bebauungsplan und dessen Struktur sowie dem damit verbundenen Interessenausgleich eingegriffen.

c) Damit sind auch die Belange unseres Mandanten betroffen. Wie der VGH in seiner Entscheidung vom 3.2.2014 ausgeführt hat, ist fraglich, ob in dem SO 1 nach Wegfall der Pferdeponen überhaupt noch ein wirtschaftlich tragfähiger landwirtschaftlicher Betrieb ausgeübt werden kann. Möglicherweise müssen andere Nutzungen zum wirtschaftlichen Ausgleich zugelassen werden, weil ansonsten der Wegfall der Tierhaltung entschädigt werden muss. Insoweit bestehen offenbar noch keine planerischen Vorstellungen. Die beiden Bebauungspläne müssen aufeinander abgestimmt werden. Es stellt sich dann die Frage, ob der Zweck und die Ziele des Bebauungsplans "Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" überhaupt noch aufrechterhalten werden können, der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist. Denn Bauleitpläne sind nur dann erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 16.1.1996-4MBI/96). Von einer fehlenden Erforderlichkeit kann nur bei Bauleitplanplänen ausgegangen werden, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 11.5.1999-4 BN 15/99). Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen.

d) Die hier zutage tretende Unabgestimmtheit zweier Bebauungspläne, die derzeit mit ihren zulässigen Nutzungen und den verfolgten Zielen in einem unauflösbaren Konflikt stehen, zu deren - allerdings nur scheinbaren - Auflösung erst die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig ist, was zu weiteren Störungen der städtebaulichen Struktur führen kann, belegt zweifelsfrei die fehlende städtebauliche Rechtfertigung. Wenn überhaupt, muss die Gemeinde ein völlig neues Bebauungsplanverfahren in Gang setzen, das die gesamte Entwicklung in diesem Bereich einschließlich des im Süden benachbarten Gewerbegebietes berücksichtigt und in einem gerechten Interessenausgleich ordnet.

e) Eine solche Fallgestaltung kann nicht über § 9 Abs. 2 BauGB gelöst werden. Es handelt sich ohnehin um eine Ausnahmegestaltung. Von den dort vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten kann nur in besonderen Fällen Gebrauch gemacht werden. Die vorgesehene Festsetzung in Ziffer 13 sieht eine aufschiebende Bedingung vor. Derzeit besteht wegen der Rechtskraft des Bebauungsplans "Allinger Moos"

ein rechtliches Planungshindernis für die Zulässigkeit von Wohnbebauung - auf jeden Fall im südlichen Bereich des Bebauungsplans. Eine solche rechtliche Schranke kann nicht über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB überwunden werden. Hierzu werden auch keine städtebaulichen Gründe und keine städtebauliche Rechtfertigung angeführt. Diese Festsetzung wird von einer nicht



konkret vorhersagbaren Änderung eines anderen Bebauungsplans abhängig gemacht. Wenn die Gemeinde mit dieser Festsetzung und der entsprechenden Begründung im Bebauungsplan zum Ausdruck bringen will, dass sie auf jeden Fall im Sinne dieser Festsetzung den Bebauungsplan "Allinger Moos" in einem Teilbereich ändern wird, äußert sie einen Bindungswillen, der planungsrechtlich unzulässig ist. Eine solche rechtlich verbindliche Koppelung verstößt gegen das Prinzip der unvoreingenommen auszuübenden Planungshoheit und würde zur Unwirksamkeit der Änderung des Bebauungsplans "Allinger Moos" führen.

f) Es besteht also die Gefahr, dass der gegenständliche Bebauungsplan als Torso verbleibt. Der Bebauungsplan kann allerdings nicht in Einzelteile zerlegt werden. Die Erschließung ist so gestaltet, dass das gesamte Baugebiet vom Norden bis Süden, also bis zum Steinlacher Weg realisiert werden muss. Die Konzeption ist einheitlich und kann nicht willkürlich in Teile zerlegt werden. In dem Erschließungsvertrag, der mit der Eigentümerin von mitten im Instruktionsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen abgeschlossen wurde, die für die Erschließung des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden müssen, ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich zu Lebzeiten der Eigentümerin und auch ihres Rechtsnachfolgers nicht verwirklicht werden soll. Damit bleibt der Bebauungsplan in einem wesentlichen Bereich für eine ungewisse Zeit in der Schwebe. Wir halten eine solche Regelung für unwirksam, ungeachtet dessen, dass die Eigentümerin von dem Erschließungsvertrag zurückgetreten ist und diesen angefochten hat, weil sie für ihren Bereich keine Bebauung im Sinne des Bebauungsplans wünscht. Damit ist eine weitere Grundlage für den Bebauungsplan entfallen.

g) Unser Mandant ist auch von der Änderung des Bebauungsplans betroffen, auch wenn versucht wird, durch einen teilweisen Entfall von Wohnbebauung die Geruchsbelästigung unter die kritische Grenze zu drücken. Denn wesentliche Teile des Bebauungsplans können erst verwirklicht werden, wenn zuvor der Bebauungsplan "Allinger Moos" geändert wurde. Diese Änderung kann sich nicht allein darin erschöpfen, auf die Pferdehaltung zu verzichten. Es muss vielmehr untersucht werden, ob dadurch die Gesamtstruktur der städtebaulichen Planungen in dem relevanten Bereich, in dem unser Mandant seinen landwirtschaftlichen Betrieb unterhält und ausbauen will, zu seinem Nachteil erheblich verändert wird. Ferner werden vorsorglich sämtliche Einwendungen, die im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren erhoben und im Normenkontrollverfahren vorgetragen wurden, aufrechterhalten.

Beschluss:

Zu 1: Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es ohne weiteres zulässig, dass die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren an der Stelle wiederaufgreift, an dem ein maßgeblicher Fehler festgestellt wurde. Die Gemeinde hat hier die Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofs in seinem Eilbeschluss zum Anlass genommen, den Bebauungsplan nachzubessern. Die Gemeinde ist wieder in das Planungsverfahren eingetreten und hat insoweit die Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 2 und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 im BauGB noch einmal wiederholt. Die insofern



vorgenommenen Änderungen sind im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplans ohne weiteres zulässig und rechtlich nicht zu beanstanden.

Zu 2: Die dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende Konzeption bleibt weitestgehend erhalten. Dies ist deutlich ablesbar an den überwiegend unveränderten Festsetzungen und den gänzlich unveränderten Bauräumen und Verkehrsflächen des geplanten Baugebiets. Lediglich die vom 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs beanstandete Ausweisung eines Dorfgebiets im südlichen Teilbereich wurde zugunsten der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes – bei Einhaltung der Geruchsimmissionshäufigkeit von 0,10 der Jahresgeruchsstunden gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008 - aufgegeben. Insofern werden die Bedenken bezüglich eines möglichen „Etikettenschwindels“ ausgeräumt. Angrenzend an den Pferdepensionsbetrieb wird als Puffer zur dort gem. Bebauungsplan „Natur- und Erholungsraum Allinger Moos“ zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Grünfläche anstelle von drei ursprünglich dort vorgesehenen Bauräumen festgesetzt, sämtliche anderen Bauräume bleiben unverändert erhalten.

