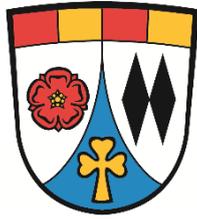


# Gemeinde Seefeld



## Leitlinienkonzept Seefeld 2035

### ENTWURF

in der vom Gemeinderat  
gebilligten Fassung  
vom 11.10.2022

## 0. Vorbemerkung

Die Grundlage des vorliegenden Konzepts bilden Beratungen im Gemeinderat, im Lenkungskreis und im Rahmen mehrerer Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung zwischen 2017 und 2022.

Zentraler Bestandteil des Konzepts sind die im ersten Teil (Pkt. 1) wiedergegebenen **Leitlinien**, die als Grundsatz künftige Entscheidungen leiten sollen. Sie sollen als Richtschnur dienen, von denen in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann – je größer die Abweichung, desto gewichtiger und tragfähiger muss dann deren Begründung sein. Aus diesem Grund sind die Leitlinien notwendigerweise generalisierende Aussagen, die auf eine Vielzahl von Einzelfällen anwendbar sein müssen und dabei auch gegeneinander/ untereinander abgewogen werden müssen.

Die im zweiten Teil (Pkt. 2) abgedruckte **Erläuterung** der Leitlinien soll die Zielsetzung hinsichtlich ihres Erfordernisses einordnen, konkretisieren und bei der Anwendung helfen.

# 1. Leitlinien

## Präambel

Ziel dieses Konzepts **gleichrangiger Leitlinien** ist die Ausrichtung künftiger kommunaler Entscheidungen an einer **nachhaltigen Entwicklung**, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen zum Wohle aller Bürgerinnen und Bürger auch in **Verantwortung gegenüber künftigen Generationen** miteinander in Einklang bringt. Die Zielsetzung steht insoweit auch in Übereinstimmung mit dem Grundsatzbeschluss des Kreistages für eine Energiewende im Landkreis.

Alle Maßnahmen der Gemeinde sind darauf auszurichten, den **sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Zusammenhalt** der Gemeindeteile Hechendorf und Seefeld-Oberalting sowie der kleinen Ortsteile Meiling, Unering und Drößling zu fördern.

Alle Aktivitäten sind auf den **bestmöglichen Nutzen für die Gesamtgemeinde** auszurichten. Für größere Investitionsentscheidungen sind sinnvolle Synergien zu nutzen.

### 1.1 Leitlinie 1 [Freiraum und Landschaftsbild, Flächensparsamkeit]

*Freiraum und Landschaftsbild sind zu schützen. Es bedarf einer **überwiegend qualitativen Entwicklung** der Gemeinde und einer **effizienten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen**.*

### 1.2 Leitlinie 2 [Gemeindefinanzen]

*Es bedarf einer **Sicherung, Stärkung und Verstetigung der kommunalen Einnahmen, insbesondere der Gewerbesteuererinnahmen, sowie einer sparsamen Haushaltsführung**.*

### 1.3 Leitlinie 3 [Wohnraumversorgung, Nachverdichtung]

a) *Die Wohnraumpolitik orientiert sich primär an der **Versorgung der einheimischen und hier arbeitenden Bevölkerung**. Der Einwohnerzuzug von außen soll nicht gefördert werden. Soweit steuerbar, soll Zuzug vorrangig durch Arbeitnehmer für ortsansässige Betriebe erfolgen.*

b) *Bei der **Nachverdichtung** auf bestehenden Baugrundstücken soll darauf hingewirkt werden, dass angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaften und Infrastruktur nicht überfordert werden.*

#### 1.4 Leitlinie 4 [Gewerbeflächen]

- a) *Statt großflächiger Neuausweisungen sollen **vorrangig effizient genutzte Ergänzungen für Gewerbeansiedlungen** und Betriebserweiterungen erfolgen.*
- b) *Es bedarf einer **gesteuerten und qualifizierten Gewerbeansiedlung**, die zu Seefeld passt.*
- c) ***Handwerksbetriebe** und die **Landwirtschaft** sind für die Gemeinde von besonderer Bedeutung. Attraktive Standorte für diese Betriebe sind auch die kleinen Ortsteile.*

#### 1.5 Leitlinie 5 [Arbeitskräfte]

*Damit Gewerbebetriebe und Einrichtungen **qualifizierte Arbeitskräfte finden und halten** können, sollen sie*

