

## Gewerbegebietserweiterung Steinkirchen

Auf gut 15000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche soll Platz für 650 Beschäftigte entstehen, um zwei Firmen in Planegg eine Standortverbesserung zu ermöglichen. Ob die Firmen andernfalls Planegg verlassen würden, kann vermutet, aber nicht mit Sicherheit gesagt werden. Mit einem Weggang wäre mit einiger Wahrscheinlichkeit ein Verlust an Gewerbesteuer verbunden, jedenfalls dann, wenn die frei werdenden Kapazitäten von Firmen belegt werden, die weniger Gewerbesteuer entrichten. Es kommt hinzu, dass man durchaus eine moralische Verpflichtung verspüren darf, alteingesessenen Firmen so weit wie möglich entgegenzukommen. Die Frage ist, wie weit dieses Entgegenkommen reichen soll und mit welchen Konsequenzen, zum Beispiel finanzieller Art, andernfalls seriös zu rechnen ist. Denn dem Projekt stehen in harten Diskussionen erarbeitete Prämissen der Gemeindeentwicklung entgegen, die ihren finalen Niederschlag im frischen Flächennutzungsplan gefunden haben. Einem Flächennutzungsplan, den man getrost als vorbildlich bezeichnen kann. Wie kommt man aus diesem Dilemma heraus? Der Versuch einer Einordnung.



### DAS FAZIT VORWEG:

Das Einzige, was für die Gewerbegebietserweiterung in Steinkirchen spricht, ist eine unsichere Aussicht auf höhere Gewerbesteuereinnahmen. Dafür gibt man die Prinzipien Preis, die man sich in einem aufwändigen und vorbildhaften Prozess mit Bürgerbeteiligung im noch druckfrischen Flächennutzungsplan selbst gesteckt hat. Die Sicherung einer oder beider Firmen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wurde nicht sorgfältig genug geprüft.

Von Herbert Stepp, November 2021, fam.stepp@web.de

### Naturschutz:

Die angedachte Fläche ist als Teil eines Trenngrüns regionalplanerisch geschützt (grüne „V“ in der kleinen Grafik links, umseitig). Dieses Trenngrün verbindet Regionale Grünzüge (an der Würm und am Lichtweg, grüne „II“ in der kleinen Grafik). Mit den vor ein paar Jahren erstellten Gewerbebauten an der Semmelweisstraße wurde bereits in dieses Trenngrün eingegriffen. Der Rest des Trenngrünstreifens in diesem Bereich ist jetzt die Ökokontofläche „Stoawiesn“ (orange Schraffur).

Ökokonto heißt: für weitere Neuversiegelungen, die ausgleichspflichtig sind, kann hier Stück für Stück diese Pflicht abgegolten werden, was auch ständig passiert (die grün schraffierten Flächen). Trenngrün und Regionaler Grünzug sind Ziele der Regionalplanung, die unbedingt zu beachten sind und weiterer Abwägung entzogen sind. Sie bilden sozusagen die nicht überwindbaren Leitplanken, die vor übermäßiger Versiegelung schützen und die Frischluftentstehungs- und Verteilungskorridore sichern sollen. Natürlich dienen sie

auch dem Schutz der Artenvielfalt von Flora und Fauna.

