



Integriertes Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Seefeld



ERGEBNISPROTOKOLL DER 7. SITZUNG DES LENKUNGSKREISES

am 2. Juni 2022 von 19.00 bis 21.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Seefeld

Teilnehmer:

vgl. Teilnehmerliste (siehe Anlage 1)

Nach der Begrüßung und einer kurzen Einleitung durch Herrn Bürgermeister Kögel stellt Frau Bauer (PV) die folgende Tagesordnung vor:

Tagesordnung



- **Informationen**
 - ✓ Sachstand OEK-Prozess allgemein
 - ✓ Klausur April 2022
- **Diskussion des Entwurfs zum Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“**
- **Erste Ideen für die nächsten Schritte im Bürgerdialog**

I Informationen

Frau Bauer erläutert den aktuellen Sachstand und welche Schritte in der Zwischenzeit erfolgt sind. Anhand der Übersicht zur Zeitlinie wird ersichtlich, dass der OEK-Prozess trotz der Corona-Pandemie und der dadurch ausgebremsten Bürgerbeteiligung weiter vorangebracht werden konnte.

Durch **Gemeinderatsklausurtagungen** und diverse Gespräche und **Abstimmungen mit den Fachbehörden** konnte an wichtigen Themen und den Ergebnissen aus der 1. Phase des OEK weitergearbeitet werden. Mehrere Projekte und Vorhaben wurden bereits angestoßen, befinden sich in der Entwicklung oder konnten im Falle kleinerer Maßnahmen teilweise sogar schon umgesetzt werden. Parallel zu den bereits in Entwicklung befindlichen **konkreten Projekten** wird derzeit intensiv an **den Leitlinien und dem Entwicklungskonzept** gearbeitet.

Die vorliegenden Ergebnisse sollen nun auch wieder mit den Bürgern diskutiert und weiterentwickelt werden. Frau Bauer weist nochmals auf die Wichtigkeit des **Zusammenspiels und der ständigen Rückkopplung zwischen Gemeinde, Fachbehörden und Bürgerschaft** hin.

Im Anschluss berichtet Herr Bgm. Kögel von den Erkenntnissen aus der Gemeinderatsklausur im April 2022 und fasst die wichtigsten Informationen zum aktuellen Entwicklungsstand zusammen:

- Im Zentrum steht eine **Gesamtentwicklungsstrategie „Seefeld 2035“**, welche sich aus dem konzeptionellen Teil der Leitlinien sowie aus konkreten Projekten und Vorhaben zusammensetzt, die alle miteinander zusammenhängen und auf einen langfristigen Zeithorizont von mind. 10-20 Jahre ausgerichtet sind.
- Eine Besonderheit der Gemeinde ist, dass es mit Seefeld und Hechendorf **zwei gleichwertige und gleich große Hauptorte** mit ähnlicher Infrastrukturausstattung gibt. Dies kann als Fluch und Segen zugleich angesehen werden, da man sich einerseits ergänze, aber andererseits auch miteinander konkurriere und teilweise eine „doppelte“ Infrastruktur vorhalte. Die Herausforderung besteht nun darin, ein gutes Gleichgewicht zu finden zwischen der Weiterentwicklung von Gleichrangigkeit und Selbständigkeit der beiden Hauptorte auf der einen Seite und einer verstärkten Förderung des gesamtgemeindlichen Zusammengehörigkeitsgefühls und der Nutzung von Synergien auf der anderen Seite. Hinsichtlich der Schwerpunktsetzung gibt es auch innerhalb des Gemeinderates noch unterschiedliche Meinungen bzw. Diskussionsbedarf.
- In Bezug auf die Thematik **Wohnraumentwicklung** besteht in beiden Hauptorten ein etwa gleich großes Potential. Wohnraum könne dabei als „neue Währung“ bezeichnet werden. Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Einheimische ist insbesondere auch für die ortsansässigen Gewerbebetriebe, Dienstleister und Betreiber der sozialen Infrastruktur von zentraler Bedeutung, da diese für ihre Mitarbeiter dringend bezahlbaren Wohnraum benötigen. Die zentrale Fragestellung sei letztlich, wieviel zusätzlicher Wohnraum für den Ort verträglich ist. Zielvorstellung der Gemeinde ist es, neuen Wohnraum schwerpunktmäßig für die ortsansässige Wohnbevölkerung und die hier arbeitende Bevölkerung zu schaffen, wohingegen der Zuzug von außen nach Möglichkeit eher begrenzt werden sollte.
- Eine große Chance mit viel Entwicklungs- und Aufwertungspotential bilden die **Ortsmitten** in den Hauptorten. Durch das zukünftig freiwerdende Krankenhausareal in Seefeld ergeben sich mit den vorhandenen kommunalen Flächen neue ganzheitliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Ortszentren sollen in engem Austausch mit der Bürgerschaft weiterentwickelt werden.
- Auch die **kleinen Ortsteile** und deren Entwicklungspotentiale wurden im Zuge der Gemeinderatsklausur näher behandelt und untersucht. Meiling, Drößling und Unering haben ein Recht auf Eigenentwicklung, deren dörfliche mischgenutzte Struktur soll erhalten und die Vernetzung mit den Hauptorten gefördert werden.