- a) *bei der Bereitstellung von Wohnraum und*
  - b) *mit geeigneter Infrastruktur*
- unterstützt werden.*

#### 1.6 Leitlinie 6 [bürgernahe Verwaltung]

*Die Gemeindeverwaltung soll weiter zu einem **modernen, schlanken und bürgernahen Dienstleister** entwickelt werden.*

#### 1.7 Leitlinie 7 [Struktur der Gesamtgemeinde]

*In allen Teilen der Gemeinde sollen **gleichwertige Lebensbedingungen** bestehen und das **gesamtgemeindliche Zusammengehörigkeitsgefühl** gefördert werden.*

*Der dörfliche Charakter der kleinen Ortsteile soll bewahrt werden. Die **Vernetzung von Meiling, Unering und Drößling mit den beiden Hauptorten** soll verbessert werden, um die Nutzung der zentralen Infrastruktur zu erleichtern.*

#### 1.8 Leitlinie 8 [Aubachtal]

*Das Aubachtal als **regionaler Grünzug** ist in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten.*

## 1.9 Leitlinie 9 [Naturhaushalt, Naturschutz]

- a) **Bodenschutz:** Der Boden ist vor Versiegelung, Verdichtung, Erosion, Auswaschung und Kontamination zu schützen.
- b) **Artenschutz:** Angestrebt wird eine **ökologische Aufwertung von Flächen** im Innen- und Außenbereich.
- c) **Wasserschutz:** Die Gewässer und das Grundwasser sind mit besonderer Sorgfalt zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

## 1.10 Leitlinie 10 [Klimaschutz]

Die Gemeinde übernimmt die Zielsetzung des Landkreises für **Klimaneutralität bis 2035**. Energieeinsparung und -versorgung, Mobilität und Bodenschutz sind darauf auszurichten.

## 1.11 Leitlinie 11 [Mobilität]

Mobilität in Seefeld soll **möglichst umwelt- und bürgerschonend gestaltet** werden.

## 1.12 Leitlinie 12 [Soziales, Kultur, Bildung, Sport]

Das soziale Miteinander und der **Zusammenhalt** sollen gefördert werden, ebenso wie soziale, kulturelle und Bildungsangebote. Kulturelle Vielfalt, Vereinsleben und Ehrenamt brauchen **Raum, Toleranz und Förderung von angemessener Qualität**.

## 2. Erläuterung der Leitlinien

### Zur Präambel

Die beiden Hauptorte mit teilweise eigener Infrastruktur sind Chance und Verantwortung zugleich. Die Bedeutung der Ortsteile – auch der kleinen – soll grundsätzlich beibehalten und unterstützt werden. Die Nutzung staatlicher Fördermöglichkeiten und ein effizienter Mitteleinsatz erfordern auch **gemeinschaftliche Lösungen**. Bei der Entwicklung aller Ortsteile soll das **Zusammengehörigkeitsgefühl** gestärkt werden.

### 2.1 Zu Leitlinie 1 [Freiraum und Landschaftsbild, Flächensparsamkeit]

Seefeld liegt eingebettet in eine **besondere Landschaft** und einen **wertvollen Naturraum**. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Landschaftsbildes ist in Seefeld von besonderer Bedeutung. Der quantitativen Entwicklung sind **enge Grenzen** gesetzt – Flächen für Siedlungszwecke stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung. Mit Flächen ist daher sehr sparsam umzugehen. Die Entwicklung ist insoweit am Flächensparziel der Staatsregierung zu orientieren.

Es muss auf eine effiziente Nutzung der Flächen im Sinne der weiteren Ziele der Gemeinde hingewirkt werden. Auch Entsiegelungen sollten in Betracht gezogen werden.

Statt einer wachstumsorientierten Entwicklung soll in der Gemeinde daher im Regelfall eine Entwicklung angestrebt werden, welche die vorhandenen Potenziale bestmöglich nutzt, die **Qualitäten** verbessert sowie den Naturraum größtmöglich **für die nachfolgenden Generationen erhält**.

Der Landschaftsraum ist zudem als **Produktionsbasis für eine nachhaltig orientierte Landwirtschaft** bedeutsam und zu schützen.