Die maximal zulässigen Grundflächen für bauliche Anlagen wurden ohne Veränderung übernommen, lediglich für den im Norden geplanten 4-Spänner wurde die Grundfläche von 320 auf 345 qm erhöht. Ebenso wurde die für die Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Gesamt-GRZ für einige Parzellen geringfügig verändert. Beides resultiert aus einer inzwischen weiterentwickelten und vertieften Planung des Baugebiets und stellt keine maßgebliche Erhöhung des Baurechts dar. Im Übrigen würde der Eintritt der Bedingung gemäß Ziffer 13 der Bebauungsplanfestsetzungen nicht ein erneutes Bebauungsplanänderungsverfahren mit ungewissem Ausgang bedeuten. Bei Nachweis der rechtlichen Sicherung einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Tierhaltung wird die bereits im Bebauungsplan verbindlich vorgesehene Nutzung zulässig. Ein weiteres Bebauungsplanverfahren gibt es insoweit nicht.

Zu 3: Die Gemeinde ist der Auffassung, dass vorliegend die verschärften Anforderungen an die Bodenschutzklausel und an die Umwidmungssperre im § 1 a BauGB nicht zurücksichtigen sind, da der Bebauungsplan bisher bereits ausgelegt war. Unabhängig davon wendet die Gemeinde diese Anforderungen auch auf vorliegendem Bebauungsplan an und begründet die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch im Hinblick auf den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wie folgt:

Zunächst ist festzuhalten, dass es an dieser Stelle einer „Sachverständigenuntersuchung“ wie sie von den Einwendern gefordert werden, nicht gefordert wird, nicht bedarf. Eine städtebauliche Bewertung reicht hier ohne weiteres aus. Unter Berücksichtigung allgemeiner Erwägungen scheint der Gemeinde die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Bauleitplanung für städtebaulich vertretbar und auch mit dem Belang einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft vereinbar. Der Flächenumfang ist begrenzt. Die Flächen werden zwar derzeit landwirtschaftlich genutzt, sind aber für den diese Flächen bewirtschafteten Betrieb nicht existenz- und



betriebsnotwendig. Insofern erfolgt die Inanspruchnahme in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, die diese Ausweisung gerade wünschen. Hinzu kommt, dass in Alling wie im gesamten Umland von München ein zu hoher Siedlungsdruck entsteht und kaum ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zudem sprechen nach Ansicht der Gemeinde folgende wichtige städtebauliche Gründe für die Entwicklung der Bauflächen in Alling:

Der akute Bedarf an Bauland im Hauptort Alling kann aufgrund fehlender Verfügbarkeit über schon ausgewiesene aber noch nicht bebaute Flächen nicht gedeckt werden. So wurde für die Fläche WA 17 an der Parsbergstraße bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das Ende 2011 mit Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, die Vermarktung und Bebauung des Gebietes ist bereits so gut wie abgeschlossen. Die im Nordwesten gelegenen potentiellen Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend verkehrlich erschlossen werden, da die dazu notwendigen Flächen nicht erworben werden können, und stehen deshalb nicht zur Verfügung. Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, hat als zuständige Fachbehörde in allen Verfahrensschritten erklärt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei der Beplanung der Westseite der Gilchinger Straße im Gegenteil um eine organische, städtebaulich und ökonomisch sinnvolle und ökologisch ausgewogene Planung. Die Bebauung stellt eine Erweiterung des westlich der Gilchinger Straße liegenden historischen Dorfs und damit eine sinnvolle Abrundung des Allinger Hauptortes dar. Im Norden schließt die Neuplanung unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur an, im zentralen Bereich wird sogar bestehende Bebauung überplant. Wie schon der bestehende westliche Ortsrand grenzt das entstehende Baugebiet an die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft des Allinger Moores an. Hierbei handelt es sich gerade nicht um ein möglichst naturnahes Naherholungsgebiet, vielmehr prägt die extensive Landwirtschaft das Orts- und Landschaftsbild des Allinger Moores.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen hält die Gemeinde daher die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auch im Hinblick auf die strengen Anforderungen des § 1 a BauGB für zulässig und im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung für sachgerecht. Diese Bewertung ist Teil der Abwägungsentscheidung, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung vorstehender Abwägungsgesichtspunkte nicht erforderlich ist. Die Begründung des Bebauungsplans wird um die Anforderungen an die Erfüllung der Vorgaben des § 1 a BauGB ergänzt.

Zu 4: Die Festsetzung Ziffer 13 ist rechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann vorliegend nicht darauf abgestellt werden, dass eine Konfliktbewältigung durch dinglich gesicherten Verzicht auf Tierhaltung unzureichend wäre. Eine solche Konfliktbewältigung findet hier nicht statt.



Den Anregungen des Landratsamts entsprechend wird die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern eine vertragliche Vereinbarung treffen, welche die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Tierhaltung regelt und damit eine Konkretisierung der Ziffer 13 in den Festsetzungen ermöglicht. Eine entsprechende Ergänzung der Festsetzung bzw. der Begründung dazu wird vorgenommen.

Die Bedenken der Einwender, im SO 1 des Bebauungsplans „Allinger Moos“ sei nämlich bei Aufgabe der Tierhaltung kein wirtschaftlich tragfähiger landwirtschaftlicher Betrieb mehr möglich, ist nicht berechtigt und es entstehen auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb der Einwender. Zulässige Nutzungen im SO 1 des Bebauungsplans „Allinger Moos“ sind nur zulässig, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Damit ist der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb bereits ausreichend abgesichert. Im Übrigen muss im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme, die auch innerhalb eines Bebauungsplans gilt, eine Feinabstimmung abgestimmt werden.

Die beiden Bebauungspläne „Allinger Moos“ und „Westlich Gilchinger Straße“ sind insoweit aufeinander abgestimmt und auch kompatibel. Eine landwirtschaftliche Nutzung auch ohne landwirtschaftliche Tierhaltung findet bereits in vielen landwirtschaftlichen Betrieben statt, so dass die Bedenken der Einwender an dieser Stelle nicht berechtigt sind. Insbesondere ergeben sich keine Bedenken gegen die städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde sieht vorliegend die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 BauGB für erfüllt an. Der Bebauungsplan „Allinger Moos“ stellt gegenwärtig kein rechtliches Planungshindernis für die Umsetzung der benachbarten Wohnbebauung dar. Leidglich die derzeit ausgeübte Tierhaltung im Rahmen einer viel größeren Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Bebauungsplans Allinger Moos hindert derzeit die Umsetzung einer Wohnbebauung im Bebauungsplan „Westlich Gilchinger Straße“. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn Zulässigkeit einer Wohnnutzung von der Aufgabe der Tierhaltung im benachbarten Bebauungsplan abhängig gemacht wird. Diese Verschränkung beider Bebauungspläne zeigt gerade, dass diese im Detail aufeinander abgestimmt sind.

Auch im Hinblick auf die Erschließung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Erschließungskonzeption des Bebauungsplans setzt einheitlich eine sinnvolle Erschließungskonzeption fest. Es bleibt dabei ohne weiteres möglich, dass die Erschließung auch im Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans abschnittsweise erfolgt. Es muss dabei eine funktionsfähige Erschließung entstehen. § 125 Abs. 3 BauGB ermöglicht hier der Gemeinde einen entsprechenden Spielraum bei der Umsetzung der Erschließung.