Frau Bauer weist zum Abschluss des ersten Informationsteils auf die **Herausforderungen und Schwierigkeiten bei der Erfüllung der Bürgererwartungen** hin. Manch größere Ideen bräuchten Zeit und müssten immer erst rückgekoppelt werden mit den Leitzielen und dem fachlich-rechtlich Machbaren. Kleinere Maßnahmen hingegen können auch kurzfristig umgesetzt werden.

II Diskussion des Entwurfs zum Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“

Aufbauend auf den Ergebnissen der 1. Phase des OEK, den Ergebnissen aus den Fachbehördengesprächen sowie den umfassenden Beratungen und Tagungen im Gemeinderat wurde ein erster Entwurf für ein **Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“** entwickelt. Diese Leitlinien werden dem Lenkungskreis zunächst im Detail von Frau Bauer und Herrn Bgm. Kögel vorgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Leitlinien nur einen **aktuellen Arbeitsstand** darstellen, der auch im Gemeinderat intensiv diskutiert wird und noch nicht in allen Details auf vollständigen Konsens gestoßen ist. Anhand von Anregungen, Hinweisen und Vorschlägen sowohl aus dem Lenkungskreis als auch aus dem Gemeinderatsgremium selbst soll das Konzept weiterentwickelt werden, bevor nach erneuter Beratung und Billigung durch den Gemeinderat eine Rückkopplung mit der Bürgerschaft erfolgt.

Nach der Vorstellung des Konzeptentwurfes werden die Sitzungsteilnehmer (unter Ausnahme der bereits beteiligten Gemeinderatsmitglieder) zunächst um eine **Bewertung der einzelnen Leitlinien** nach den Maßstäben „Ist aus meiner Sicht sehr wichtig/ weniger wichtig/ unwichtig oder falsch“ durch Ankreuzen gebeten.

Darüber hinaus können die LK-Teilnehmer bislang eventuell **fehlende Leitlinien** oder mögliche Themen für noch nicht berücksichtigte Leitlinien auf einem Flipchart **ergänzen**.

Die Ergebnisse (*siehe hierzu Anlage 2 – Bewertung der Leitlinien*) werden im Anschluss im Gremium diskutiert. Als ergänzender Hinweis ist hierbei zu vermerken, dass nicht bei allen Leitlinien eine Bewertung von jedem Umfrageteilnehmer vorgenommen wurde, sondern dass es auch Enthaltungen gab. Dies erklärt die unterschiedliche Anzahl von Bewertungskreuzen bei den einzelnen Leitlinien.



Ein Großteil der Leitlinien findet breite Zustimmung und wird als sehr wichtig oder nur vereinzelt mit weniger wichtig beurteilt.

Bei folgenden Leitlinien wurde mind. ein Kreuz in der Kategorie „unwichtig oder falsch“ vergeben und/ oder es kam im Verlauf der Diskussion zu vertieftem Gesprächsbedarf:

- **Leitlinien 3, 4, 6 und 7** (Leitlinien mit Wachstumsbezug, Gewerbe-/ Wohnraumentwicklung)
Den Leitlinien wird seitens eines LK-Mitglieds vehement widersprochen. Immer mehr Wachstum schaukle sich immer weiter auf, sollte nicht angestrebt werden und sei auch nicht verträglich, insbesondere in Anbetracht der Herausforderungen des Klimawandels.
Diesem Argument wird entgegengestellt, dass es ja nicht um unbegrenztes Wachstum gehe, man sich keiner Verweigerungshaltung hingeben dürfe und schließlich auch die finanziellen Mittel erwirtschaftet werden müssten (Gewerbesteuer), um den Herausforderungen wie dem Klimawandel entgegenzutreten zu können. Es sei Aufgabe der Gemeinde mit dem Wachstum zurechtzukommen und mit entsprechender (sozialer) Infrastruktur nachzuziehen, die auch vom Gesetzgeber vorgegeben wird (z.B. Ganztagsbetreuungsanspruch ab 2026)
Als alternative Einnahmemöglichkeit zu Gewerbesteuern wird der Betrieb regenerativer Energieanlagen genannt.
- **Leitlinie 4** (neue Wohnraumflächen vorrangig für Einheimische und hier Arbeitende)
Das Ziel, vorrangig nur für Einheimische und hier Arbeitende Wohnraum auszuweisen sowie den Zuzug von außen zu begrenzen, sei mehr „Wunschgedanke“ und schon allein aus rechtlichen und praktischen Gründen nur schwer oder nicht zu erreichen.

Dem wird entgegengesetzt, dass sich die Gemeinde der Thematik nicht entziehen könne und sich mit Instrumenten zur Eingrenzung befassen müsse, auch wenn die Einflussmöglichkeiten begrenzt seien.

Die Situation zu diesem Ziel sowie zum Wachstum im Allgemeinen wird mit dem Aufsetzen von „zwei Hüten“ verglichen: dem Wunsch nach dem Vorrang von Qualität statt Quantität einerseits und der Tatsache der begrenzten Einflussmöglichkeiten andererseits.

- **Leitlinie 8** (Gleichwertigkeit der Hauptorte + Stärkung Zusammengehörigkeit und Synergien)
Die Rivalität zwischen den großen Ortsteilen sei ein großes Problem. Bei der zukünftigen Erhaltung, Erweiterung oder Neuentstehung von Einrichtungen und sozialer Infrastruktur dürfe kein Konkurrenzkampf entstehen, sondern es müsse dort weiterentwickelt werden, wo es am zweckmäßigsten sei. Synergieeffekte sollten immer geprüft werden.
Bei der Entwicklung der Ortsteile sei ggf. ein neues Denken und ein neuer Ansatz zu verfolgen, der stärker das Zusammengehörigkeitsgefühl in den Fokus rückt.
- **Leitlinie 11** (Landschaftsbild, Klima-/ Boden-/ Artenschutz)
Es wird bemängelt, dass Leitlinie 11 zu viele Punkte umfasse, dadurch überladen sei und deshalb auf mehrere einzelne Leitlinien aufgeteilt werden müsse. Dies sei vor allem auch erforderlich, um der Wichtigkeit der Einzelthemen Landschaftsbild, Klimaschutz, Bodenschutz und Artenschutz gerecht werden zu können.

Als **Ergänzungsvorschläge** bzw. als **fehlende Leitlinien** wurden folgende Stichpunkte auf dem Flipchart vermerkt:

- Klimaanpassung z.B. Schutz vor Auswirkungen der Starkregenfälle
- Klimaneutralität als Ziel
- Tempo 30 – Verkehr
- Landwirtschaft in Seefeld – ihre Bedeutung für unseren Ort

Ein weiterer Ergänzungs- bzw. Überarbeitungsvorschlag betrifft die **Präambel**: Hier könnte statt einer technischen Einleitung zur Systematik des Leitlinienkonzeptes eine **Gesamtvision „Seefeld 2035“ mit übergeordneten Hauptzielvorstellungen** erarbeitet werden.

Für das **weitere Vorgehen** in Bezug auf das Leitlinienkonzept wird vereinbart, dass von Seiten des Lenkungskreises **bis spätestens 24. Juni** Anmerkungen, Hinweise und Ergänzungsvorschläge zum Leitlinienkonzept, vorzugsweise schriftlich per E-Mail an bauamt@seefeld.de, vorgebracht werden können.

Anschließend werden alle eingegangenen Hinweise vom Gemeinderat geprüft und der Entwurf – auch durch konkrete Vorschläge aus dem Gemeinderat selbst – aktualisiert. Bis zur Sommerpause soll ein möglichst konsensfähiger Entwurf des Leitlinienkonzeptes stehen, der dann im September/ Oktober in die Bürgerbeteiligung gehen kann.

III Informationen – Teil 2 (Folgerungen für konkrete Standorte)

Nach der Diskussion des Konzeptentwurfs für die Leitlinien stellt Herr Bgm. Kögel in einem zweiten Informationsblock die im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklungsstrategie „Seefeld 2035“ stehenden **Folgerungen für konkrete Standorte** kurz vor. Hierbei handelt es sich um bereits in der Entwicklung befindliche oder sich abzeichnende Projekte, Vorhaben und Maßnahmen rund um die Themenfelder

- Entwicklung **Gewerbestandorte** (Erweiterung Gewerbepark Seefeld, Ergänzungsstandort Uneringer Straße, neuer Standort Oberfeld mit erforderlichem Flächentausch und Umwidmung im Bereich Codello),
- erforderlicher **Infrastrukturausbau** (Kindergarten, Schule am bestehenden Standort Hechendorf) und Ausgleich von dadurch möglicherweise entfallenden **Sportflächen**,
- **Zentrumsentwicklung in Seefeld** (innerörtliche Potentialfläche Krankenhausstandort, Weiterentwicklung der Hauptstraße mit den unterschiedlichen „Trittsteinen“ Schloss, Apotheke, Altes Rathaus/ EDEKA, Entwicklungsfläche Krankenhaus, St. Peter und Paul/ Gastwirtschaft),
- **Zentrumsentwicklung in Hechendorf** (mit den „Trittsteinen“ Bürgerstadl/ St. Michael/ Maibaum/ Altes Rathaus und „Hechendorfer Stachus mit Ginder und Apotheke),
- **innerörtlichen Nachverdichtungspotentiale** in Hechendorf (Leitenhöhe, Güntering, Spitzstraße) und in Seefeld (Stampfgasse, Uneringer Straße).

IV Erste Ideen für die nächsten Schritte im Bürgerdialog

Frau Bauer stellt Überlegungen zu den möglichen nächsten Schritte der Bürgerbeteiligung vor, die auf Vorschlägen aus der letzten Lenkungskreissitzung sowie aus der Gemeinderatsklausur beruhen.

Demnach soll der Bürgerdialog zunächst über das **Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“** wieder aufgenommen werden. Nach der Überarbeitung der Leitlinien und Billigung des aktualisierten Entwurfs durch den Gemeinderat sollen diese den Bürgern vorgestellt werden. Die Öffentlichkeit soll dann die Möglichkeit erhalten, die Leitlinien zu bewerten sowie zu ergänzen und/ oder zu kommentieren. Die Vorstellung und die Bewertung/ Kommentierung der Leitlinien durch die Bürger soll einerseits digital über einen **Online-Fragebogen**, andererseits über **Infostände auf den Wochenmärkten** sowie **Papierfragebögen** erfolgen.



Die Vorschläge werden sehr positiv aufgenommen. Es stellt sich die Frage, wie die Beteiligungsaktion möglichst breit beworben und die Bürger zum Mitmachen bewegt werden können. Folgende **Werbemöglichkeiten** werden vorgeschlagen:

- die neue Gemeinde-App,
- die Internetseite der Gemeinde,
- der in Planung befindliche Gemeindeteil im Kreisboten,
- Anschlag an den Gemeinde-Infotafeln,
- Plakate mit QR-Code,
- mündliche Verbreitung über die LK-Mitglieder, Gemeinderatsmitglieder, Ortsteilsprecher.

Hinsichtlich des **Zeitplans** wird es als sinnvoll erachtet, die Bürgerbeteiligung nach den Sommerferien zu starten, beginnend mit den Wochenmarktständen und einem anschließenden Beteiligungszeitraum von ca. 4-6 Wochen.

Eine weitere Überlegung für den anschließenden Bürgerbeteiligungsprozess ist die Veranstaltung einer **Ortsentwicklungsmesse „Seefeld 2035“**. Herr Bgm. Kögel erläutert die dahintersteckende Idee, wonach der Bürger im Messecharakter durch einen Veranstaltungsraum geführt werden soll, bei dem die Themen der Ortsentwicklung von allgemein (Leitlinien, Entwicklungskonzept) hin zu konkret (einzelne Projekte und Vorhaben) abgehandelt werden, mit diversen Möglichkeiten sich zu informieren und sich einzubringen.



Auch diese Idee wird in der Runde sehr begrüßt. Folgende **Ergänzungsvorschläge und Hinweise** werden zur Idee der Messe als auch zum Beteiligungsprozess allgemein vorgebracht:

- Ergänzend könnte die **Messe auch digital** angeboten werden, so dass der Bürger auch von zuhause aus übers Internet durch die Ausstellung wandern kann.
- Es ist zu überlegen, wie **Kinder und Schüler** (ab 4. Klasse) z.B. mit Unterstützung durch einen Pädagogen an der Messe teilnehmen können bzw. wie diese in den OEK-Prozess insgesamt besser eingebunden werden können. Diesbezüglich wird vorgeschlagen, möglichst **offene und kreative Ansätze** zu verfolgen, da sich Kinder hierdurch deutlich besser ausdrücken können (offene Zukunftswerkstatt, Visionsentwicklung, Anfertigung von Bildern usw.).
- Neben den Themen mit stark flächenhaftem Bezug sollten auch **die sonstigen Themen wie Soziales, Kultur usw.** nicht aus dem Fokus geraten und besser berücksichtigt werden.

Protokoll: Stefan Futterknecht, Gemeinde Seefeld

Anlagen:

- Anlage 1: Teilnehmerliste LK7
- Anlage 2: Bewertung der Leitlinien
- Anlage 3: Präsentation LK7