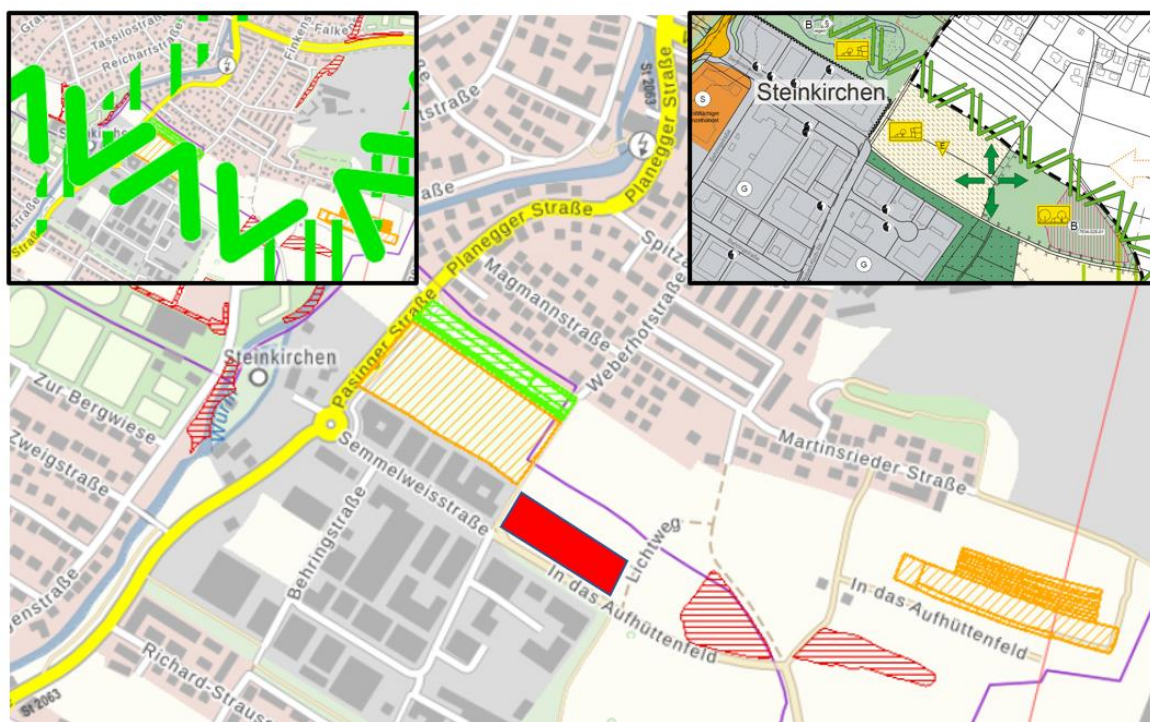
Nun wird hervorgehoben, dass als Ausgleich für die Versiegelung der verbleibende Streifen bis zur Gemeindegrenze (lila Linie) in der Art der Stoawiesen aufgewertet werden soll. Zudem sollen die Dächer begrünt werden.

Zur Versiegelung muss gesagt werden, dass alleine in Bayern täglich 11 ha (15 Fußballfelder) Grünfläche neu versiegelt werden. Dass das so nicht weitergehen kann, liegt auf der Hand. Die Bayerische Staatsregierung hat deshalb ein Programm zum Flächensparmanagement eingerichtet. Dieses wurde offenbar bisher nicht eingeschaltet. Es fehlt auch eine Einlassung des Umweltamts der Gemeinde zum Aufstellungsbeschluss. Das möchte ich als einigermaßen alarmierend bezeichnen, war es doch der „Ausschuss für Umwelt, Bauleitplanung und Verkehr“, der darüber beschlossen hat.

Nun hörte man noch das Argument, ein begrüntes Dach sei ökologisch wertvoller als ein bewirtschafteter Acker. Es fällt mir schwer, darauf mit einer gebotenen Zurückhaltung einzugehen, denn soll das am Ende bedeuten, dass wir alle Ackerflächen besser in begrünte Gewerbegebäude „ökologisch aufwerten“ sollten? Vielleicht werden ein paar Insekten auf

dem Dach weniger gestört als auf einer Wiese, aber ein Dach bleibt ein Dach und bietet kein Bodenleben, ist eine versiegelte Fläche. Wenn schon Dach, dann begrünt, schon klar. Aber wieviel Grün wird da überhaupt Platz haben neben den Technikgeschoßaufbauten? Ein gespritzter Acker ist auch weder eine Augen- noch eine Bienenweide, auch einverstanden. Aber erstens ist, bzw. war der Acker an einen Biobauern verpachtet und zweitens weist der Flächennutzungsplan deshalb auf genau dieser Fläche, die Grünzüge verbindet, auch eine mittelfristige ökologische Aufwertung vor (siehe unten). Man kann also nicht Giftacker mit Ökogründach vergleichen, sondern sollte schon so ehrlich sein, die vorgesehene „extensive Grünfläche“ und „Biotopverbundstruktur“ zum Vergleich heranziehen.

**Unterm Strich:** Mit der letzten Gewerbegebietserweiterung an der Semmelweisstraße schrammt man schon ordentlich an der Leitplanke Grünflächenerhalt, jeder weitere Eingriff sollte sich verbieten. Wenn es dennoch geschieht, wäre es das Mindeste, die „Stoawiesen“ auf der ganzen Breite bis zum Regionalen Grünzug am Lichtweg fortzusetzen. Das hieße, den gesamten Acker aufzukaufen und mit der Gemeinde Gräfelfing zu verhandeln, interkommunalen Naturschutz zu realisieren.