Der von der Grundstückseigentümerin (der Mutter des benachbarten Pferdehaltungsbetriebs) im SO 1 des Bebauungsplans „Allinger Moos“ abgeschlossene Erschließungsvertrag ist nach Auffassung der Gemeinde wirksam und rechtlich nicht zu beanstanden. Die Anfechtung des Vertrages und der erklärte Rücktritt stehen im Übrigen der Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. Auch ohne Erschließungsvertrag bleibt die Umsetzung des Bebauungsplans möglich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

12 Rechtsanwalt Zachmann für Waltraud Schmidt
(Schreiben vom 25.07.2014)

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Flurnummer 639/1, das erheblich von dem vorgenannten Bebauungsplan betroffen ist.

1. Das Grundstück ist mit einer Hofstelle mit Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan sieht die zentrale straßenmäßige Erschließung mitten durch das Grundstück hindurch vor. Der bauliche Bestand muss abgerissen werden. Über ihr Grundstück soll ferner im Wege der inneren Erschließung die auf fremden Grund ausgewiesene Bauparzelle Nr. 17 erschlossen werden. Im Osten ist parallel zur Gilchinger Straße entlang des gesamten Grundstückes eine Abschirmmaßnahme zum Immissionsschutz vorgesehen. Auf den Inhalt des Bebauungsplans wird Bezug genommen.

2. Unsere Mandantin wünscht keine bauliche Veränderung des Bestandes. Sie möchte den Bestand für sich und ihre Rechtsnachfolger im bisherigen Umfang und mit der bisherigen Nutzung beibehalten. Sie wünscht keine Überplanung ihres Gebietes. Sie wendet sich auch dagegen, dass parallel zur Staatsstraße 2069 mitten durch ihr Grundstück eine Ortsstraße errichtet wird, die ein Wohnbaugebiet erschließen soll, das an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar ist.

3. Unsere Mandantin hat mit Schreiben vom 29. April 2014 den Vertrag angefochten, weil dieser in einer psychischen Ausnahmesituation unter einem ungeheuerlichen Druck zu Stande gekommen ist. Am 10.8.2013 verstarb ihr Ehemann. Am 14.8.2013 war die Beerdigung. Bereits drei Tage nach der Beerdigung wurde permanent auf sie durch verschiedene Personen Druck ausgeübt. Sie wurde gedrängt, den schließlich am 15.10.2013 (Tag der Ladung), wenige Tage vor der Gemeinderatssitzung am 21.10.2013, abgeschlossenen Vertrag zu unterschreiben. Sie konnte schließlich diesem Druck nicht mehr widerstehen und hat den Vertrag, ohne dessen gesamten Inhalt und dessen Tragweite zu realisieren, unterschrieben. Der Vertrag enthält erhebliche Nachteile, weil - wie ausgeführt - die zentrale Erschließung mitten durch ihr Grundstück verläuft, sie auf ihre Kosten die erstmalige Verlegung der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen herstellen soll, die nicht nur ihrem Grundstück, sondern auch anderen Eigentümern zugutekommen. Ferner soll sie die Flächen für den Straßengrund und die vorläufigen Leitungstrassen entgeltlos



zur Verfügung stellen. Schließlich soll sie sich an den Kosten für Ausgleichsflächen beteiligen.

4. Der Vertrag ist unausgewogen. Die erheblichen künftigen Belastungen mit Erschließungsanlagen, Abschirmmaßnahmen etc. werden unter Beachtung, dass bestens erhaltene Gebäude abgerissen werden sollen, durch die vorgesehenen baulichen Möglichkeiten nur unzureichend ausgeglichen.

5. Unsere Mandantin ist darüber hinaus mit Schreiben vom 1. Juli 2014 wirksam von dem Vertrag zurückgetreten. Der Vertrag sieht nämlich vor, dass jede der Vertragsparteien zurücktreten kann, wenn bis zum 30.6.2014 der Bebauungsplan, dessen Entwurf als wesentlicher Bestandteil dem Vertrag beigefügt wurde, nicht bekannt gemacht worden ist. Der Bebauungsplan wurde zwar am 27.11.2013 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde jedoch mit der einstweiligen Anordnung des VGH München vom 3. Februar 2014 außer Vollzug gesetzt. Diese Entscheidung wurde bekannt gemacht. Es liegt also keine wirksame Bekanntmachung des Bebauungsplans vor.

Wie wir unten noch ausführen werden, wird das von der Gemeinde eingeleitete Heilungsverfahren nicht zu einer rückwirkenden Bekanntmachung führen, weil es bei der zur Anhörung ausgelegten Änderung um keine Ergänzung des Bebauungsplans, sondern um eine gravierende Änderung handelt. Der VGH hat in seiner Entscheidung vom 3.2.2014 ausgeführt, dass der Bebauungsplan, der Geschäftsgrundlage für den Vertrag vom 15.10.2013 war, städtebaulich nicht gerechtfertigt ist. Demgegenüber werden mit der Änderung erheblich andere Ziele verfolgt, die nicht mehr die Identität des ursprünglichen mit dem geänderten Bebauungsplan wahren. Demgemäß wird der geänderte Bebauungsplan -ungeachtet dessen, dass dieser wesentlich von der Vertragsgrundlage abweicht nicht mehr bis zum 30.6.2014 in Kraft gesetzt werden können.

6. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass sich unsere Mandantin nach wie vor nicht der Realisierung eines Radweges entlang der Gilchinger Straße verschließt.

II. Unsere Mandantin wendet konkret folgendes ein:

1. Gemäß Bekanntmachung vom 25.6.2013 erfolgt die Auslegung des geänderten Bebauungsplans zum Zwecke der Nachbesserung der vom Verwaltungsgerichtshof festgestellten Mängel im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch. In Wahrheit handelt es sich um kein ergänzendes Verfahren, sondern um eine gravierende Änderung des am 22.10.2013 beschlossenen und am 27.11.2013 bekannt gemachten Bebauungsplans, dessen Vollzug vom Verwaltungsgerichtshof ausgesetzt worden ist. Zwar können nach § 214 Abs. 4 BauGB formelle und materielle Mängel eines Bebauungsplans geheilt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass von dieser Möglichkeit beliebig Gebrauch gemacht werden darf. Das Heilungsverfahren ist begrenzt, was sich schon aus dem Attribut "ergänzend" ergibt. Eine Heilung ist nur möglich, wenn auf dem Ergebnis des ursprünglichen Verfahrens, das sich in dem zunächst als Satzung beschlossenen (fehlerhaften) Bebauungsplan manifestiert, aufgebaut wird und dieses Ergebnis nur nachgebessert bzw. vervollständigt wird. "Liegen dagegen inhaltliche Fehler vor, die so gravierend