### 2.2 Zu Leitlinie 2 [Gemeindefinanzen]

Zur Sicherung und Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten gemeindlichen Infrastruktur bedarf es einer Stärkung der Gemeindefinanzen. Dies umfasst auch die Finanzverantwortung sowohl bei der Generierung von Einnahmen, aber auch bei der sparsamen Haushaltsführung.

Angesichts der Struktur der kommunalen Einnahmen ist die Stärkung der Gemeindefinanzen vornehmlich über Gewerbesteuererinnahmen/ Gewerbeansiedlung zu erreichen. **Art und Qualität der Betriebe** sind daher von besonderer Bedeutung. Auswahl und Bindung der Betriebe sowie ihr Flächenbedarf sind bei der Entwicklung der Gemeinde wichtige Faktoren.

Infolge der Realisierung von neuen Bauvorhaben entstehen für die Gemeinde **Folgekosten für die soziale, technische und administrative Infrastruktur**. Bodenwertgewinne, die durch die Schaffung/ Mehrung von Baurecht entstehen und denen kein besonderer Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers gegenübersteht, können in

angemessenen Umfang für Deckungsbeiträge herangezogen werden<sup>1</sup>. Solche Planungsgewinne sollen abgeschöpft und damit die Vorhabenträger an den Folgekosten für Erschließung, Ver-/ Entsorgungs- und Sozialinfrastruktur so weit wie möglich beteiligt werden.

### 2.3 Zu Leitlinie 3 [Wohnraumversorgung, Nachverdichtung]

Für Wohnsiedlungszwecke stehen nur geringe Flächenpotenziale zur Verfügung (s. Leitlinie 1). In den Bestandsgebieten bestehen allerdings auch einige Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Die begrenzten Flächenpotenziale sollen bevorzugt für die **Eigenentwicklung** genutzt werden. Neue Flächen sind daher vorrangig für die Wohnraumversorgung Einheimischer und hier Arbeitender vorzusehen (soweit für die Gemeinde steuerbar). Die Instrumente der **Bodenbevorratung**, der **Bauleitplanung** (Planungshoheit der Gemeinde) oder **städtebaulicher Verträge** sollen eingesetzt werden, um gezielt den Wohnraumbedarf von benötigten Arbeitskräften zu decken. Eine rein angebotsorientierte Planung ist jedenfalls nicht zielführend.

### 2.4 Zu Leitlinie 4 [Gewerbeflächen]

Es sollen möglichst **bestehende Standorte ergänzt und weiterentwickelt** werden („kleinteilige“ Entwicklung), statt neue Standorte zu beanspruchen. „Kleinteilige Entwicklung“ bedeutet dabei nicht zwangsläufig „Kleinbetriebe“.

Auch für die gewerbliche Entwicklung ist eine rein angebotsorientierte Planung nicht zielführend, sondern eine möglichst **gezielte Ansiedlung auf der Basis von konkreten Kriterien**. Vorzugswürdig sind Betriebe mit hoher Flächenproduktivität im Sinne möglicher Einnahmen für die Gemeinde, mit einem geringen Verkehrsaufkommen und mit einer langfristigen Bindung an die Gemeinde.

### 2.5 Zu Leitlinie 5 [Arbeitskräfte]

Für die Bindung von Arbeitskräften an Betriebe, soziale Einrichtungen und unsere Gemeinde spielt die „**Währung Wohnraum**“ eine zunehmend große Rolle, denn **qualifizierte Arbeitskräfte** sind ein wesentlicher Standortfaktor. Das Angebot von Wohnraum für Mitarbeiter wird sich auch positiv bei der Auswahl von Betrieben auswirken. Die Gemeinde fördert angesichts der Knappheit insbesondere die **zielgerichtete Bereitstellung von Wohnraum** und dessen **Bindung an Betriebe/ Einrichtungen und deren Beschäftigte**.

---

<sup>1</sup> vgl. Art. 161 Abs. 2 Bayerische Verfassung

## 2.6 Zu Leitlinie 6 [bürgernahe Verwaltung]

Die Leistungen der Verwaltung spielen eine tragende Rolle für die Entwicklung der Gemeinde. Eine effiziente Verwaltung ist vor dem Hintergrund des sparsamen **Umgangs mit Steuergeld** von Bedeutung. **Serviceorientierung, Digitalisierung** und **Bürger-nähe** stärken auch die Akzeptanz der Verwaltung.