Geoportal.bayern.de bzw. FNP (rechts oben)

## **Siedlungspolitik:**

Die ca. 650 Arbeitsplätze kommen oben drauf, auch wenn die beiden Firmen keine weiteren Beschäftigten einstellen sollten, weil ja nach deren Umzug entsprechende Flächen frei werden. Früher galt in unserer Region das sogenannte Harmonisierungsgebot (ein Ziel des Landesentwicklungsprogramms), das in den Verdichtungsbereichen eine „ausgewogene Entwicklung von gewerblichen Flächen und Wohnsiedlungsflächen“ vorschrieb. Das ist nach wie vor eine unbedingt zu befolgende Maxime für jede Gemeinde, die ihre Siedlungsentwicklung an Kriterien der Nachhaltigkeit ausrichten will. Im konkreten Fall würde das bedeuten, dass im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig mit den 650 Arbeitsplätzen auch Wohnraum für 1625 Menschen ausgewiesen werden müsste. Das umso mehr, als Planegg in Relation zur Einwohnerzahl ohnehin schon viel zu viele Arbeitsplätze ausweist.

Die Zahl 1625 ergibt sich aus einer statistischen Betrachtung der Zahl von Ein- zu Auspendlern in den Landkreisgemeinden. Diese ist ausgewogen, wenn auf je 2,5 bis 2,8 Einwohner 1 Arbeitsplatz kommt (Näheres hierzu auf [www.gruppe21-planegg.de](http://www.gruppe21-planegg.de)).

**Unterm Strich:** Ein Zuwachs von 650 Arbeitsplätzen wird weh tun. Er erhöht den Druck auf Wohnraum enorm. Da das bereits bestehende Baurecht für gewerbliche und Wissenschaftsnutzung (UNI, MPI) auch bei Weitem noch nicht ausgeschöpft ist, ist das eine wirklich sehr gefährliche Entwicklung.

## **Flächensparmanagement:**

Es muss verwundern, dass nicht innerhalb des Gewerbegebietes Flächen für die Umsiedlung der Firmen(teile) mobilisiert werden konnten. Hier hätte die Einschaltung eines Flächensparmanagers vielleicht andere Möglichkeiten aufgezeigt. Beispiel Sanacorp: der neue Standort hängt in keiner Weise mit dem bisherigen Firmengelände zusammen, das ja nicht aufgegeben werden soll. Dabei ist unmittelbar westlich über der Straße eine Freifläche mit

Baurecht, ein ebenerdiger Parkplatz und ein eingeschossiger Einzelhandel. Hat man hier hart verhandelt, das zu nutzen, zum Beispiel für eine Übergangslösung, um Baurecht auf dem bisherigen Firmengelände für die gewünschte Erweiterung zu nutzen, ohne bei laufendem Betrieb erweitern zu müssen? Wenn das Baurecht hierfür nicht ausreichen sollte, hier geringfügig aufzustocken wäre sicher kein Anlass für Proteste.

**Unterm Strich:** Allein die Tatsache, dass kein Flächensparmanager eingeschaltet wurde und ein Aufstellungsbeschluss mit hoher Tragweite im Eilverfahren im Ausschuss hätte beschlossen werden sollen gibt Anlass zur Sorge. Gott sei Dank gelang, wenn auch knapp, eine Nachprüfung im Gemeinderat. Der Aufstellungsbeschluss ist damit noch nicht rechtskräftig und es besteht die Chance, dass der Gesamtgemeinderat die Sache anders beurteilt. Das soll nun in einer eiligst anberaumten Sondersitzung des Gemeinderates geschehen. Warum diese Eile?

## **Verkehr:**

Die verkehrliche Erschließung Steinkirchens ist nicht unproblematisch. Weder U-Bahn noch S-Bahn sind fußläufig. Der überwiegende Anteil des Pendlerverkehrs erfolgt mit Privat-PKW. Da auch nicht gleichzeitig Wohnraum entwickelt wird, ist von einem weiten Einzugsbereich der dort Beschäftigten weiterhin auszugehen. Es wird also zu einer spürbaren Verkehrszunahme im MIV kommen, anstatt zu einer klimapolitisch einzufordernden deutlichen Reduktion. Wie Anlieferverkehr und Feuerwehrzufahrt ohne eine Verlängerung der Semmelweisstraße mit Wendehammer gewährleistet werden sollen ist unklar. Der Verkehr auf der Pasinger Straße sowohl nördlich als auch südlich wird deutlich zunehmen. Die nächsten größeren Siedlungsbereiche (Freiham, Germering, München) sind nur nach Durchfahrt von Ortschaften (Gräfelting, Planegg) erreichbar. Auch wenn das Harmonisierungsgebot aus dem Landesentwicklungsprogramm gestrichen wurde, das Ziel, Siedlungsentwicklung nur im Umfeld guter ÖPNV-