sind, dass - kurz gesagt - neu geplant werden muss, kann von einer "Ergänzung" nicht mehr die Rede sein. Das ergänzende Verfahren ermöglicht deshalb nur punktuelle Nachbesserungen einer ansonsten fehlerfreien Planung. Zur Behebung von Fehlern, die das Gesamtkonzept der Planung betreffen, steht es nicht zur Verfügung. "Wie 215 a Abs. 1 S. 1 BauGB 1998 bietet somit auch § 214 Abs. 4 BauGB keine Handhabe dafür, die Planung in ihren Grundzügen zu modifizieren. Die "Identität des Bebauungsplans" muss gewahrt werden. Ein Verstoß gegen den Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 BauGB), der nicht nur eine einzelne Festsetzung, sondern die Planung insgesamt erfasst, kann nicht im ergänzenden Verfahren geheilt werden" (so VGH München, Urteil vom 24.7.2007 -1 N 07.1624). Der VGH hat in seiner einstweiligen Anordnung vom 3. Februar 2014 unter anderem ausgeführt, dass der am 27.11.2013 bekannt gemachte Bebauungsplan gegen das in § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB verankerte Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit verstößt (Seite 5 unter Ziffer 2.1). Ferner hat der VGH festgestellt, dass unabhängig hiervon erhebliche Abwägungsmängel bestehen (Ziffer 2.3).

2. Es handelt sich also um kein ergänzendes Verfahren, sondern um eine gravierende Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans.

a) Dies ergibt sich schon daraus, dass nunmehr ausschließlich Wohngebiet festgesetzt wird. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah mit einem weitaus größeren Umgriff eine Kombination aus Dorfgebiet und Wohngebiet vor. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden im Bereich der nunmehr ausgewiesenen privaten Grünfläche Bauparzellen für Wohngebäude festgesetzt. Diese Nutzung entfällt gänzlich.

b) Im MD 2 waren über die landwirtschaftliche Nutzung mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sonstige Gewerbebetriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig. Das MD 2 wird vollkommen aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Für diesen Bereich soll weiterhin der Bebauungsplan "Schutz des Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" gelten, der dort nur landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung unter Beschränkung auf ein bestimmtes Geruchsimmissionskontingent vorsieht. Die Ausgliederung des MD 2 aus dem jetzigen Bebauungsplans und Beibehaltung in dem Bebauungsplan "Allinger Moos" nimmt diesen Bereich weiter gehende Nutzungen in Form von nichtstörenden Gewerbebetrieben etc..

c) Des Weiteren wurde die GRZ von einzelnen Parzellen, so in den Parzellen 1, 14, 15, 16 und 17 sowie in den aufschiebend bedingt bebaubaren Parzellen 12, 21-25 erhöht. Bei den im Grundstück unserer Mandantin vorgesehenen Bauparzellen wurde die GRZ beibehalten, bei der Parzelle 19 sogar verkleinert.

d) Insgesamt handelt es sich um eine andere Planungskonzeption. Dies ergibt sich auch daraus, dass in dem Bereich, in dem nunmehr privates (Trenn-)Grün vorgesehen ist, eine Bebauung gänzlich entfallen soll, sowie eine Bebauung in den Parzellen 12, 21-25 erst dann zulässig werden soll, wenn zunächst der Bebauungsplan "Allinger Moos" geändert wurde, was ein neues weiteres Bebauungsplanänderungsverfahren mit ungewissem Ausgang bedeutet. Nachdem der VGH die städtebauliche Erforderlichkeit für den am 27.11.2013



bekannt gemachten Bebauungsplan, der eine Kombination von Dorfgebiet und Wohngebiet vorgesehen hat, verneint hat, ist im hiesigen Verfahren die städtebauliche Erforderlichkeit erneut zu prüfen. Alle diese Umstände bedeuten, dass es sich um kein Heilungsverfahren, sondern um ein Änderungsverfahren handelt, mit der Folge, dass der Bebauungsplan ohnehin nicht rückwirkend zum 27.11.2013 in Kraft gesetzt werden kann.

3. Darüber hinaus ist eine erneute Abwägungsentscheidung im vollem Umfange erforderlich. Es erhebt sich jetzt die Frage, welche gesetzliche Anforderungen an die zu beachtenden öffentlichen und privaten Belange und die sich daraus ergebende Abwägung zu stellen sind. Das Baugesetzbuch wurde mit Wirkung zum 20.9.2013 geändert. Diese Änderung führte dazu, dass bisherige landwirtschaftliche Flächen - wie hier - nur dann für Wohnbebauung in Anspruch genommen werden dürfen, wenn zuvor eine sachverständige Untersuchung stattgefunden hat, ob nicht anderweitig, insbesondere im Innenbereich der Gemeinde ausreichende Flächen für eine Weiterentwicklung vorhanden sind, so dass der Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden muss (Stärkung der Innenentwicklung). Eine solche Untersuchung hat bislang nicht stattgefunden, weil nach den Übergangsbestimmungen die neue Rechtslage nicht anzuwenden ist, wenn der Bebauungsplanentwurf vor dem 20.9.2013 ausgelegt wurde. Diese Grundlage ist nunmehr entfallen.

Das gegenständliche Baugebiet stellt eine unorganische Entwicklung des Ortsrandes dar, die nicht nur die Absichten des Bebauungsplans "Allinger Moos" konterkariert, weil Wohnbebauung an das Naherholungsgebiet ohne Not herangerückt und der natürliche Puffer zwischen vorhandener Ortsrandbebauung und Allinger Moos in Form von landwirtschaftlichen Flächen zerstört wird. Es gibt für diese bauliche Entwicklung zudem keine zwingenden Gründe. Die Gemeinde hat im Innern und an anderen Ortsrändern, ungestört von der viel befahrenen Staatsstraße 2069 (Gilchinger Straße), die jetzt eine städtebaulich sinnvolle Trennung zwischen dem überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Ort und dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, dem südlich davon gelegenen Gewerbegebiet sowie Sportgelände darstellt, ausreichend Möglichkeiten, in ungestörten Lagen Wohnbebauung auszuweisen, wodurch dort schon vorhandene Wohnbebauung organisch fortgesetzt werden kann. Dies wird eine solche Untersuchung, die unseres Erachtens erforderlich ist, ergeben. Dies bedeutet nicht nur, dass diese Untersuchung nachgeholt und das Ergebnis öffentlich ausgelegt werden muss, damit die Träger öffentlicher Belange und die Bevölkerung dazu Stellung nehmen können, sondern auch, dass das Verfahren des zur Änderung gestellten Bebauungsplan erst mit der Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses abgeschlossen ist, weil das zuständige Gemeindeorgan in eine erneute Abwägungsentscheidung eintreten muss, und nunmehr der Zeitpunkt der zweiten Abwägungsentscheidung der gesetzliche im Sinne des § 214 Abs. 3 S. 1 BauGB ist. Ferner ist das Verfahren nach der Rechtslage, die ab 20.9.2013 gilt, durchzuführen (siehe BVerwG, Beschluss vom 26.1.2009 - 4 B 27/08).

