



Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal e.V., Postfach 1191, 83701 Gmund

An  
Landratsamt Miesbach  
Fachbereich 33 Umwelt- und Naturschutz  
Per mail an: matthias.fuchs@lra-mb.bayern.de

Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal e.V.  
Umweltvereinigung nach §3 UmwRG  
Postfach 1191, 83701 Gmund  
Tel. 08021/9016192, A. Brogsitter-Finck

31.1.23

## **Stellungnahme zum Antrag der Gemeinde Kreuth auf Herausnahme des Grundstücks mit den Flurnummern 1555, 155/1-1555/4 aus dem einstweilig sichergestellten LSG Tegernsee und Umgebung**

Die Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal stimmt der Herausnahme aus dem LSG zu, mit zwei Zusatzforderungen.

### **Einleitung**

Die folgende Einleitung ist möglicherweise nur bedingt relevant für die strikt gesetzlichen Fragestellungen, sie möchte jedoch einige wirtschaftliche und politische Interessenlagen beleuchten.

#### 1. Wer profitiert finanziell von der Umwidmung der Flächen?

Wir verstehen den Antragstext so, dass der Eigentümer der Gesamtfläche rund zwei Drittel davon an die Gemeinde Kreuth bereits verkauft hat, unter der Bedingung, das nördliche Drittel selbst bebauen zu dürfen. Der bisherige Eigentümer hat also offenbar einen doppelten Nutzen – er erhielt – vermutlich- einen Verkaufspreis höher als für Landwirtschaftsfläche und kann seinen verbliebenen Teil durch Bebauen stark aufwerten. Rechnet man mit 2000 Euro/Quadratmeter für Bauland, so ist allein der zweite Nutzen für den bisherigen Gesamteigentümer mit rund 5,6 Mio. Euro zu bewerten.

#### 2. Regionale Wohnraumpolitik

Die Gemeinde beschreibt detailliert, dass sie neben Gewerbeflächen auch Wohnraum schaffen will, bei dem sie als Vermieterin steuern kann, wer dort wohnt. Ist für die vier geplanten Einfamilienhäuser eine Vereinbarung getroffen, ob diese Zweitwohnungen werden dürfen oder nicht? Wir würden uns, ob des großen Profits des Eigentümers, wünschen, dass die Gemeinde hier eine verbindliche und einklagbare Regel im Sinne von erschwinglichem Wohnraum für hier Arbeitende und Wohnende festlegt.

Zur Schaffung von Wohnraum unterhalb des Luxussegments sind Mehrfamilienhäuser besser geeignet (und auch spezifisch kostengünstiger). Zudem könnten Bedingungen in energetischer Hinsicht gestellt werden, etwa Holzständerkonstruktion (weniger Zement, d. h. weniger Kohlendioxidherzeugung, bei der Herstellung), die Heizung mit Wärmepumpe (auf Grund der Lage würden sich wahrscheinlich Grundwasserwärmepumpen anbieten), die vollständige Belegung aller Dächer mit Fotovoltaikmodulen u.ä.

#### 3. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Dieser wird nahezu ausschließlich (mit Ausnahme von Gartenbegrünungsvorschriften und einer „Ortsrandeingrünung“ laut Plan auf der West- und auch auf der Ostseite von 5 m Breite) anderswo, konkret in Bernau am Chiemsee realisiert. Dies halten wir für unverhältnismäßig; ein

---

Vorstand:  
Angela Brogsitter-Finck, angela.brogsitter@googlemail.com  
Marcus Staudacher, marcus.staudacher@sgt.email  
Cornelia Hagn, cornelia.hagn@sgt.email

Kontoverbindung:  
Raiffeisenbank Gmund am Tegernsee  
IBAN DE41 7016 9383 0000 6259 14  
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee  
IBAN DE78 7115 2570 0000 1785 17

Teil des Grundstücks sollte „vor Ort“ naturschutzfachlich aufgewertet werden. Auch hier sind wir der Meinung, dass auch ob der hohen Profite Entscheidungsmasse vorhanden sein sollte.

4. Wie ist die Bebauungsberechtigung für das benachbarte Flurstück Nr. 1561 von knapp 700 Quadratmetern? Ist es bereits Bauland aus einem vergangenen Bebauungsplan oder wird es erst mit der aktuellen Transaktion aufgewertet? Wir bitten die Gemeinde, dies ggf. mit zu berücksichtigen.

Wir fordern also eine Aufwertung vor Ort und beschreiben dies wie folgt:

### **Forderung einer naturschutzfachlichen Aufwertung**

1. Der vorhandene Streifen im Norden an der Weissach von 10 m Breite, beschrieben als mesophile Hecke mit hoher Baumschicht, wird auf 20 m verbreitert. Dort wird ein Gehölzstreifen aus heimischen Büschen, wie *Prunus spinosa* (Schlehe), *Cornus mas* (Cornelkirsche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) u. ä. gepflanzt. Der Gehölzstreifen bietet damit Nektar für Insekten an sowie Früchte für die Vögel. Der Verbund nach Süden in Richtung der Waldrandlandschaft inklusive des Biotops „Grea Wasserl“ wird damit gestärkt. Zudem bietet dieser Streifen vielen Boden-, Gebüsch- oder Baumbrütern die Möglichkeit zu nisten, was bei dem geplanten schmalen Streifen eher geringfügig der Fall ist.
2. Auf der Südseite entlang der B 318 wird eine Baumreihe aus einheimischen Arten gepflanzt, die vorzugsweise auch die Linde (Sommer- oder Winterlinde, *Tilia platyphyllos* bzw. *Tilia cordata*) mit enthält, da diese als Insektenbestäuber ebenfalls eine reiche Nektartracht bietet.



Foto: Blick von Norden auf das geplante Bebauungsgebiet (rechte zwei Drittel) und auf die bestehende Bebauung, hinter Flurstück Nr. 1561) (linkes Drittel). Man erkennt, wie schütter (schmal) der Heckenbereich ist. 21.1.23, Mair

## Prinzipielle Betrachtung zum Flächenverbrauch

In Deutschland werden täglich 54 ha versiegelt, das Ziel liegt bei 30 ha pro Tag bis 2030.

Rechnet man dies um, erhält man ein Ziel von 0,3 % Versiegelung in 10 Jahren.

Was bedeutet dies lokal? Nimmt man die waagerechte und waldfreie Fläche der Gemeinde Kreuth zwischen dem Ortskern und dem Ringsee grob geschätzt mit fünf Quadratkilometern als Referenzfläche an, so trägt dieses Bauvorhaben mit 8000 Quadratmetern bereits mit 0,16 % Versiegelung bei; das wäre also ein Beitrag entsprechend fünf Jahren.

Nun kommt dazu, dass wir uns im LSG und einer ausgesprochen touristisch orientierten Gegend befinden. Auf der Ringstraße um den Tegernsee gehört die Strecke zwischen Ringsee und Ortseingang Weissach noch zu den relativ wenigen Abschnitten, wo der Tourist freie Wiesen sehen kann. Auch wenn diese meist intensiv bewirtschaftet werden, bieten sie dem Städter ein erfreuliches Bild.

Wir haben Sorge, dass dieser Streckenabschnitt langsam aber sicher mit Gewerbebauten aufgefüllt wird (das Gewerbegebiet Barthweg der Gemeinde Rottach-Egern, vor einigen Jahren ausgewiesen, liegt im selben Bereich), damit würde er optisch abgewertet wie viele „typischen“ aber unattraktiven Ortseinfahrten anderswo.

Für ein LSG gilt definitionsgemäß natürlich ein Ziel von Null % Versiegelung pro Jahr oder Dekade.

Wir appellieren an die Gemeinde und auch ans Landratsamt, eine Politik der Nutzung und ggf. Intensivierung bestehender Versiegelungsflächen zu betreiben, um das LSG Tegernseer Tal auch künftigen Generationen in vergleichbarer Qualität zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen,

Angela Brogsitter-Finck

Kopie an Gemeinde Kreuth