Anbindung stattfinden zu lassen, hat Bestand (S. 38: 2.2.8 *Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen: (Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren*)

**Unterm Strich:** die schlechte Anbindung an ÖPNV und an das übergeordnete Straßennetz führen zu einer deutlichen Mehrbelastung vieler Wohnbereiche durch den MIV und widersprechen dem Ziel 2.2.8 des Landesentwicklungsprogramms.

### **Sonstige Infrastruktur:**

Auch wenn im Gebäudekomplex eine Kinderbetreuungseinrichtung angedacht ist, darf das nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch ein Bedarf an Schulplätzen und eben Wohnraum ausgelöst wird. Und zwar überwiegend nicht in Steinkirchen oder im sonstigen Gemeindegebiet, sondern an den künftigen Wohnorten der dort künftig Beschäftigten.

Energieversorgung: Mit dem zusätzlichen Energiebedarf der Gewerbegebietserweiterung steigt die pro Kopf THG-Bilanz der Gemeinde. Mangels Energienutzungsplan schlägt sich das nirgends nieder. Gleichwohl muss die Energie irgendwo herkommen und in den kommenden zwei Jahrzehnten auf klimaneutral umgestellt sein. Ein Konzept dazu fehlt. Eine nachhaltige Einbindung des Gebietes – wie auch des bestehenden Gewerbegebietes – erfordert jedenfalls eine entsprechende Investition, zum Beispiel in ein Nahwärmenetz.

**Unterm Strich:** Die Folgen einer derartig starken Erhöhung der Arbeitsplatzzahl befeuern sehr deutlich die Wachstumsspirale an ... Wohnen ... Infrastruktur ... Gewerbesteuer ... bei gleichzeitigem Verlust an Wohn- und Lebensqualität.

### **Bürgermeinung:**

Das Bürgergutachten von 2015 spricht sich klar für den Erhalt und die Aufwertung der Grünflächen in Planegg aus. Insbesondere auch für den Bereich zwischen Planegg und Martinsried. Es ist also sehr fraglich, ob das Projekt bei einer Bürgerbefragung eine Mehrheit bekäme. Das Bürgergutachten spricht sich außerdem für eine sehr moderate Einwohnerentwicklung aus: im Median 0,5% pro Jahr bei einer nur geringen Streubreite. Dies ist bemerkenswert, weil der Wohnungsdruck in Planegg ja schon seit vielen Jahren sehr hoch ist. Aber der Erhalt der Grünflächen war und ist den Planegger\*innen wichtiger.

**Unterm Strich:** Wer diese Gewerbegebietserweiterung durchziehen will, befragt die Bürger\*innen besser nicht. Vielleicht erklärt das auch den Versuch, einen Aufstellungsbeschluss mal schnell in einer Ausschusssitzung durchzuschummeln und die Angst, sich in einer Gemeinderatssitzung der Öffentlichkeit etwas ausführlicher zu stellen.

### **Flächennutzungsplan:**

Die Bauleitplanung hat sich am Flächennutzungsplan auszurichten. Natürlich ist es in besonderen Härtefällen möglich, den Flächennutzungsplan an neue zwingende Erfordernisse anzupassen. Aber darf das 1 Jahr nach Inkrafttreten schon passieren? Reicht dazu der Wunsch zweier Firmen? Welchen Richtliniencharakter hat dann ein Flächennutzungsplan überhaupt?