4. Des Weiteren halten wir die Festsetzung Ziffer 13, wonach eine Bebauung der umrandeten Bereiche (Parzellen 12 und 21-25) erst dann zulässig ist, wenn



rechtlich gesichert ist, dass für eine Wohnbebauung dauerhaft keine höhere Belastung als 10 % der Jahresstunden besteht, nicht von § 9 Abs. 2 BauGB gedeckt.

a) In dem am 27.11.2013 bekanntgemachten Bebauungsplan hieß es, dass der Eigentümer des im MD 2 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdehaltung) grunddienstrechtlich auf die Tierhaltung verzichtet. Dieser privatrechtliche Verzicht wurde vom VGH in seiner Entscheidung vom 3. Februar 2014 als ungeeignet und unzureichend angesehen. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der die Lösung eines Konflikts allein durch einen dinglich gesicherten Verzicht für unzureichend hält (siehe Beschluss vom 23.1.2002 - 4 BN 3.02).

b) Ausweislich der Begründung zum Änderungsentwurf des Bebauungsplans soll der Eigentümer des Pferdehofes, der als Sondergebiet Landwirtschaft im Bebauungsplan "Allinger Moos" festgesetzt ist, schriftlich erklärt haben, die südwestlich benachbarte Pferdepenion aufzugeben und auf eine geruchsrelevante landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zu verzichten. Dadurch werde eine Bebauung als Wohngebiet entlang der Gilchinger Straße möglich. Ferner heißt es, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im regulären Verfahren durchgeführt werden soll. Dies heißt wohl, dass der Bebauungsplan "Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" geändert und dem Grundstückseigentümer Baurecht teilweise entzogen werden soll. Damit wird erheblich in diesen Bebauungsplan und dessen Struktur sowie dem damit verbundenen Interessenausgleich eingegriffen.

c) Wie der VGH in seiner Entscheidung vom 3.2.2014 ausgeführt hat, ist fraglich, ob in dem SO 1 nach Wegfall der Pferdepenion überhaupt noch ein wirtschaftlich tragfähiger landwirtschaftlicher Betrieb ausgeübt werden kann, zumal der Eigentümer der Pferdepenion allein 7.812 m² Ausgleichfläche aus seinem unmittelbar neben der Hofstelle gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bereit stellen muss, die dann der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind. Möglicherweise müssen andere Nutzungen zum wirtschaftlichen Ausgleich zugelassen werden, weil ansonsten der Wegfall der Tierhaltung entschädigt werden muss. Insoweit bestehen offenbar noch keine planerischen Vorstellungen. Die beiden Bebauungspläne müssen aufeinander abgestimmt werden. Es stellt sich dann die Frage, ob der Zweck und die Ziele des Bebauungsplans "Natur- und Erholungsraum Allinger Moos" überhaupt noch aufrechterhalten werden können, der Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt ist. Denn Bauleitpläne sind nur dann erforderlich im Sinne von § 1 Gesetz Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 16.1.1996-4MB1/96). Von einer fehlenden Erforderlichkeit kann nur bei Bauleitplanplänen ausgegangen werden, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 11.5.1999-4 BN 15/99). Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt



nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen.

d) Die offenkundige Unabgestimmtheit zweier Bebauungspläne, die derzeit mit ihren zulässigen Nutzungen und den verfolgten Zielen in einem unauflösbaren Konflikt stehen, zu deren - allerdings nur scheinbaren - Auflösung erst die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Allinger Moos" notwendig ist, was zu weiteren Störungen der städtebaulichen Struktur führen kann, belegt zweifelsfrei die fehlende städtebauliche Rechtfertigung. Wenn überhaupt, muss die Gemeinde ein völlig neues Bebauungsplanverfahren in Gang setzen, das die gesamte Entwicklung in diesem Bereich einschließlich des im Süden benachbarten Gewerbegebietes berücksichtigt und in einem gerechten Interessenausgleich ordnet.

e) Eine solche Fallgestaltung kann nicht über § 9 Abs. 2 BauGB gelöst werden. Es handelt sich ohnehin um eine Ausnahmvorschrift. Von den dort vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten kann nur in besonderen Fällen Gebrauch gemacht werden. Die vorgesehene Festsetzung in Ziffer 13 sieht eine aufschiebende Bedingung vor. Derzeit besteht wegen der Rechtskraft des Bebauungsplans "Allinger Moos" ein rechtliches Planungshindernis für die Zulässigkeit von Wohnbebauung - auf jeden Fall im südlichen Bereich des Bebauungsplans. Eine solche rechtliche Schranke kann nicht über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB überwunden werden. Hierzu werden auch keine städtebaulichen Gründe und keine städtebauliche Rechtfertigung angeführt. Diese Festsetzung wird von einer nicht konkret vorhersagbaren Änderung eines anderen Bebauungsplans abhängig gemacht. Wenn die Gemeinde mit dieser Festsetzung und der entsprechenden Begründung im Bebauungsplan zum Ausdruck bringen will, dass sie auf jeden Fall im Sinne dieser Festsetzung den Bebauungsplan "Allinger Moos" in einem Teilbereich ändern wird, äußert sie einen Bindungswillen, der planungsrechtlich unzulässig ist. Eine solche rechtlich verbindliche Koppelung verstößt gegen das Prinzip der unvoreingenommen auszuübenden

Planungshoheit und würde zur Unwirksamkeit der Änderung des Bebauungsplans "Allinger Moos" führen.

f) Es besteht also die Gefahr, dass der gegenständliche Bebauungsplan als Torso verbleibt. Der Bebauungsplan kann allerdings nicht in Einzelteile zerlegt werden. Die Erschließung ist so gestaltet, dass das gesamte Baugebiet vom Norden bis Süden, also bis zum Steinlacher Weg realisiert werden muss. Die Konzeption ist einheitlich und kann nicht willkürlich in Teile zerlegt werden. In dem angefochtenen respektive durch Rücktritt erloschenen Erschließungsvertrag, der mit unserer Mandantin abgeschlossen wurde, ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich zu Lebzeiten unserer Mandantin und auch ihres Rechtsnachfolgers nicht verwirklicht werden soll. Damit bleibt der Bebauungsplan ohnehin in einem wesentlichen Bereich für eine ungewisse Zeit in der Schwebe. Wir halten eine solche Regelung für unwirksam, ungeachtet dessen, dass der Vertrag weggefallen ist. Denn ein Bebauungsplan, der Recht gegenüber jedermann setzt und dessen Realisierung auch weiteren Eigentümern dient, kann in seiner Umsetzung in einem wesentlichen Teil nicht vom Willen eines einzelnen Betroffenen abhängig gemacht werden.

**Beschluss:**

Die Ausführungen dazu, dass nunmehr im Bebauungsplanverfahren die Grundstückseigentümerin Gilchinger Straße 2 keine weitere Bebauung ihres Grundstücks wünscht, wird zur Kenntnis genommen und in die Abwägungsentscheidung eingestellt. Im bisherigen Verfahren hat sich die Grundstückseigentümerin anders geäußert und auch einen entsprechenden Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Gemeinde hält an ihrer Auffassung fest, dass der Vertrag rechtswirksam geschlossen wurde. Sie hat die Anfechtung des Vertrages und die Erklärung des Rücktrittsrechts zurückgewiesen. Die Gemeinde hält weder den Inhalt noch das Zustandekommen des Vertrages für eine unangemessene Benachteiligung. Die Grundstückseigentümerin war seinerzeit anwaltlich vertreten. Bei der Beurkundung hat die Gemeinde bewusst darum gebeten, dass ihre beiden Söhne an der Beurkundung teilnehmen. Zudem hat sich die Gemeinde bereiterklärt, einen anderen Notar mit der Beurkundung zu beauftragen. Der Notar wurde von Frau Schmidt selbst ausgewählt.

