



Europas Naturerbe



Arbeitskreis Ortsbild/Ortsentwicklung
www.agenda-seefeld.de

Gut Delling wird Gewerbegebiet!?

Wie geht die Gemeinde Seefeld in der Klimakrise mit dem Natur- und Kulturerbe um?

**Stellungnahme und Antrag
der Agenda21 der Gemeinde Seefeld
Arbeitskreis Ortsbild/Ortsentwicklung
zum Bebauungsplan „Gut Delling“
Änderung und Erweiterung
in der Fassung vom 16.02.2016
Amtliche Bekanntmachung vom 07.04.2016**

Seefeld, den 27.04.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Der Hintergrund und die Fakten
2. Der Konflikt Ökologie/historisches Landschaftsbild vs. Ökonomie in Seefeld
 - 2.1. Das Bauvorhaben
 - 2.2. Was verliert Seefeld mit dem neuen Bebauungsplan?
 - 2.3. Das Dilemma der Gemeinde Seefeld
3. Ist der neue Bebauungsplan die einzige Lösung in dem Konflikt?
4. Zusammenfassung und Ausblick

Anhänge

- Anhang 1: Karte der FFH Gebiete
- Anhang 2: Der Verlauf der historischen Eichenalleen von Seefeld
Anhang 2a: Der Verlauf der historischen Eichenalleen im Plangebiet, am Rand des neuen Gewerbegebietes
- Anhang 3: Bilddokumentation - die Bauarbeiten an der Eichenallee, am Denkmal von Seefeld im Jahre 2007 , Fotos von Almuth Boedecker
- Anhang 4: Bilddokumentation - Erinnerungen für die BürgerInnen von Seefeld, der jetzige Blick auf das geplante Gewerbegebiet
Fotos vom 24.04.2016 von Helma Bock Müller
- Anhang 5: „Landschaft unter Druck“ Agenda Ortsbild im Starnberger Merkur zum Thema Bebauungsplan „Gut Delling“ 24./25.03.2016

Quellen

* Die Geschichte des Gutes Delling s. Gerhard Schober, Schlösser im Fünfseenland (Oreos Verlag, 2005), auf Seite 294 ff. Für Interessierte kann die Agenda Gruppe das Buch zur Einsicht zur Verfügung stellen.

**Zum Begriff „Europäisches Naturerbe Natura 2000 Eichenalleen und Wälder um Meiling und Wessling FFH Gebiet 7933-371“ s. Internetseite <http://www.ffh-gebiete.de/ffh-gebiete/>

Zuständige Behörden für das FFH Gebiet:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB,
Regierung von Oberbayern (höhere Naturschutzbehörde),
Landratsamt Starnberg (untere Naturschutzbehörde)



Europas Naturerbe



Arbeitskreis Ortsbild/Ortsentwicklung
www.agenda-seefeld.de

An die
Gemeinde Seefeld
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Wolfram Gum
Hauptstraße 42
82229 Seefeld

Seefeld, den 27. April 2016

Bebauungsplan „Gut Delling“ - Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 16.02.2016

Amtliche Bekanntmachung vom 07.04.2016

Gut Delling wird Gewerbegebiet !? – Stellungnahme und Antrag

Sehr geehrter Herr Gum, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

wir nehmen zum obigen Bebauungsplan fristgerecht Stellung und bitten den Gemeinderat, bei seiner endgültigen Entscheidung unsere Ausführungen zu berücksichtigen und auf die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gut Delling“ zu verzichten.

1. Der Hintergrund und die Fakten

Gut Delling zeichnet sich nicht nur durch seine landschaftlich reizvolle Lage über dem Aubachtal unweit des Pilsen- und Ammersees, sondern auch durch seine über 800jährige Geschichte* aus. Es befindet sich in der historischen Kulturlandschaft von Seefeld, ist einer der schönsten Aussichtspunkte des Landkreises, umgeben vom Europas Naturerbe „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Wessling“**. Gut Delling ist Teil des regionalen Grünzuges der Region München und Umgebung, liegt im Landschaftsschutzgebiet Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete.

Das dort ansässige Unternehmen hat an diesem Standort seine Heimat gefunden. Es wächst und erzielt große Erfolge auf dem Markt der Elektronik zur Freude unserer Gemeindekasse, seiner Mitarbeiter, Auftragnehmer und Inhaber. Das Unternehmen hat mittlerweile elf Standorte in Deutschland, einen in der Schweiz und einen in China.

Wie geht Seefeld mit dem Natur- und Kulturerbe in der Klimakrise um?
Stellungnahme und Antrag der Agenda21 AK Ortsbild/Ortsentwicklung vom 27.04.2016

2006 hat das Unternehmen direkt neben dem landwirtschaftlichen Biobetrieb der Landeshauptstadt München, welche Eigentümerin des Grundstückes ist, eine **Baugenehmigung** der Gemeinde Seefeld **bekommen**. Es entstanden ein neues Gebäude und ein großer Parkplatz, der landwirtschaftliche Betrieb wurde eingeschränkt.

Diese erste Baugenehmigung wurde von der Gemeinde **trotz des gesetzlichen Anbindungsgebotes** erteilt. **Das Anbindungsgebot besagt, dass ein neues Gewerbegebiet direkt an einer Ortschaft angebunden sein soll.** Diese Regelung hat den Sinn, eine Zersiedelung von Ortschaften zu vermeiden und unsere Landschaft zu schützen.

Die Agenda Gruppe Ortsbild/Ortsentwicklung erhob gegen die erste Baugenehmigung für einen Gewerbebetrieb im Landschaftschutzgebiet am Biohof die Stimme. Sie warnte bereits damals vor dem Eingriff am Gut Delling, mitten in der historischen Landschaft und direkt an der unter Denkmalschutz stehenden Eichenallee. Sie wurde damals nicht gehört. Die Gemeinde berief sich auf die vom Unternehmen in Aussicht gestellten Steuereinnahmen und Arbeitsplätze.

Das Unternehmen konnte bauen. Dabei wurden zwei alte große Eichen, Teile der historischen denkmalgeschützten Eichenallee wegen des unachtsamen Umganges bei den Bauarbeiten durch die Nichteinhaltung der DIN 18920 beschädigt. Im Anhang 3 zu dieser Stellungnahme sind Bilder aus der Zeit der Bauarbeiten im April 2007 zu der damaligen Belastung für die wertvollen Bäumen beigefügt.

2. Der Konflikt Ökologie/historische Kulturlandschaft vs. Ökonomie in Seefeld

2.1. Das Bauvorhaben

Mit dem geplanten neuen Bebauungsplan jetzt im Jahre 2016 steht nun ein noch größerer Eingriff wegen des Wachstums des Unternehmens an. Die bald fertige neue Umgehungsstraße in der Nähe zur Autobahn A96 bedeutet für das Unternehmen eine noch bessere Verbindung zu den wichtigsten Verkehrsadern im Großraum München. Der Standort ist damit nicht nur landschaftlich schön gelegen sondern ausgezeichnet angebunden an das übergeordnete Straßennetz.

Das Unternehmen möchte auf Gut Delling, direkt an unserer historischen Eichenallee weiterbauen. Dort sollen

- noch **mehr Parkplätze** entstehen,
- der vorhandene große **Parkplatz** soll mit einer bis zu **5,50 m hohen und 6000 m² großen** Fotovoltaikanlage **überdacht** werden.
- Insgesamt soll damit eine Fläche von **15.000 m² neu versiegelt** werden.
- **Zwei weitere große Gebäude** sollen entstehen.

Der Biobetrieb wird komplett ausgelagert, das Gebiet wird gänzlich Gewerbegebiet. Vermutlich wird bald eine hohe **Umzäunung aus Sicherheitsgründen** entstehen müssen.

2.2. Was verliert Seefeld mit dem neuen Bebauungsplan?

Mit der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten **Nutzungsänderung von der landwirtschaftlichen Nutzung auf Gut Delling in ein Gewerbegebiet** geht der Bezug zu der seit über 800 Jahren alten Geschichte endgültig verloren: Gut Delling war Sitz von Hochfreien, Hofmark-Schloss und Schlossgut des Grafen Anton Clemens zu Toerring in seiner um 1780 geschaffenen Kulturlandschaft.

Die 240 Jahre alte denkmalgeschützte Eichenallee, deren Geburtstag die Gemeinde Seefeld vor genau fünf Jahren feierte, führt dann von Schloss Seefeld künftig auf ein Gewerbegebiet auf der Dellinger Höhe zu, umgeben von insgesamt drei Eichenalleen. Jener Teil der historischen Eichenalleen, der sich abseits von der Staatsstraße 2068 befindet und vom Verkehr bisher verschont wurde, ist ökologisch besonders wertvoll. Die Grenze des geplanten neuen Gewerbegebietes verläuft dann direkt angrenzend an diesem Teil der Eichenalleen, s. Anhang 2.

Die Bauzeit bedeutet für das sensible Gebiet einen sehr großen Eingriff. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung der Gebäude wird nach der Erstellung der Bauten zu einer endgültigen und deutlichen Mehrbelastung für die Natur führen und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Diese Entwicklung lässt den historischen und ökologischen Bedeutungszusammenhang des Gutes Delling schmerzlich vermissen. Im Anhang 4 befindet sich eine aktuelle Bilddokumentation: diese Landschaft soll zum Gewerbegebiet erklärt werden. Selbst wenn der jetzt zur Entscheidung stehende Plan eine vollständige Bebauung noch nicht vorsieht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Gemeinderat in ein paar Jahren mit dem nächsten Bauantrag in dem neuen **Gewerbegebiet Gut Delling** befassen muss.

2.3. Das Dilemma der Gemeinde Seefeld

Die Gemeinde Seefeld fühlt sich durch das Bauvorhaben des Unternehmens verständlicherweise unter Druck gesetzt und weiß, dass es einen sehr **hohen „Preis“** für die Steuereinnahmen und die Arbeitsplätze fordert. Der neue Bebauungsplan wurde deshalb im Gemeinderat stark diskutiert. Der Gemeinderat hat sich dann gegen die Ökologie und gegen den Erhalt der historischen Kulturlandschaft von Seefeld und für den weiteren Ausbau des Gewerbebestandes in Gut Delling entschieden.

Die Möglichkeit der Abwanderung des Unternehmens und damit ein möglicher Leerstand der entstandenen Bauten bei Gut Delling wurden vom Gemeinderat abgefragt. Was passiert, wenn das Unternehmen den Standort doch verlassen möchte, weil der Platz wieder nicht reicht oder die gewünschte Rentabilität wegen der hohen Personalkosten in Seefeld nicht mehr erreicht werden kann? Viele Fragen wurden an das Unternehmen gestellt, u.a. auch Fragen zu den Themen „Standortsicherung“ und „Unternehmensnachfolge“:

- Ist es gesichert, dass das Unternehmen langfristig in Seefeld bleibt und das auch dann, wenn sich die **Eigentümerverhältnisse** in der Zukunft ändern?

- Hat das Unternehmen dafür vorgesorgt, dass dieser Bebauungsplan seine **letzte Erweiterung** sein kann, weil sich Gut Delling im Landschaftsschutzgebiet und im Natura 2000 Gebiet befindet?

Das Unternehmen kann aber zu diesen Fragen keine verlässlichen und rechtlich abgesicherten Zusicherungen mit Konsequenzen für ihre Nichteinhaltung abgeben.

Das Unternehmen muss Gewinne erwirtschaften. Das ist sein legitimes Ziel und seine Aufgabe. Die hoch komplexe Abwägung über den Produktionsstandort ist oft nur durch Fachleute zu bewältigen. Die Entscheidung selbst hängt dann von den Eigentümern ab. Die Lebensverhältnisse, der Wunsch und die Vision der Eigentümer beeinflussen die wirtschaftliche Ausrichtung des Unternehmens. Sowohl die Zusammensetzung der Eigentümerverhältnisse als auch deren Sichtweisen und die Rahmenbedingungen können sich jedoch **jederzeit** ändern.

Die Ökologie und der Landschaftsschutz sind Aufgaben der öffentlichen Hand, die dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Mit dem Klimavertrag hat sich mittlerweile sogar die ganze Weltgemeinschaft zu einer CO²-Verringerung verpflichtet. Weitere Flächenversiegelungen müssen eingeschränkt werden und eine **nachhaltige Entwicklung** ist das Gebot, welches auch die Gemeinde Seefeld einhalten muss.

Bei der Entscheidung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde einseitig zum Nachteil der Ökologie und der nachhaltigen Entwicklung unserer Gemeinde und der Kulturlandschaft von Seefeld entschieden. Die zu erwartende Gewerbesteuer und die Arbeitsplätze stellen dagegen eine Hoffnung und ein unverbindliches Versprechen für die Zukunft und daher keinen gleichwertigen „Ersatz“ für die Landschaftszerstörung in Gut Delling dar.

3. Ist der neue Bebauungsplan die einzige Lösung in dem Konflikt?

Die Gemeinde wendet im neuen Bebauungsplan die Eingriffsregelung gemäß §§ 18-21 BNatSchG an und sieht Ausgleichsmaßnahmen vor. Begrünungen und Neupflanzungen für Bäume, die vorher gefällt werden müssen und dann Jahrzehnte für das Wachstum benötigen, sind geplant. Diese Maßnahmen sind bei dem großen Eingriff in die Landschaft eigentlich selbstverständlich und müssten sogar freiwillig und großzügig erfolgen.

Die im neuen Bebauungsplan vorgesehenen umfangreichen Ausgleichsflächen sind Versuche, die ökologisch starken Auswirkungen des Bauvorhabens zu mindern. Ausgleichsflächen sind gesetzlich vorgesehen. Weiterhin stehen die meisten im neuen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen unter dem Schutz der **Natura 2000 Verordnung**, welches eine **aktive Verschlechterung** für diese wertvollen Fauna und Flora Habitats (FFH) **verbietet**. Die neue FFH Verordnung schützt bereits diese Gebiete per Gesetz. Den starken Eingriff durch diese Ausgleichsregelungen zu mindern, ist ein denkbar kleiner „Preis“ für das große geplante Bauvorhaben durch das Unternehmen.

Aber müsste hier nicht das Unternehmen seine **Wertschätzung gegenüber dem wunderschönen Standort** in Gut Delling zum Ausdruck bringen und alles Erdenkliche versuchen, um **seine Entwicklung dem Standort in Delling anzupassen und nicht umgekehrt**? Wir laden das Unternehmen ein, über diese Frage nachzudenken und sich die hier formulierten Interessen und Bedürfnisse der BürgerInnen von Seefeld vor Augen zu führen. Alternative, konstruktive und nachhaltige Vorschläge sind willkommen, um diese mit der Gemeinde zusammen zu entwickeln, statt einseitige Forderungen zu stellen.

Wir schlagen vor:

- Der Ausbau und die Förderung des laut Bebauungsplan vorhandenen Shuttle-Bus Systems zur S-Bahn könnten den zusätzlichen Parkplatzbedarf erübrigen.
- Könnte das Unternehmen mit Rücksicht auf den besonderen Standort „Gut Delling“ auf die zusätzliche Versiegelung mit der Solarüberdachung des Parkplatzes verzichten? Es ist verständlich, dass das Unternehmen mit der Fotovoltaikanlage sein Interesse an erneuerbaren Energien beweisen möchte. Wurde aber eine ganzheitliche ökologische Bilanz erstellt und dabei auch die Zerstörung des besonders wertvollen Landschaftsbildes bedacht? Die anfänglichen Bestrebungen, Fotovoltaikanlagen einfach in die Landschaft zu stellen, um die staatliche Förderung auszunutzen, haben sich mittlerweile überholt und sind nicht mehr zeitgemäß.
- Könnte mit Hilfe einer genauen und professionellen Standortanalyse eine Arbeitsaufteilung innerhalb der Unternehmensgruppe zu einer Flächenentlastung des Standortes Gut Delling ermittelt und womöglich auf die neuen Gebäude gänzlich verzichtet werden?

4. Zusammenfassung und Ausblick

Der Gemeinderat fürchtet die Abwanderung des Unternehmens und überlässt mit dem neuen Bebauungsplan Gut Delling einer unaufhaltsamen gewerblichen Entwicklung durch **ein** Unternehmen. Es entsteht in Seefeld eine wirtschaftliche Monokultur und eine starke einseitige Abhängigkeit von einem Gewerbetreibenden. Für die Konsequenzen, wie eine solche Entwicklung auch stattfinden kann, gibt es ein anschauliches Beispiel in Seefeld: aus dem mittelständischen Unternehmen ESPE entstand die Betriebsstätte eines Großkonzerns (3M), dessen Zukunft in Seefeld jetzt fraglich ist. Die Gemeinde spürt schon die Steuereinbußen. Wir Bürger schauen besorgt auf den Standort im Wald auf der schönen Anhöhe von Seefeld.

Statt eine ähnliche Entwicklung unseren Kindern und Enkelkindern zuzumuten, schlagen wir der Gemeinde vor, für eine wirtschaftliche Vielfalt in Seefeld zu sorgen, Ideen dafür zu entwickeln und diese dann umzusetzen.

Wenn die Gemeinde **klare Ziele** für eine gesunde, organische und **zu der Landschaft von Seefeld passende Ortsentwicklung** mit ihren Bürgern zusammen definiert, wird sie aktiv planen können und

Wie geht Seefeld mit dem Natur- und Kulturerbe in der Klimakrise um?
Stellungnahme und Antrag der Agenda21 AK Ortsbild/Ortsentwicklung vom 27.04.2016

nicht nur reaktiv aufgrund von Forderungen tätig sein müssen. Die Bürger werden dann hinter der Entwicklung stehen, Konflikte (wie z.B. beim Rathaus) könnten so vorgebeugt werden.

Wir stellen uns Zieldefinitionen vor, die durch aktive Bürgerbeteiligung in Arbeitsgruppen als „Ortsentwicklungsplan“ entstehen. Es gibt gute Referenzbeispiele dafür in anderen Gemeinden und unsere Agenda Gruppe würde sich darüber freuen, in einem transparenten Bürgerbeteiligungsprozess mitarbeiten zu dürfen.

Wir sind stolz auf unsere Gemeinde und auf die besonders wertvolle Landschaft der **„Eichenalleen und Wälder um Meiling und Wessling“**. Wir möchten **Europas Naturerbe** sichern, unsere Heimat bewahren und bitten deshalb um Verzicht auf die Erweiterung des Gewerbegebietes in Gut Delling.

Agenda21 der Gemeinde Seefeld
Arbeitskreis Ortsbild/Ortsentwicklung