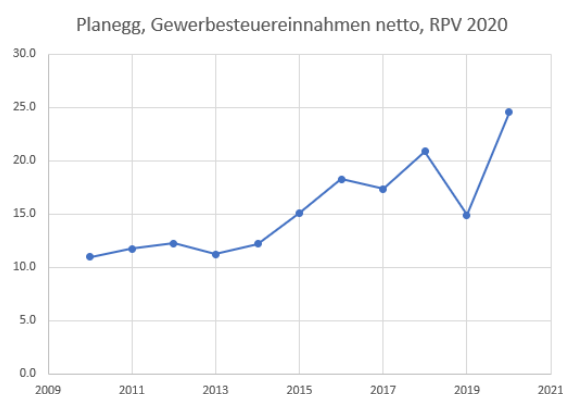
Ganz grundsätzlich hat der Flächennutzungsplan die Eckpunkte des Bürgergutachtens aufgenommen. Im Grundsatz 1.2.3 auf Seite 24 ist zum Beispiel verankert: „... entschied sich der Gemeinderat für eine deutlich reduzierte Neuausweisung von klassischen Gewerbeflächen. Im Gegenzug lag der Fokus der Planung auf einer nachhaltigen und langfristig sinnvollen Wohnbauflächenanalyse und -planung.“ Gleich anschließend Grundsatz 1.2.4 „Es soll ein großräumiges und übergreifendes System zur Freiraumsicherung und -entwicklung geschaffen werden.“

Die konkrete Fläche ist gekennzeichnet als „Mittelfristige Umwandlung zu extensiv genutztem Grünland“ (das „E“ in der kleinen Grafik rechts oben). Zudem als „Potentieller Suchraum für Maßnahmen zum Aufbau von Biotopverbundstrukturen“ (das Kreuz aus grünen Pfeilen).

**Unterm Strich:** Der Flächennutzungsplan schließt an sich aus, dass diese Fläche bebaut werden kann.

### Gewerbsteuer:

Leider lässt sich nur schwer kalkulieren, was eine Gewerbegebietserweiterung für den Gemeindehaushalt bedeutet. Der Kämmerer weiß, was die beiden Firmen zuletzt an Gewerbesteuer entrichtet haben, vielleicht auch, wie sich das ungefähr in der Zukunft fortsetzen wird. Was er nicht wissen kann ist, welche Firmen in die leer werdenden Gebäude einziehen, wenn die beiden Firmen entweder tatsächlich wegziehen oder in die Erweiterung einziehen. Mit Glück ziehen Firmen ein, die etwa genauso viel Gewerbesteuer einbringen, mit Pech kommt davon nichts und man muss auf die Einnahmen verzichten, sollten die beiden Firmen wegziehen. Jedenfalls hat sich die Netto verfügbare Gewerbesteuer in Planegg in den letzten 10 Jahren verdoppelt und ein akuter Haushaltsnotstand wohl auszuschließen.



Gewerbesteuerentwicklung Planegg, errechnet aus  $EW * \epsilon / EW$ , Quelle: RPV

Weil es sich um gute Gewerbesteuerzahler handelt (wie gut genau, wissen allein der Kämmerer und die Bürgermeister) ist plausibel, dass man den Verlust bei Wegzug nicht ganz

wird ausgleichen können durch die Nachbelegung. Aber man hat ja auch Kosten (Infrastruktur), Lasten (Verkehr, Wohnungsdruck) und Verluste (knapper werdende wertvolle Grünflächen). Nicht unterschätzen sollte man auch den Vertrauensverlust, wenn man den Flächennutzungsplan so unverblümt ignoriert.

Das Argument, man brauche die Gewerbesteuer dieser Firmen zur Absicherung einer Corona-bedingt unsicheren Haushaltsentwicklung, auch zur Finanzierung von Maßnahmen zur Bewältigung der Klimakrise ist vorgeschoben, denn 1. wenn es Planegg mit seinem dramatischen Überhang an Arbeitsplätzen nicht schafft, sich klimaneutral zu restrukturieren, dann schafft es kaum eine andere Gemeinde der Bundesrepublik und auf Planegg kommt es dann auch nicht mehr an. 2. verschlechtert sich erstmal die THG-Bilanz durch den Energiebedarf der Neubauten.

**Unterm Strich:** Eine Verbesserung der Haushaltssituation ist schon wegen der zusätzlichen 650 Arbeitsplätze wahrscheinlich. Wie groß umgekehrt der Verlust ist, wenn im Extremfall die beiden Firmen aus Planegg wegziehen, lässt sich nicht beziffern. Die Infrastrukturfolgekosten sind auch nur schwer bezifferbar.

### FAZIT:

Das Einzige, was für die Gewerbegebietserweiterung in Steinkirchen spricht, ist eine unsichere Aussicht auf höhere Gewerbesteuereinnahmen. Dafür gibt man die Prinzipien Preis, die man sich in einem aufwändigen und vorbildhaften Prozess mit Bürgerbeteiligung im noch druckfrischen Flächennutzungsplan selbst gesteckt hat. Die Sicherung einer oder beider Firmen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wurde nicht sorgfältig genug geprüft.