Auch inhaltlich ist die Gemeinde der Auffassung, dass die vertraglichen Vereinbarungen angemessen sind und die behauptete Unwirksamkeit des Vertrages nicht begründen können.

Die Gemeinde hält an dem Bebauungsplan fest, selbst wenn sich herausstellen sollte, dass der Erschließungsvertrag unwirksam gewesen sein sollte, wirksam angefochten wurde oder ein Rücktrittsrecht wirksam ausgeübt wurde. Eine Umsetzung des Bebauungsplans hängt nicht vom Abschluss des Erschließungsvertrages ab. Selbst bei Nichtbestehen eines Erschließungsvertrages wird vorliegender Bebauungsplan in seiner Wirksamkeit dadurch nicht berührt. Allein der Umstand, dass die Grundstückseigentümerin derzeit keine Bebauung ihres Grundstücks wünscht, ist nicht geeignet dem Bebauungsplan die städtebauliche Rechtfertigung zu nehmen.

Gerade die vorliegende Konstellation, dass die Grundstückseigentümerin zunächst einer Bebauung zugestimmt hat nunmehr diese ablehnt, zeigt, dass hier die subjektive Sicht der Grundstückseigentümer nicht Maßstab für eine städtebauliche Planung der Gemeinde sein kann. Selbst unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Grundstückseigentümerin nunmehr keine Überplanung und Bebauung ihres Grundstücks wünscht, hält die Gemeinde an ihrer Planung fest. Die Gemeinde ist nach wie vor der Auffassung, dass eine Umsetzung des Bebauungsplans, ggf. auch abschnittsweise, möglich ist. Auch ein Sinneswandel der Grundstückseigentümerin und möglicher Rechtsnachfolger ist insoweit nicht auszuschließen. Die Gemeinde hält daher an der städtebaulich sinnvollen einheitlichen Planung fest.

Zu den im Übrigen wortgleichen Einwendungen, die auch für den landwirtschaftlichen Betrieb Killer erhoben wurden, verweist die Gemeinde zur Abwägung auf vorstehende Ausführungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gemäß den heutigen Beschlüssen überarbeiteten Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ in der Fassung vom 03.06.2014 erneut als Satzung. Der überarbeitete Plan erhält das Plandatum 21.10.2014.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan erneut rückwirkend zum 27.11.2013 bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

TOP 6 – 11. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling – Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße;**1. Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB****2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In seiner Sitzung vom 03.06.2014 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Planentwurf „Bebauungsplan Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ in der Planfassung vom 03.06.2014 gebilligt und die Verwaltung beauftragt ein weiteres Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig hat er die dadurch notwendige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 25.06.2014 bis 08.08.2014 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1 Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- LRA Fürstenfeldbruck, SG Wasserrecht
(Schreiben vom 07.08.2014)
- LRA Fürstenfeldbruck, SG Naturschutz und Landschaftspflege
(Schreiben vom 07.08.2014)
- Reg. von Oberbayern, Gewerbeaufsicht
(Schreiben vom 11.07.2014)
- Stadt Fürstenfeldbruck
(Schreiben vom 02.07.2014)
- Stadt Puchheim
(Schreiben vom 04.07.2014)
- Regionaler Planungsverband München
(Schreiben vom 08.07.2014)
- Polizeiinspektion Germering



- (Schreiben vom 30.06.2014)
- Amt für ländliche Entwicklung
- (Schreiben vom 01.07.2014)
- Wehrverwaltung
- (Schreiben vom 05.08.2014)
- Wasserwirtschaftsamt München
- (Schreiben vom 03.07.2014)
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- (Schreiben vom 29.07.2014)
- IHK München und Oberbayern
- (Schreiben vom 25.06.2014)

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Planfassung vom 03.06.2014 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

- 2 Landratsamt Fürstfeldbruck
- (Schreiben vom 07.08.2013)

2.1. Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit dem Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet, ein Sondergebiet „Landwirtschaft“ und eine Grünfläche an der Gilchinger Straße bzw. am Steinlacher Weg zu schaffen und ersetzt damit die Darstellung als Dorfgebiete im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Änderungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Alling, westlich der Gilchinger Straße (ST 2069) und nördlich des Steinacher Wegs. Die beiden Gebiete der 11. Änderung sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baugebiete ausgewiesen.

Überörtliche Planung

Die Gemeinde Alling liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm im „Verdichtungsraum“ um München und gemäß dem Regionalplan im „Stadt und Umlandbereich des Verdichtungsraumes“ und hat darüber hinaus keine Zentrumsfunktionen. Der Änderungsbereich grenzt an den Regionalen Grünzug. Durch den direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand und die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan kann das Vorhaben als an vorhandene Siedlungsflächen angebunden gelten.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans.

Ortsplanung

Die Gebietsausweisung wird entsprechend der angrenzenden vorhandenen Bebauung entlang der Gilchinger Straße als allgemeines Wohngebiet und am



Steinlacher Weg als Sondergebiet „Landwirtschaft“ dargestellt. Zwischen diesen beiden Nutzungen ist eine Grünfläche als Puffer angeordnet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2. Abfallrecht

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde Alling 21 ehemalige Gruben erfasst.

Die betreffenden Gruben werden von dem o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Alling nicht berührt. Von Seiten des Referats 24-1 –Abfallrecht- werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3. Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Wie aus dem Gutachten des Ingenieurbüros hoock farny ingenieure vom 11.04.2013 Projekt-Nr. ALL-1793-04 / 1793-04_E02.docx hervorgeht, kann eine Geruchsbelastung von kleiner 10 % (belästigungsrelevante Kenngröße) nur erreicht werden, wenn die Tierhaltung (derzeit Pferdehaltung Schmid) in dem dargestellten Sondergebiet aufgegeben wird.

Wenn an der Darstellung des Sondergebietes festgehalten werden soll, so sind in dem Bebauungsplanverfahren entsprechende Festsetzungen (z.B. Festsetzung einer entsprechenden Geruchskontingentes oder vollkommene Unzulässigkeit von geruchsemitterenden landwirtschaftlichen Anlagen) mit aufzunehmen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausschöpfung des zulässigen Immissionswertes für ein Wohngebiet von 10 % die Tierhaltung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes Killer eingeschränkt wird und zukünftige Weiterentwicklungen wahrscheinlich nicht mehr möglich oder nur mit hohem Aufwand (z.B. Einsatz von Abgasreinigungsanlagen) noch möglich sein wird.

Lärmimmissionen

Zu dem Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“, Planfassung vom 03.06.2014, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 213026 / 5 vom 11.06.2014 durch das Ingenieurbüro Greiner angefertigt.

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurden ausschließlich die Auswirkungen durch den Verkehrslärm betrachtet.



Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist es jedoch erforderlich, auch Aussagen zu dem auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Gewerbe- und Sportanlagenlärm zu treffen.