## 2.7 Zu Leitlinie 7 [Struktur der Gesamtgemeinde]

Die Gemeinde besteht aus **Ortsteilen mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen**. Der Schwerpunkt der Gemeinde besteht aus zwei gleichrangigen Hauptorten mit eigenständiger Infrastrukturausstattung (Schulstandorte, kommunale Kindergärten mit Hort, Feuerwehren). Die Ortsteile Seefeld und Hechendorf werden durch den dörflichen Charakter von Meiling, Drößling und Unering gut ergänzt. Auch die kleinen Ortsteile haben ein Recht auf Eigenentwicklung. Dort soll eine **gesunde Mischnutzung** aus Wohnen, Handwerks- und Kleinbetrieben sowie Landwirtschaft erhalten und gefördert werden.

Eine verbesserte Anbindung ist erforderlich, um die (nur) **in den Hauptorten angebotene Infrastruktur** nutzen zu können. Die Vernetzung (in verkehrlicher, organisatorischer und soziokultureller Hinsicht) umfasst die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr, die Anbindung über Fuß- und Radwege, aber auch die Verfügbarkeit von Informationen und Dienstleistungen vor Ort, z.B. durch digitale Angebote.

## 2.8 Zu Leitlinie 8 [Aubachtal]

Das Aubachtal ist ein prägnantes Strukturelement in der Gemeinde. Die Bewahrung des Landschaftsbildes und der Natur- und Artenschutz gebieten einen sorgsam Umgang mit dem besonders sensiblen Freiraum beiderseits des Aubaches und dessen Umgebung. Dieser kann jedoch auch gezielt für verschiedene **ökologische Zielsetzungen** entwickelt werden (z.B. Ausgleichs- und wasserwirtschaftliche Maßnahmen, ökologische Vernetzung, Artenschutz). Die Leitlinie steht insofern in engem Zusammenhang mit den Zielen 1 und 9.

## 2.9 Zu Leitlinie 9 [Naturhaushalt, Naturschutz]

Der **Naturhaushalt** und die **Naturgüter** in unserer Gemeinde sind eine wertvolle Ressource für die Menschen. Ihr **Erhalt** und ihre **nachhaltige Nutzbarkeit** sind von besonderer Bedeutung. Naturschutz ist kein Selbstzweck, sondern unmittelbar **Menschenschutz**.

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.

Zu a)

Der **Boden** und seine Humusschicht sind nicht nur Produktionsfaktor für die Landwirtschaft, sondern auch Wasserfilter, Lebensraum und CO<sub>2</sub>-Speicher. Die Humusschicht soll erhalten und aufgebaut werden.

Zu b)

Für den **Artenschutz** sind nicht nur Flächen im Außenbereich bedeutsam. Auch innerhalb der Siedlungsflächen bestehen erhebliche Potenziale für einen verbesserten Artenschutz (durch heimische Blühflächen/ Insektenschutz, Verbesserung der Bedingungen für Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und Vögel, Vermeidung von Lichtverschmutzung, innerörtliche Durchgrünung, Heckenstrukturen, ...). Die Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, deren Vernetzung und Durchgängigkeit sind daher insbesondere bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Ausgleichsflächen müssen in der Gemeinde sinnvoll ausgewiesen und termingerecht umgesetzt werden.

Zu c)

**Gewässer** haben besondere Bedeutung für Ökologie, Trinkwassergewinnung, Landschaftsbild und nicht zuletzt für die Erholung des Menschen. Der Erhalt und die Schaffung von naturnahen offenen Gewässern mit gewundenem Verlauf und von renaturierten Gewässerrandstreifen werden daher angestrebt.

## 2.10 Zu Leitlinie 10 [Klimaschutz]

Der menschengemachte Klimawandel verlangt effiziente und schnelle Maßnahmen zur **Reduktion der Treibhausgase**. Der Kreistagbeschluss von 2005 stellt das Ziel auf, bis 2035 eine CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung zu erreichen.

Die Ausrichtung der gemeindlichen Aktivitäten auf den Klimaschutz hat für die Gemeinde und Ihre Organe sehr hohe Priorität. Grundlagen hierfür sind sowohl das Pariser Klimaschutzabkommen, als auch weitere für Deutschland auf den verschiedenen Verwaltungsebenen vereinbarte Klimaschutzziele und –vorgaben. Seefeld ist dem Ziel des Landkreises und den künftigen Generationen verpflichtet, bis 2035 eine **vollständige Versorgung mit Erneuerbaren Energien** zu gewährleisten. Um die Klimaneutralität zu erreichen, sind bei sämtlichen Maßnahmen im Gemeindebereich zusätzliche Treibhausgase nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. deren Erzeugung zu kompensieren.

