



BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching  
LBV Starnberg | Landsberger Str. 57 | 82266 Inning-Stegen

Gemeinde Seefeld-Hechendorf  
-Bauamt, SG-Bauleitplanung  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

Per Mail an [bauleitplanung@seefeld.de](mailto:bauleitplanung@seefeld.de)

**BN Kreisgruppe Starnberg**  
Vorsitzender: Günter Schorn  
Wartaweil 77  
82211 Herrsching  
Tel. 08152 399 00 25  
starnberg@bund-naturschutz.de

**LBV Kreisgruppe Starnberg**  
Vorsitzender: Stefan Schilling  
Landsberger Str. 57  
82266 Inning-Stegen  
Telefon: 08143 / 88 08  
www.starnberg.lbv.de

Wartaweil, den 23.08.2025

### Anfrage zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung Gewerbepark Seefeld)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kögel,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in den amtlichen Bekanntmachungen der Gemeinde Seefeld ist der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Seefeld“ in der Gemarkung Oberalting-Seefeld dargestellt. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung neuer gewerblicher Bauflächen durch eine Erweiterung des Gewerbeparks am Jahnweg in Richtung Nordosten. Die beiden Naturschutzverbände BUND Naturschutz (BN) und Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV) sehen eine Erweiterung in dieser Form an dieser Stelle sehr kritisch. Deshalb möchten wir folgende Fragestellungen mit Ihnen klären:

#### 1. Allgemeine Ortsplanung

##### a) Bedarf von Gewerbeflächen

- Im Leitlinienkonzept Seefeld 2035 der Gemeinde Seefeld heißt es unter Leitlinie 4 (Gewerbeflächen): „Es sollen möglichst **bestehende Standorte** ergänzt und weiterentwickelt werden („kleinteilige“ Entwicklung), statt **neue Standorte** zu beanspruchen“. Auch wird betont, dass „eine rein angebotsorientierte Planung nicht zielführend ist“.
- Wie passt das mit der geplanten Neuausweisung von knapp **3 Hektar** überein?
- Gibt es einen **konkreten Bedarf** an neuen Gewerbeflächen in dieser Größe durch Anfrage von Gewerbetreibenden?
- Könnte ein aktueller Bedarf durch **höhere Auslastung bestehender Gewerbeflächen** gedeckt werden?

##### b) Lage, Form und Qualität des geplanten Areals

- Im integrierten Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Seefeld wird nur ein Teil der aktuell ausgewiesenen Fläche als Bedarf für eine Umnutzung dargestellt. Gleichzeitig ist sie als **Fläche mit Schwerpunkt für Natur, Freiraum und Naherholung** aufgeführt.
- Das Plangebiet franst sowohl in Nord-, Nord-Ost- und Süd-Ost-Richtung aus, sodass **kein harmonischer Siedlungsrand** gebildet werden kann.
- Sollen weitere bisher unbepflanzte Gebiete im nächsten Zuge überbaut werden, weil die Planung diese umreißt?
- Wurde eine **Alternativenprüfung** durchgeführt?

- Ist die Gemeinde bereit, bei einer evtl. kleiner ausfallenden Planung, das Plangebiet entsprechend anzupassen und auch **freizuhaltende Bereiche auszuweisen**?

c) Erholungsnutzung / Landschaftsbild / Flächensparsamkeit

- Das Gebiet wird derzeit als **Erholungsraum** genutzt. Wie unter b) aufgeführt, wird sie auch im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Seefeld als Fläche mit **Schwerpunkt für Natur, Freiraum und Naherholung** genannt.
- Fuß- und Radwege verbinden den bestehenden Siedlungsraum mit dem umgebenden Frei- und Naturraum. Der Ortsrand ist durch bäuerliche Strukturen mit Grünbereichen geprägt.
- Ist die Bedeutung der Flächen als **Erholungsgebiet** für Seefeld berücksichtigt worden?
- Werden die vorhandenen **Fuß- und Radwegeverbindungen** in der Planung berücksichtigt und in ihrer Verbindungsfunktion aufgenommen? Sollen diese Verbindungen, auch im Hinblick auf eine bessere visuelle Gestaltung, ausgebaut werden?
- Wird die **landwirtschaftlich genutzte Wegebeziehung** zwischen Pferdehof und den östlich gelegenen Flächen an der Moosdorfstraße sichergestellt? Wenn ja, wie?
- Im Leitlinienkonzept wird unter Leitlinie 1 [Freiraum und Landschaftsbild, Flächensparsamkeit] betont: „**Freiraum und Landschaftsbild sind zu schützen (...)** Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Landschaftsbildes ist in Seefeld von besonderer Bedeutung. Mit **Flächen ist daher sehr sparsam umzugehen**. Die Entwicklung ist insoweit am Flächensparziel der Staatsregierung zu orientieren.“
- Die Entwicklung eines Gewerbeparks an dieser Stelle wird jedoch v. a. durch die wenig kompakte Form einen **erheblichen Eingriff ins Landschaftsbild** darstellen, der auch durch eine Ortsrandeingrünung kaum zu kompensieren ist.
- Von einem sparsamen Umgang mit Fläche kann bei dieser Größe auch nicht gesprochen werden.
- Warum hält sich die Gemeinde nicht an die eigenen Leitlinien?

2. Naturhaushalt / Schutzgebiete / Artenschutz / Moor- und Klimaschutz / Ausgleich

a) Naturhaushalt

- Leitlinie 9 (Naturhaushalt, Naturschutz): „Die krisenhaften Entwicklungen im Bereich der natürlichen Lebensgrundlagen (v. a. Klimawandel und Artensterben durch z. B. Bodeninanspruchnahme, Energieverbrauch, Lebensraumverluste und -zerschneidung, Eutrophierung, Lichtverschmutzung, ...) erfordern verstärkte Aufmerksamkeit vor Ort.“
- Das geplante Gebiet stellt einen **bedeutenden Standort zum Biotopverbund** im Bereich des Aubachmooses dar. Das eng verzahnte Mosaik aus extensiver Weide, brachgefallenen, versaumten Strukturen und kleineren Gehölzen bildet einen Lebensraum für **zahlreiche z. T. stark gefährdete Tierarten** (u. a. bestätigtes Vorkommen des stark gefährdeten Bluthänflings RL By 2).
- „Die Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, deren Vernetzung und Durchgängigkeit sind daher **insbesondere bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen**“. Dies steht ebenfalls in Leitlinie 9.
- Wie ist die aktuelle Planung mit dieser Leitlinie zu vereinbaren?

b) Schutzgebiete

- Ein Teil des geplanten Gebiets befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet**. Ist daher eine Herausnahme aus dem LSG geplant?
- Leitlinie 8 [Aubachtal]: „Das Aubachtal als **regionaler Grünzug** ist in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten“. Die Flächen tragen hierzu bei.
- Das **FFH-Gebiet „7933-372 - Herrschinger Moos und Aubachtal“** grenzt direkt an die Flächen an. Wurde hierzu schon eine **FFH-Vorprüfung** erstellt?
- Die geplanten Maßnahmen dürfen zu keiner Verschlechterung der im FFH-Managementplan dargestellten Erhaltungsziele führen.

- Die Flächen befinden sich hier in dem für das Aubachmoos sehr bedeutenden Schwemmfächer des Oberaltinger Mühlbachs, der für zuströmendes Grundwasser sorgt.
  - Die geplanten Maßnahmen sind v. a. aus hydrologischer Sicht kritisch zu sehen. Gibt es ein hydrologisches Gutachten?
- c) Artenschutz
- Wie unter a) beschrieben, stellt das geplante Gebiet einen bedeutenden Standort zum Biotopverbund im Bereich des Aubachmooses dar. Das eng verzahnte Mosaik aus extensiver Weide, brachgefallenen, versauften Strukturen und kleineren Gehölzen bildet einen Lebensraum für zahlreiche z. T. stark gefährdete Tierarten (u. a. bestätigtes Vorkommen des stark gefährdeten Bluthänflings RL By 2).
  - Eine Auswertung ornithologischer Sichtungen der letzten Jahre zeigt die hohe Bedeutung der Flächen für den Artenschutz.
  - Ist bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt worden?
- d) Moor- und Klimaschutz
- Auf einem Teil der Flächen ist **Niedermoorboden** vorherrschend. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?
  - Leitlinie 10 (Klimaschutz): „Sowohl für den Klimaschutz als auch die Klimaanpassung ist der Schutz von Mooren und Humusböden als CO<sub>2</sub>-Speicher und natürliche Wasserretentionsfläche entscheidend. Feucht-, Moor- und Überschwemmungsflächen sind zu erhalten, zu renaturieren und aufzuwerten.“
- e) Gewässer- und Wasserschutz
- Der Aubach befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Jede Versiegelung in seiner Nähe führt zur Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes für den Bach selbst und damit auch für den Pilsensee.
  - Die Folgen des Klimawandels (Starkregenfälle und Hitzeperioden) erhöhen die Notwendigkeit des Schutzes der am Aubach angrenzenden Gebiete. Diese Flächen nehmen bei Starkregen Wasser auf und geben dieses bei den Dürreperioden ab.
  - Leitlinie 8: „Die Bewahrung des Landschaftsbildes und der Natur- und Artenschutz gebieten einen sorgsamem Umgang mit dem besonders sensiblen Freiraum beiderseits des Aubaches und dessen Umgebung.“
  - Leitlinie 9: „Die Gewässer und das Grundwasser sind mit besonderer Sorgfalt zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.“
  - Wie ist die aktuelle Planung mit diesen Leitlinien zu vereinbaren?
  - Der FFH-Managementplan „Herrschinger Moos und Aubachtal“ (7933-372)“ stellt als notwendig fest, „die Pegelstände des Aubaches in Teil-Gebiet 05 innerhalb des FFH-Gebiets einige Dezimeter anzuheben“.
  - Inwieweit sind die Auswirkungen einer solchen **Wasserstandsanhhebung** mit der aktuellen Planung in Einklang zu bringen?
- f) Immissionsschutz
- Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung.  
Wurden die wechselseitigen Auswirkungen von der Pferdehaltung auf die Gewerbegrundstücke sowie umgekehrt in der Planung berücksichtigt?
  - Kann die Planung zu immissionsschutzrechtlichen (und anderen) Auflagen für die Pferdehaltung führen, die den landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Existenz gefährden?
  - Wurde das Thema Lichtverschmutzung, das für zu schützende Tierarten insbesondere Fledermäuse, Nachtfalter usw., die sich im angrenzenden FFH-Gebieten aufhalten, besonders zu prüfen ist, in der Planung berücksichtigt?
- d) Ausgleichsmaßnahmen
- Wurden bereits Planungen zum Ausgleich des erwarteten Eingriffs gemacht?

- Eine erste Einschätzung des Gebiets deutet aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit auf einen großen Kompensationsbedarf hin.
- Leitlinie 9: „Ausgleichsmaßnahmen müssen in der Gemeinde sinnvoll ausgewiesen und termingerecht umgesetzt werden.“
- Gibt es hierfür verfügbare Flächen, die im örtlichen Zusammenhang stehen?

### 3. Zusammenfassung

In Anbetracht der vielfältigen Gemengelage sollte nach unserer Auffassung von der geplanten Bebauung Abstand genommen werden. Dieses Areal könnte als Ausgleichsfläche für künftige Bebauungen dienen.

Wir sehen Ihrer geschätzten Antwort bis zum 15.09.2025 entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Schorn  
Kreisvorsitzender BN

gez.

Stefan Schilling  
Kreisvorsitzender LBV