Der Gemeinde wird daher dringend empfohlen, die Verträglichkeitsuntersuchung nochmals überarbeiten zu lassen.

Beschluss:

Zu Lärmimmissionen:

Beschluss:

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde die Hinweise des Landratsamts zur Kenntnis, dass bei Ausschöpfung des zulässigen Immissionswerts von 10 % der Geruchsjahresstunden eine weitere Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs Killer nicht mehr möglich sein wird. Die Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Killer ist jedoch auch bereits durch den bestehenden Ortsrand von Alling vorhanden und erhöht sich gegenüber der Planungssituation nicht. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist nur möglich, wenn die Gesamtgeruchsbelastung durch den Wegfall des Betriebes Schmid gesenkt wird. Eine Aufgabe der Pferdeponen ohne die Neuausweisung des Wohngebietes würde zu freiwerdenden Geruchsmissionsanteilen am bestehenden Ortsrand führen, deren Ausschöpfung (als zusätzliches Kontingent) durch den Betrieb Killer jedoch durch die Geruchskontingentierung im Sondergebiet Landwirtschaft unterbunden ist.

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis und stellt dies in ihrer Abwägungsentscheidung ein. Insofern berücksichtigt die Gemeinde weiter, dass auch unmittelbar gegenüber dem geplanten Schweinemaststall des landwirtschaftlichen Betriebs Killer bereits eine schutzbedürftige Beherbergungsnutzung im Gewerbegebiet errichtet und vom betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb akzeptiert und hingenommen wurde.

Auch insoweit besteht bereits jetzt nach Ansicht der Gemeinde eine weitreichende Beschränkung einer betrieblichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Rahmen der Geruchsbewertung wurde dieser Gesichtspunkt zwar zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebs noch ausgeklammert. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde aber darauf Bezug und sieht auch hier bereits jetzt gegenüber vorliegender Planung nur eine eingeschränkte Schutzbedürftigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs. Bereits jetzt muss er deutlich weitgehendere Einschränkungen durch die bereits bestandskräftig genehmigte und ausgeübte Beherbergungsnutzung (Hotel/Boardinghaus) hinnehmen. Es ist daher bereits fraglich, ob überhaupt eine weitere Betriebseinschränkung durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt. Selbst wenn dem aber so wäre, sieht die Gemeinde hier die Notwendigkeit einer Wohnbauentwicklung als gewichtiger an als eine (keineswegs konkrete) mögliche Erweiterung oder Betriebsumstellung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass durch zusätzliche Maßnahmen des Immissionsschutzes (Geruch/Lärm) gleichwohl Erweiterungsmöglichkeiten und auch Betriebs-



umstellungen für den landwirtschaftlichen Betriebs Killer möglich bleiben. Etwaig höhere wirtschaftliche Aufwendungen für solche zusätzlichen Schutzmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde im Rahmen der Abwägungsentscheidung hinzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zwar der genehmigte Schweinemaststall zu berücksichtigen ist und darüber hinaus keine weiteren Betriebserweiterungsabsichten konkret erkennbar sind. Keineswegs ist die Gemeinde der Auffassung, dass Betriebsumstellungen und Weiterentwicklungen damit ausgeschlossen sind. Im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Baugebiets müssen aber die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebs einer abstrakten Erweiterungsabsicht und entsprechend höheren Kosten zurücktreten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamts Fürstenfeldbruck wurde gefolgt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213026 / 7 vom 17.10.2014 (Gewerbe- und Sportgeräusche) zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ wurden die Auswirkungen von Sport- und Gewerbelärm auf das geplante Baugebiet untersucht. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplan-gebietes eingehalten werden, sind für die geplante Wohnbebauung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die einwirkenden Gewerbergeräusche erforderlich. Auch in Bezug auf die einwirkenden Sportgeräusche sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

- 3 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
(Schreiben vom 07.07.2014)

Vorhaben

Die Gemeinde Alling beabsichtigt mit o.g. Vorhaben in einem Gebiet (ca. 2,6 ha) südwestlich von Alling die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen und den angrenzenden Bereich entsprechend der bestehenden und zukünftigen Nutzung als Sondergebiet Landwirtschaft auszuweisen.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechende vertragliche Regelungen hinsichtlich der immissionsrelevanten Tierhaltung im Bereich des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens, das nunmehr als SO für Landwirtschaft (ca. 1,5 ha) ausgewiesen werden soll, ermöglichen nunmehr eine Darstellung des Bereiches an der Gilchinger Straße als Allgemeines Wohngebiet (ca. 1,1 ha), schon die bisherige Darstellung als Mischgebiet ermöglicht eine Bebauung mit Wohnnutzung. Laut Begründung sind andere, bereits ausgewiesene



Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nicht verfügbar und daher diese Ausweisung zur Bedarfsdeckung erforderlich. Auf dem Gelände existiert bereits ein Gebäude, für dieses gilt Bestandsschutz.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
(Schreiben vom 31.07.2014)

Durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans entfernt sich das Mischgebiet Dorf vom Betrieb Killer. Allerdings wird der mögliche Entwicklungsspielraum, welcher dadurch geschaffen werden würde, durch die Ausweisung des WA aufgehoben. Eine weitere Entwicklung des Betriebes Killer ist daher weiterhin nicht möglich.

Daher bleibt die Aussage der vorherigen Stellungnahmen, vom 09.12.2011 und vom 14.8.2012 des AELF Fürstenfeldbruck zu dem geplanten Vorhaben bestehen.

Beschluss:

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis, dass eine weitere Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs Killer nicht mehr möglich sein wird. Die Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Killer ist jedoch auch bereits durch den bestehenden Ortsrand von Alling vorhanden und erhöht sich gegenüber der Planungssituation nicht. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist nur möglich, wenn die Gesamtgeruchsbelastung durch den Wegfall des Betriebes Schmid gesenkt wird. Eine Aufgabe der Pferdepenion ohne die Neuausweisung des Wohngebietes würde zu freiwerdenden Geruchsimmissionsanteilen am bestehenden Ortsrand führen, deren Ausschöpfung (als zusätzliches Kontingent) durch den Betrieb Killer jedoch durch die Geruchskontingentierung im Sondergebiet Landwirtschaft unterbunden ist.

Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis und stellt dies in ihrer Abwägungsentscheidung ein. Insofern berücksichtigt die Gemeinde weiter, dass auch unmittelbar gegenüber dem geplanten Schweinemaststall des landwirtschaftlichen Betriebs Killer bereits eine schutzbedürftige Beherbergungsnutzung im Gewerbegebiet errichtet und vom betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb akzeptiert und hingenommen wurde.

Auch insoweit besteht bereits jetzt nach Ansicht der Gemeinde eine weitreichende Beschränkung einer betrieblichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Rahmen der Geruchsbewertung wurde dieser Gesichtspunkt zwar zugunsten des landwirtschaftlichen Betriebs noch ausgeklammert. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nimmt die Gemeinde aber darauf Bezug und sieht auch hier bereits jetzt gegenüber vorliegender Planung nur eine eingeschränkte Schutzbedürftigkeit des landwirtschaftlichen



Betriebs. Bereits jetzt muss er deutlich weitgehendere Einschränkungen durch die bereits bestandskräftig genehmigte und ausgeübte Beherbergungsnutzung (Hotel/Boardinghaus) hinnehmen. Es ist daher bereits fraglich, ob überhaupt eine weitere Betriebseinschränkung durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt. Selbst wenn dem aber so wäre, sieht die Gemeinde hier die Notwendigkeit einer Wohnbauentwicklung als gewichtiger an als eine (keineswegs konkrete) mögliche Erweiterung oder Betriebsumstellung des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass durch zusätzliche Maßnahmen des Immissionsschutzes (Geruch/Lärm) gleichwohl Erweiterungsmöglichkeiten und auch Betriebsumstellungen für den landwirtschaftlichen Betriebs Killer möglich bleiben. Etwaig höhere wirtschaftliche Aufwendungen für solche zusätzlichen Schutzmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde im Rahmen der Abwägungsentscheidung hinzunehmen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zwar der genehmigte Schweinemaststall zu berücksichtigen ist und darüber hinaus keine weiteren Betriebserweiterungsabsichten konkret erkennbar sind. Keineswegs ist die Gemeinde der Auffassung, dass Betriebsumstellungen und Weiterentwicklungen damit ausgeschlossen sind. Im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Baugebiets müssen aber die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebs einer abstrakten Erweiterungsabsicht und entsprechend höheren Kosten zurücktreten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 5

5 Bund Naturschutz, Ortsgruppe Fürstenfeldbruck
(Schreiben vom 08.08.2014)

Wir lehnen nach wie vor den Planungsentwurf ab. Mit Verwundern haben wir festgestellt, dass Sie auf unsere Einwände gegen die 10. Änderung mit keinem Satz eingegangen sind.

Solange nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass es zu einem Schweinemastbetrieb in unmittelbarer Nähe dieses Neubaugebietes kommt, halten wir diese Planung für verantwortungslos. Wir sind uns sicher, dass die von uns vorgebrachten Einwände nach wie vor ihre Berechtigung haben und fordern Sie auf, auf die vorgebrachten Argumente einzugehen.

Darüber hinaus halten wir die Ausführungen des Büros Blasy zur Hochwassersituation für nicht ausreichend. Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass schon heute bei Hochwassersituation das zu bebauende Gebiet im Wasser steht. Vor der Planung von Tiefgaragen in diesem Gebiet können wir nur warnen. In Eichenau können Sie Tiefgaragen besichtigen, die gegen unseren Rat gebaut wurden und schon wiederholt unter Wasser standen.

Beschluss:

In der Sitzung vom 25.06.2013 wurde vom Gemeinderat Alling jeder Punkt der Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 10.06.2013 ausführlich abgewogen, in der Niederschrift über die 64. öffentliche Sitzung finden sich dazu ca. zwei



Seiten. Zu den damals vorgebrachten und jetzt wiederholten Einwänden wird auf die Abwägung vom 25.06.2013 verwiesen.

Die Hochwassergefährdung durch Oberflächenabflüsse im Bereich des Baugebiets wurde bereits im Rahmen des Gutachtens "Hydraulische Berechnungen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets beim HQ100 am Starzelbach in Alling" vom 09.10.2009 untersucht. Nach diesen Ergebnissen liegen die Flächen bis auf die nördliche Spitze des Baugebietes, das nicht bebaut werden soll auch bei HQ 100 nicht im Überschwemmungsbereich. Die Hydrogeologische Beurteilung vom 24.04.2014 zu den möglichen Auswirkungen des Baugebietes auf das Grundwasser kommt klar zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

6 Bayernwerk AG
(Schreiben vom 17.07.2014)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Bayernwerk AG frühzeitig informiert und die Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen beachtet.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3



7 ESB Südbayern
(Schreiben vom 07.07.2014)

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas - Mitteldruckleitungen der Energienetze Bayern/Energie Südbayern.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Einen Übersichtslageplan haben wir beigefügt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrassen werden von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

8 Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Schreiben vom 29.07.2014)

Mit den dargelegten Planvorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebiets am südwestlichen Ortsrand von Alling geschaffen werden. Im westlich angrenzenden Teilbereich der landwirtschaftlichen Hofstelle soll die Ausweisung als Sondergebiet Landwirtschaft wiederhergestellt werden.

Im Rahmen der Planungen sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass im räumlichen Umgriff bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Wir bitten Sie, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, denn gerade für

Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamts Fürstenfeldbruck zur Überprüfung des Sport- und Gewerbelärms wurde gefolgt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213026 / 7 vom 17.10.2014 (Gewerbe- und Sportgeräusche) zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße“ wurden die Auswirkungen von Sport- und Gewerbelärm auf das geplante Baugebiet untersucht. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten werden, sind für die ge-



plante Wohnbebauung keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die einwirkenden Gewerbegeräusche erforderlich. Darüber hinaus befinden sich im direkten räumlichen Umgriff des Bebauungsplanes keine Handwerksbetriebe.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Die aufgrund der vorgenannten Beschlüsse überarbeitete Fassung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung mit Fassungsdatum vom 03.06.2014 wird vom Gemeinderat gebilligt. Der überarbeitete Plan erhält das Plandatum 21.10.2014.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist mit folgenden Verfahrensschritten fortzuführen:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung durchzuführen.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3

TOP 7 – Pflanzarbeiten Baugebiet Parsbergstraße Ost, Teil III - Auftragsvergabe

Gemäß dem Ergebnis der beschränkten Ausschreibung erteilt der Gemeinderat den Auftrag für die Pflanzarbeiten Baugebiet Parsbergstraße Ost, Teil III an die Firma Firma Stöppel, Grafrath zu einem Gesamtpreis von Euro 15.470,00.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

TOP 8 – Teilnahme an der Struktur- und Potenzialanalyse des Landkreises Fürstentfeldbruck

Die vorgeschlagene Ergänzung von GR Friedl wird im Beschluss mitaufgenommen.

Die Gemeinde Alling beschließt, sich an der landkreisweiten Struktur und Potenzialanalyse zu beteiligen, vorbehaltlich einer Förderung durch den Freistaat Bayern und sofern sich die Mehrheit der Gemeinden im Landkreis beteiligen.

Zur Regelung der Kostenverteilung und der Zuständigkeit wird eine Kooperationsvereinbarung mit dem Landkreis geschlossen. Die Kosten in Höhe von 5.000 € sollen nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0



TOP 9 – Sonstiges

GR Lempart weist auf die schwierige Beleuchtungssituation an den Fußgängerüberwegen hin.

Der Vorsitzende informiert den Gemeinderat über den Einzug der 4-köpfigen Familie aus Afghanistan.

Der Vorsitzende bitte die Gemeinderäte weiterhin aufmerksam auf leerstehenden Wohnraum zu achten und die Eigentümer direkt anzusprechen.

Einladung zur Infoveranstaltung am 28.10.2014 „Asyl in Alling“ im Bürgerhaus.

Nachträglich gratuliert der Vorsitzende GR Herz zum Geburtstag.

Der Vorsitzende erklärt die öffentliche Sitzung um 20:50 für beendet.