Die **Nutzung regenerativer Energien und alternativer Mobilitätsangebote** ist zu fördern. Bei Neubaugebieten und bei Neubauten soll die Energieversorgung mit regenerativen Energien die Regel werden. Beides soll mit professioneller Unterstützung angegangen werden.

Die **Folgen des Klimawandels** stellen auch Seefeld vor besondere Herausforderungen und erfordern entsprechende Beiträge zur Anpassung und Minderung.

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.

## 2.11 Zu Leitlinie 11 [Mobilität]

Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit sind wichtige Themen innerhalb der Seefelder Bürgerschaft und haben **hohe gesellschaftliche Bedeutung**. Vor allem der motorisierte Verkehr ist mit **zahlreichen Belastungen** verbunden, z.B. durch Lärm, Abgase, Gefährdungen und Flächenverbrauch.

Eine Priorisierung von ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr und die Verkehrsberuhigung haben direkte positive Auswirkungen auf **Gesundheit, Sicherheit und allgemeine Lebensqualität**. Die Verteilung der Flächen für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, und Erholung sowie die vorhandene Infrastruktur beeinflussen die **Verkehrsmittelwahl und das Verkehrsverhalten**. Zwar wird die Nutzung des Kfz weiterhin erforderlich sein, wo möglich und sinnvoll soll jedoch die Wahl des ÖPNV und des Fahrrad- und Fußverkehrs gefördert werden, z.B. durch Fahrradstraßen oder Shared Space-Modelle. Innerörtlicher Verkehr soll beruhigt werden, z.B. durch Tempo 30.

Die Anforderungen des Autoverkehrs (inkl. Bus und Lkw) prägen derzeit den öffentlichen Straßenraum. Die Gestalt und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes und die Attraktivität für Fußgänger (und z.T. Radfahrer) leiden bisweilen stark darunter – mit Rückwirkungen auf die Verkehrsmittelwahl und z.B. die gefahrenen Geschwindigkeiten. Durch eine **differenzierte Gestaltung und Aufteilung** dieses Raumes soll eine bessere Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer erreicht werden. Die **Gestaltung der Ortseingänge** und besonderer **Querungsstellen**, die Begrünung und die Oberflächengestaltung an herausgehobenen Stellen im Wegenetz können wichtige **Beiträge zu einem besseren „Miteinander“** leisten und die Verträglichkeit des notwendigen Verkehrs verbessern.

Für Fußgänger und Radfahrer sollen **attraktive und leicht nutzbare Verbindungen** zur Verfügung stehen: Das Wegenetz soll aus durchgehenden, barrierefreien, sicheren und möglichst direkt geführten Verbindungen bestehen.

Der **Bahnhof** soll als attraktives „Eingangstor zur Gemeinde“ und **barrierefreier Verknüpfungspunkt des ÖPNV** ausgebaut werden. Die Gemeinde soll weiterhin auf die Verbesserung der Infrastruktur und des Fahrplanangebotes hinwirken, um dadurch **Anreize zur stärkeren Nutzung des ÖPNV** zu setzen.

## 2.12 Zu Leitlinie 12 [Soziales, Kultur, Bildung, Sport]

Die Gemeinde kann auf ein hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement im sozialen, sportlichen und kulturellen Bereich zurückgreifen.

Das dörfliche Leben und der soziale Zusammenhalt beruhen vornehmlich auf ehrenamtlicher Arbeit und den **Aktivitäten der Vereine, Kirchen und Bildungseinrichtungen**. Sport, Soziale Dienste, Kinder- und Jugendarbeit, Feste und interkulturelle Angebote stärken das **Zusammengehörigkeitsgefühl** und verdienen die gemeindliche



Unterstützung. Die Zusammenarbeit von Gemeinde, Schule, Kindergärten, Kirchen, (inter-)kulturellen Einrichtungen und Vereinen bildet daher eine wichtige Säule im gesellschaftlichen Leben der Gemeinde.

Auch **Gemeindepatenschaften** wie die bestehende mit Gossensass (Südtirol) bereichern das Gemeindeleben.

Seefeld, 11.10.2022

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister