

# Von dem Versuch, ein landschaftliches Kleinod im Tegernseer Tal zu retten

Von *Anonymus*

Auf einem landschaftlich besonders schützenswertem, über dem Ringsee gelegenen Grundstück sollte wider alle Vernunft und regionalplanerische Vorgaben ein exklusives Wohnbaugebiet entstehen. Dieses Vorhaben wurde von der Gemeinde ohne wenn und aber unterstützt und erregte in zunehmendem Maße den Unmut der Bevölkerung, was letztlich zu einem Bürgerbegehren führte, das nach einem langen und mühevollen Weg die Verwirklichung dieser landschaftszerstörenden Planung verhindern konnte, so daß sich der Schaden noch in Grenzen hielt.

Dieser Bericht soll der Aufarbeitung staatlicher Fehlerquellen dienen, die derartige Entwicklungen möglich machen. Hierzu gehört in erster Linie die nahezu unkontrollierte Macht der gemeindlichen Selbstverwaltung, die zur Folge hat, daß nicht einmal der für die Umwelt in Bayern verantwortliche Minister eingreifen kann, wenn Gemeinden grob gegen die Interessen der Umwelt und damit gegen das Gemeinwohl verstoßen.

„Wer in diesem Garten Gottes ein halbes Jahrzehnt leben durfte, wird alles unternehmen, ihn an unsere Kinder weitergeben zu können“. Dieses Bekenntnis stammt von unserem bayerischen Umweltminister, Herrn Dr. W. Schnappauf und er meinte damit den Landkreis Miesbach.

In diesem Garten Gottes ist das Tegernseer Tal zweifellos ein landschaftliches Juwel von europäischem Rang – und sein Ringsee ist darin eine fein geschliffene Facette landschaftlicher Idylle, die selbst am Tegernsee seinesgleichen sucht.

Leider obliegt die Verantwortung für diesen „Traumwinkel des Tegernsees“ einer Gemeindeverwaltung, die diese stille Schönheit nur zu gerne auf Kosten des Gemeinwohls dem finanziellen Eigennutz eines Privatmannes zu opfern bereit war.

Bürgermeister und Gemeinderäte sind auf die Wahrung des Gemeinwohls vereidigt, und die Auslegung dieses Gemeinwohls entzieht sich seit Ausarbeitung des mit Gesetzeskraft ausgestatteten „Regionalplanes Oberland“ jeder Beliebigkeit. Und dennoch werden immer wieder Entwicklungen wie die am Ringsee möglich.

Der von der Regierung von Oberbayern 1988 erarbeitete Regionalplan Oberland ist die unbestechlichste und kompetenteste Analyse und Rezeptur zu den vielschichtigen Problemen und Entwicklungen im bayrischen Oberland, insbesondere aber auch seiner Gebirgstäler und -seen.

Zum besseren Verständnis des Weiteren soll daher versucht werden, die wichtigsten Aussagen des Regionalplanes in wenigen Sätzen zusammenzufassen:

- Erhaltung der Landschaftsästhetik des Oberlandes, besonders aber der Gebirgstäler und -seen als Existenzgrundlage für Fremdenverkehr, Handwerk und Handel. Das Obere Loisach- und das Tegernseer Tal werden namentlich für die Feststellung benannt, daß hier die Grenze der Besiedelbarkeit erreicht ist (1988!),
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den Bedarf der Bevölkerung;
- im Alpenraum die Abwägung, ob ein Projekt „unbedingt erforderlich“ ist,

- die dringend erforderliche Erhaltung der noch vorhandenen Freiflächen in und zwischen den Seeanliegergemeinden,

- „Zweitwohnungen ist entgegenzuwirken“, da sie über unerschwingliche Bodenpreise zur Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung und besonders der nachwachsenden Generationen führen. Gerade diese aber sind für eine gesunde Bevölkerungsstruktur unverzichtbar. Sowohl Einheimische als auch Zweitwohnungsinhaber überaltern, der Alpenraum wird buchstäblich zum „Altenheim“.

- und ebenfalls im Wortlaut: „Eine weitere Bevölkerungszuwanderung ist nicht mehr vertretbar“.

Nicht ein einziger dieser (Grund-)Sätze wurde im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bau von Luxus-Zweitwohnungen auf dem fraglichen Grundstück am Ringsee beachtet! Die Kenntnis des Regionalplanes Oberland sollte man aber bei allen Gemeinderatsmitgliedern und Gemeindeverwaltungen voraussetzen können, denn wie sonst sollten sie das Gemeinwohl wahren können, auf das sie vereidigt sind?

Im Falle des umstrittenen Grundstückes am Ringsee mit seinem schützenswerten Baumbestand war ein stets gleicher Mehrheitsblock des Gemeinderates allerdings bereit, sich über Eid und Gesetzeskraft des Regionalplanes Oberland hinwegzusetzen.

Alle Hoffnung mußte sich daher darauf stützen, daß gemäß Bayerischer Gemeindeordnung das jeweilige Landratsamt als Aufsichtsorgan über die Arbeit der Gemeinden zu wachen hat.

An der Spitze des Landratsamtes steht der Landrat. Dieser ist in unserem Fall zugleich Vorsitzender des Verwaltungsrates der Kreissparkasse, deren Immobilienabteilung – wie einem Zeitungsinsert am 27./28. 12. 1997 zu entnehmen war – am Verkauf der auf dem Grundstück geplanten Luxus-Chalets und Villen lebhaft interessiert war. Einige Wochen später berichtete eine Zeitungsnotiz, die Kreissparkasse habe sich aus dem Geschäft zurückgezogen. Hierzu paßte schlecht, daß der Vorstandsvorsitzende des Kreissparkasse als „kreativer Unruhepol des Landkreises“ (Geburtstags-

laudatio der Tegernseer Zeitung) jeder Gemeinderats-sitzung beiwohnte, in der das fragliche Grundstück auf der Tagesordnung stand.

Dieses widersprüchliche Erscheinungsbild gab Anlaß zu wiederholten Rückfragen beim Landrat:

Will die Kreissparkasse mit einem der wertvollsten Landschaften am See Geschäfte machen oder nicht? Mit Schreiben vom 12.11.98 erhielt ein interessierter Bürger auf seine Anfrage u.a. folgende Auskunft: „Die Kreissparkasse wird, wenn ihre Immobilienabteilung damit beauftragt wird, auch hier ganz normal und branchenüblich in ihrer Funktion als Kreditinstitut tätig. Es wird ihr auch wohl niemand das Recht versagen wollen, ein auf dem geltenden Recht basierendes Geschäft für einen Kunden auftragsgemäß abzuwickeln.“

Damit war es klar, daß dem Chef der Behörde, die die Gemeinde beaufsichtigen soll, völlig gleichgültig war, womit die Kreissparkasse ihre Geschäfte betrieb; in diesem Falle mit der Landschafts-Ästhetik des Tales, die nicht zuletzt die Existenzgrundlage der einheimischen Wirtschaft darstellt. Der Landrat verleugnete damit nicht nur das vom Regionalplan Oberland definierte Gemeinwohl, dem er verpflichtet ist, sondern auch, daß dessen Gesetzeskraft ausschloß, hier ein „auf dem geltenden Recht basierendes Geschäft“ abwickeln zu können! Wie konnte er Geschäfte der Kreissparkasse billigen, deren Voraussetzungen das ihm unterstehende Aufsichtsorgan „Landratsamt“ eigentlich hätte verhindern müssen? Einer mehrfach wiederholten Bitte um eine öffentliche Klarstellung des Sachverhaltes kam der Landrat nicht nach.

Es schien so, daß jeder einzelne der oben zusammengefaßten Grundsätze des Regionalplanes durch die Bauabsicht verletzt werden würde! Jeder der den Ringsee kennt, wird verstehen, daß die beabsichtigte Bebauung dieser Idylle helle Empörung in der Bevölkerung auslöste. Immerhin hatte das Bayer. Umweltministerium das Hanggelände, auf dem sich das umstrittene Grundstück befindet, bereits 1971 als besonders schützenswert, nicht zu erschließen und in seiner Natürlichkeit zu erhalten eingestuft!

Es blieb so einem ehemaligen Gemeinderat vorbehalten, dieses 11.300 qm große Grundstück ohne vor-

herige offizielle Bauvoranfrage als landwirtschaftliche Fläche mit einer oberhalb der Hangkante gelegenen bebauten Fläche von nur 560 qm billig zu erwerben. Für diese bebauten Fläche stand ihm Bestandsschutz zu, so daß er sie nach Abriß des Altbaues ohne jeden Verlust gegenüber seiner Erwerbsskalkulation erneut hätte bebauen können.

Doch der Grundstückseigentümer trachtete nach höherem: Er erwartete von der Gemeinde, sie möge ihm das gesamte Grundstück als wertvolles Wohngebiet ausweisen, was ihm die Verdreifachung der bebaubaren Fläche eingebracht hätte.

Der Gedanke, mit geringem Einsatz ein Vermögen zu machen, ist nicht neu. Doch hier konnte die Verwirklichung nur unter Einbeziehung des landschaftlich höchst sensiblen Hanggeländes über dem Ringsee gegen die Interessen der Allgemeinheit verwirklicht werden. Das Vorhaben war zudem nach örtlichem Baurecht (Flächennutzungsplan und Ortsplanungssatzung) nicht genehmigungsfähig und verstieß gegen das Baugesetzbuch, die Bayerische Bauordnung, das Naturschutzrecht und gemäß Regionalplan Oberland gegen das Gemeinwohl! Dessen ungeachtet fand der ehemalige Gemeinderat, zunächst unter Ausschluss des Gemeinderates, die engagierte Unterstützung der Gemeindeverwaltung.

Eines Tages wurde auf dem Grundstück der für das Landschaftsbild am Ringsee so entscheidende Wald flächendeckend gefällt; und dies ohne jede Genehmigung und rechtliche Klärung der mit Wald und Grundstück verbundenen Rechte und Pflichten. Anlaß zu dieser Rodung war, daß der Grundstückseigentümer eine Luftbildaufnahme für die Beplanung des gesamten Grundstückes benötigte, obwohl er für die Einbeziehung des Hanggeländes in seine Pläne keinerlei Legitimation besaß. Und so war es um den Wald geschehen. Einfach so und ganz nebenbei.

Wer oder was mochte den Grundstückseigentümer wohl zur Erteilung des Entwurfsauftrags an einen Schweizer Architekten ermuntert haben, der Gebäude im hier landschaftsfremden Schweizer Baustil vorsah? Obwohl der Entwurf vom 27.08.97 stammt, mit Revisionen vom 15. und 25.09.97, wurde der Gemeinderat erstmals am 16.10.97 mit der Planung konfrontiert!



Das fragliche Grundstück nach der Holzaktion

Zu diesem in sich verzahnten Aspekt, genehmigungsloser Kahlschlag und Beplanung eines Geländes, das baurechtlich überhaupt nicht bebaubar war, ergaben sich auf Rückfragen erstaunlich aufschlußreiche Reaktionen der Gemeindeverwaltung. Sie wiegelte ab: in Kreuth gebe es keine Baumschutzverordnung – und verschwieg, daß gemäß Ortsplanungssatzung die Entfernung eines Baumbestandes, der für das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild bedeutsam ist, nicht statthaft ist. Somit hätte also die Entfernung der Bäume einer Genehmigung bedurft. Auf konkrete Fragen wurde nachgebessert: nun ja, es sei halt in der Ortsplanungssatzung für die Übertretung dieser Untersagung kein Bußgeld festgesetzt! Ist also in Kreuth alles unstatthafte schon deshalb statthaft, weil es in der Vergehenspreisliste nicht einzeln aufgeführt ist? Die Verniedlichung des Vergehens war unübersehbar. Wie hätte wohl eine auf rechtliche Ordnung bedachte Gemeinde reagiert?

Es gilt immerhin zu beachten, daß der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt des Kahlschlages noch nicht einmal offizieller Bauwerber war, nichts sprach für die Zersiedlung des Hanggeländes, doch alles, auch Recht und Gesetz, dagegen! Und doch förderte die

Gemeinde den Grundstückseigentümer bereits bei der Vorbereitung der Planeingabe, obwohl er mit dem Kahlschlag in gröblichster Weise zumindest gegen die Ortsplanungssatzung verstoßen hatte.

Und so erfolgte die erste offizielle Vorstellung des Projektes in der Gemeinderatssitzung am 16.10.97 wohlvorbereitet in Kooperation mit dem Bauwerber. Um das erste baurechtliche Hindernis, den gültigen Flächennutzungsplan, zu beseitigen, wurde den Gemeinderäten verschwiegen, daß es in den vergangenen Jahrzehnten unter verantwortungsbewußteren Gemeindevätern gängige Praxis war, Gebiete, die nicht weiter zersiedelt werden sollten, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Bestandsschutz für die darauf befindlichen Baulichkeiten auszuweisen:

Statt dessen wurde nun behauptet; im Ortsteil Ringsee stünden „aus unerfindlichen Gründen“ Wohnbauten auf landwirtschaftlicher Fläche, der Flächennutzungsplan müsse daher an die Wirklichkeit angepaßt werden. Man täuschte dem Gemeinderat eine Korrekturbedürftigkeit vor, die es nicht gab. Trotzdem war dem Ansinnen Erfolg beschieden: Die „Anpassung an die Wirklichkeit“ und die Aufstellung eines

„vorhabenbezogenen Erschließungsplanes“ wurden einstimmig beschlossen!

Das prekärste Problem des Tales aber wurde auch vom Regionalplan Oberland nicht erfaßt, mußte jedoch allen Gemeinderäten geläufig sein:

Die für das Tegernseer Tal auf 60.000 Abwasser-Gleichwerte (=EGW) begrenzte Kapazität der Kläranlage im Mangfalltal war als Folge des übermächtigen Zweitwohnungs-Booms der 60er-Jahre vorzeitig erschöpft. Die Idee der Erweiterung lag nahe, doch sowohl der damalige Landrat, der Kreisbaumeister als auch die Gemeindeväter aller Talgemeinden erkannten, daß die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit des Tales in der Weisheit der Beschränkung lag:

- die Erweiterung der Kapazität würde zur endgültigen Verstädterung der Talsohle führen und damit gerade die Landschaft zertören, von der das Tegernseer Tal lebt,
- die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen hatte zu Bodenpreisen geführt, die für die ortsansässigen Bevölkerung unerschwinglich waren. Die Kapazitätserweiterung würde also ausschließlich dem weiteren Zweitwohnungsbau dienen, ohne die Probleme der Einheimischen zu lösen.

Nach einer Talbeschau vom Wallbergkircherl kamen die Herren bereits 1973 zu dem Ergebnis, daß der weiteren Zersiedlung des Talbodens energisch Einhalt geboten werden mußte.

Die gefährliche Entwicklung konnte in der Folge zwar gebremst, nicht aber zum Stillstand gebracht werden. Und so gibt es seit 1973 zahllose neue Zweitwohnungen, aber nur relativ wenige Neubauten für die ortsansässige Bevölkerung und in jeder Talgemeinde Endloswartelisten für die Zuteilung von EGW an Einheimische. Die unverkäuflichen EGW, die jedem Gebäude nach Größe, Anzahl möglicher Bewohner und Nutzung zugeteilt sind, besitzen dennoch einen hohen materiellen Wert.

So hatte der Bauwerber mit dem Erwerb billiger landwirtschaftlicher Fläche ein früheres Schullandheim erworben, dem aufgrund seiner ehemaligen intensiven Nutzung 47 EGW zugeteilt waren. Würde er die Baulichkeiten abreißen und neu bauen wollen,

könnte er diese 47 EGW auf der erworbenen überbauten Fläche nicht unterbringen. Der Rest könnte gemäß Abwassersatzung § 5 (3) an die Gemeinde zurückfließen und die Not der Einheimischen mindern.

So wie die Verschandelung des Hanggeländes erst durch die beabsichtigte Umwandlung in Wohnbaugelände möglich wurde, wurde der Gedanke an diese Bebauung erst durch die im Übermaß vorhandenen EGW möglich. Originalton Bauwerber: „Ich habe ein Grundstück gekauft, auf dem sowohl Abwasser-Gleichwerte als auch Baurecht vorhanden sind, um darauf zu bauen wie jeder andere auch.“ Das war ein Irrtum: er hatte ein Baurecht für 560 qm zu überbauende Fläche, nicht aber das Recht, sein Baurecht zu verdreifachen, um die vorhandenen EGW auf dem gesamten Grundstück gewinnbringend unterzubringen und somit der Bevölkerung vorzuenthalten. Aber auch die Gemeinde plagte kein soziales Gewissen, im Gegenteil, sie unterstützte den Bauwerber.

Werfen wir zwischendurch einen Blick auf das Landratsamt, das die Absicht erkennen ließ, den Bauwerber wegen des genehmigunglos angerichteten Waldfrevels zur Rechenschaft zu ziehen: ihm waren insgesamt 90 Bäume, davon 25 landschaftsprägende Laubbäume, zum Opfer gefallen. Doch am 28.08.98 berichtete das Gelbe Blatt, daß das Verfahren eingestellt worden sei.

Hierzu teilte nach Rückfrage eines engagierten Bürgers die Rechtsabteilung des Landratsamtes am 24.03.99 mit:

- „Die Entfernung der Bäume auf dem Grundstück FlNr. 1819 der Gemarkung K. stellt einen Eingriff im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG dar. Da der Eingriff aber bereits abgeschlossen war, bevor das Landratsamt reagieren konnte, liegt kein Bußgeldtatbestand im Sinne von Art. 52 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG vor. Hierfür wäre eine Mißachtung einer vollziehbaren Anordnung der zuständigen Behörde erforderlich.“
- Die Entfernung der Bäume und Gehölze erfolgte in einer hinsichtlich des räumlichen Geltungsgebietes der Landschaftsschutzverordnung strittigen Zone.

- Da die Ahndung mit einem Bußgeld zumindest voraussetzt, daß der Betroffene die Rechtswidrigkeit seines Tuns erkennen konnte, mußte aufgrund der Unsicherheiten über die Grenzziehung das Ordnungswidrigkeitsverfahren eingestellt werden (§ 47 Abs. 1 S. 2 OWiG).“

Man könnte hieraus den irrigen Eindruck ableiten, daß man einen Wald ohne Bußgeldgefahr rechtswidrig abholzen darf, wenn man schneller als das Landratsamt ist und vorher niemanden um Genehmigung ersucht.

Das ist grundsätzlich falsch. Jedem Grundstückseigentümer obliegt nämlich die Sorgfaltspflicht, sich vor einem Eingriff dieser Art bei Gemeinde und Landratsamt über alle mit Grundstück und Wald in Verbindung stehenden Rechte und Pflichten zu informieren. Unkenntnis schützt bekanntlich vor Strafe nicht, und das sollte auch bei einem in Immobilienfragen derart beschlagenen Manne wie diesem gelten. Die Klärung der Rechtslage hätte ihm zweifellos zur Auflage gemacht, die Fällung bis zur Klärung der „strittigen Zone“, also bis zur Festlegung der Außenbereichsgrenze, zurückzustellen. Daß er statt dessen vorzeitig vollendete Tatsachen schuf, sollte eigentlich erwarten lassen, daß die Behörde das Verfahren nicht einfach niederschlagen, sondern es solange zurückstellt, bis die endgültige Außenbereichsgrenze den Umfang Fläche zweifelsfrei festlegt, auf der die Bäume rechtmäßig gefällt werden dürfen.

Begeben wir uns zurück zum Fortgang des Genehmigungsverfahrens durch die von Landratsamt beaufichtigte Selbstverwaltung der Gemeinde. In der Gemeinderatssitzung vom 13.11.97 beschloß der Gemeinderat die Einholung einer rechtlichen Beurteilung der Bebaubarkeit des fraglichen Grundstückes durch den Bayerischen Gemeindegtag. Über das Ergebnis berichtet der Gemeindebote von Januar lakonisch: „Das Ergebnis wurde dem Gemeinderat bekannt gegeben“. Der Bevölkerung aber wurde der Inhalt vorenthalten. Wie auch immer, die Stellungnahme des Bayerischen Gemeindegtages kann sich lediglich auf Fragen allgemeinrechtlicher Aspekte bezogen haben, nicht aber auf übergeordnete örtliche Prioritäten, die der Regionalplan Oberland mit Gesetzeskraft regelt. Die Rückfrage beim Bayerischen Gemeindegtag kann

daher nicht anders verstanden werden, als der Versuch den Anschein der Ordnungsmäßigkeit des Vorhabens zu erwecken.

Der Unmut in der Bevölkerung wuchs und zur Gemeinderatssitzung am 12.02.98 konnte für die Gesamtausweisung des fraglichen Grundstückes als Wohnbaugebiet nur noch eine Mehrheit von 9:7 erreicht werden. Und am 11.03.98 berichtete die Lokalzeitung darüber, daß ein überparteiliches Bürgerbegehren auf den Weg gebracht wurde. Die erforderlichen 260 Unterschriften wurden binnen weniger Tage mit 448 Unterschriften um 72% übertroffen. Ziel des Bürgerbegehrens war es, den Landschaftsschaden durch eine den allgemeinen Grundsätzen entsprechende Außenbereichsgrenze auf ein Mindestmaß zurückzuführen und für das Restgrundstück (5300 qm von 11300 qm) eine sich gemäß § 34 Baugesetzbuch nach Art und Maß in die Umgebung einfügende Bebauung festzulegen. In der Mai-Sitzung 1998 beschloß der Gemeinderat gegen 4 vorliegende Rechtsgutachten, das Bürgerbegehren als unzulässig zu erklären. Das Bürgerbegehren begegnete dem mit einer Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht in München.

Die Planung des Bauwerbers wurde währenddessen fortgeführt, und am 12.11.98 kam es zu dem schlimmen Vorgang, daß die für alle Bauwerber in dieser Gemeinde gleich verbindliche Ortsplanungssatzung, die dem Bauvorhaben massiv im Wege stand, mit den Stimmen des personell stets gleichen Mehrheitsblockes außer Kraft gesetzt und durch eine spezielle Sondersatzung („Privilegiertensatzung“) ersetzt wurde! Ein Bezugsfall der Grundsatzlosigkeit, der schwerwiegende Folgen haben könnte.

Natürlich müssen die Gegner des Vorhabens sich sagen lassen, daß jedem Beschluß eine Mehrheit zugrunde lag. Aber diese Mehrheit war der personell stets gleiche Mehrheitsblock, dem die CSU-Fraktion als harter Kern geschlossen angehörte, zum Entsetzen der CSU-Wähler, aber auch des verstorbenen früheren Ortsvorsitzenden der CSU und langjährigen 2. Bürgermeisters dieser Gemeinde:

Denn seit Jahrzehnten verfolgte die CSU in dieser Gemeinde das Ziel, das sich wie eine Kurzfassung des

Regionalplanes Oberland anhört: „Unbedingte Erhaltung der Landschaft und Erschliessung und Bebauung nur für die Bevölkerung, den Fremdenverkehr und den Sozialwohnungsbau“ (Gemeinde-Ratswahl 05. 03. 87). Nichts hat sich seitdem verbessert und nichts rechtfertigt, diese Grundsätze der Spekulation zuliebe aufzugeben! Es gibt keine sachbezogenen Gründe für dieses Verhalten und bis heute wurde auf diese Frage keine Antwort gegeben. Kann es denn sein, daß es die Mitglieder der CSU-Fraktion als harter Kern des Mehrheits-Blockes seit 16.10.97 unterschiedslos für falsch halten, wofür sich bis dahin alle Fraktionen des Gemeinderates im fundamentalen Interesse ihrer Mitbürger einsetzten. Kann es denn wirklich sein, daß es dem Gewissen der Mitglieder dieser Fraktion seit 12.11.98 unterschiedslos entsprach, einen Spekulanten durch Schaffung von zweierlei Baurecht speziell zu fördern?

Und so kam es wider alle Vernunft und Verantwortung, daß die Sondersatzung zu dem umstrittenen Grundstück zur Grundlage des vorhabenbezogenen Erschliessungsplanes und damit zum Gegenstand des Anhörungsverfahrens und der Bürgerbeteiligung wurde.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden diese Unterlagen geprüft und unerwartet Irreführungen, Fehler und Unvollständigkeiten festgestellt, die ein engagierter Bürger auf 10 Seiten niederlegte und der Gemeinde fristgerecht einreichte. Das Bürgerbegehren und die Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal stellten sich hinter diesen Schriftsatz. Kennzeichnend für die Oberflächlichkeit der den Behörden und den Bürgern vorgelegten Ausfertigung war beispielsweise, daß der „Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Erschliessungsplanes“ schlicht und einfach die Begründung fehlte!

Der Bürgermeister gab auf Rückfrage die Auskunft, daß seitens des Landratsamtes, als aufsichtsführende Behörde, hierzu keine Einwände vorgebracht würden. Diese Behörde tolerierte damit alle Verstöße gegen das BauGesetzbuch, die Bayerische Bau-Ordnung, das Naturschutzrecht, den Regionalplan Oberland, die Erfordernisse der „Landesplanung und der Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet“ und die Gebote des Gemeinwohles!

Zu diesem Zeitpunkt lag noch immer keine Entscheidung zu der Klage des Bürgerbegehrens auf Zulassung seitens des Bayerischen Verwaltungsgerichtes München vor. Der bevorstehende Feststellungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte dem Bauwerber einen Rechtsanspruch auf Realisierung seines Bauvorhabens verschafft, und die Gemeinde wäre bei positivem Ausgang des Bürgerentscheides schadensersatzpflichtig für die finanziellen Ausfälle durch die Fehlspekulation geworden. Die gesamte Bürgerschaft hätte also den Schaden aus dem Übereifer ihrer Gemeindeverwaltung zu tragen gehabt.

Um dies zu verhindern, reichte das Bürgerbegehren beim Bayerischen Verwaltungsgericht München einen Eilantrag auf einstweilige Anordnung zur Verhinderung weiterer Beschlüsse zu dem fraglichen Grundstück ein. Diesem Antrag wurde durch Beschluß des Verwaltungsgerichtes vom 26.01.99 entsprochen und so eindeutig begründet, daß kein Zweifel am Ergebnis der Klage zugunsten der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens mehr bestehen konnte. Ein Umdenken in der Gemeindeverwaltung schien überfällig.

Anfang März 1999 fühlte der Bauherr bei den Vertretern des Bürgerbegehrens wegen eines nur unwesentlich reduzierten Kompromißvorschlages vor. Er wurde abgelehnt, da der den wesentlichen Zielen des Bürgerbegehrens nicht entsprach.

Noch immer war die Frage offen, warum eigentlich will die Gemeindeverwaltung dieses unmäßige Bauvorhaben mit allen Mitteln durchsetzen? Auch die Begründung zu dem vorhabensbezogenen Erschliessungsplan blieb ja die Begründung schuldig. Deshalb nahm ein engagierter Bürger anlässlich der Bürgerversammlung am 4. März 1999 die Gelegenheit wahr, den Bürgermeister direkt zu fragen: „Hier wird der kommerzielle Eigennutz eines Privatmannes dem Gemeinwohl übergeordnet. Das muß schwerwiegende Gründe haben. Welche sind diese?“ Die Antwort ist dem Bericht der Lokalzeitung vom 06./07.03.99 zu entnehmen: das Areal am Ringsee sei als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und man habe mit dem Antrag des Bauwerbers, das Land in Bauland umzuwidmen, begonnen, eine Flächennutzungsplanänderung auf den Weg zu bringen. Das war die Beschreibung be-

klagenswerter Tatsachen, aber kein Grund! Dies ermöglicht einen tiefen Einblick in das Selbstverständnis derer, die die Selbstverwaltung der Gemeinde zu verantworten haben und bestimmen können, wie erfolgreich unser für die Umwelt verantwortlicher Minister sein darf:

Die Erkenntnis, das Projekt gegen den Bürgerentscheid nicht durchsetzen zu können, veranlaßte den Bauwerber schließlich zur Anerkennung der Forderungen des Bürgerbegehrens:

- Bebauung nur hinter der damit anerkannten Außenbereichsgrenze und
- Einfügung der Bebauung in die Umgebung gemäß § 34 des Baugesetzbuches.

Der diesbezügliche Gemeinderatsbeschluß wurde alsbald einstimmig gefaßt und beinhaltete die Zurücknahme aller seit dem 16. 10. 97 gefaßten Beschlüsse. Damit erhielt auch die Ortsgestaltungssatzung für dieses Bauvorhaben wieder Geltung.

Der vom Bauwerber eingereichte Bebauungsvorschlag entsprach allerdings den Bedingungen der Einfügung in die Umgebung und der Ortsgestaltungssatzung in keiner Weise:

- die Grundstücke der östlich und nördlich anschließenden Flächen weisen einen Bebauungsanteil von 12 – 14 % auf, die Bebauung des umstrittenen Grundstückes soll 21% des Grundstückes bedecken,
- die Gemeinde verweist als Bezugsgrundstück auf das Grundstück eines benachbarten Sanatoriums, das zu 22% bebaut sein soll. Dem ist entgegenzuhalten, daß das Sanatorium schon von der Nutzung her ein ausgesprochener Sonderfall ist, der aber auch so geschickt hinter der Hangkante in die Umgebung eingefügt wurde, daß der hohe Bebauungsanteil von keiner Seite aus bemerkbar ist,
- genau dies ist aber auf dem Hanggelände des von weit her einsehbaren Grundstückes nicht der Fall. Die Verdichtung wird von jedem Betrachter als Fremdkörper mit Unlust empfunden werden.

- dies gilt umso mehr, als 4 von 5 der geplanten Baukörper mit einem Kreuzgiebel ausgebildet wären, die jeweils 9 m hoch aus dem Hang herausragen und schon rein stilistisch gegen die Ortsplanungssatzung verstoßen würden: sie widersprechen der Tradition der Kulturlandschaft des Oberlandes und ganz speziell der Bauweisen in seinen Gebirgstälern.

- die Baudichte des Sonderfalls des benachbarten Sanatoriums darf schon deshalb nicht als Bezugswert herangezogen werden, weil sonst die Bebauung des strittigen Grundstückes eine Bezugsfallkette für den ganzen Ortsteil Ringsee auslösen würde und „infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen und zu erhöhen“ (Kommentar Simon, § 34, BauGB, BVerwG UV v. 26.05.78 ID VHW 1978 214).

- das Bauvorhaben verändert entgegen der Ortsplanungssatzung die erdgeschichtlich hochinteressante Geländeoberfläche entscheidend. Die geballte Anordnung der Gebäude würde zur Einplanung der östlichen Geländemulde führen und darüber eine kräftig horizontal gestufte Terrassenlandschaft entstehen lassen, die in der Umgebung über den Ufern des Ringsees keinerlei Entsprechung finden würde.

Diese anfechtbare Bauvoranfrage wurde nach Behandlung im Gemeinderat dem Kreisbauamt zugeleitet. Damit zeichnet sich ab, daß das Ergebnis der Einigung des Bürgerbegehrens mit Gemeinde und Bauwerber allein davon abhängig sein müßte, wie das Landratsamt objektiv seines Amtes waltet. Andernfalls würde das bebaute Grundstück zum Mahnmal der nicht funktionierenden gemeindlichen Selbstverwaltung mit ihrer Kontrolle.

Der Sinn der Aufzeichnung dieser chronique skandalöse ist, den Anstoß zur Beseitigung der Quellen derartiger Fehlentwicklungen zu geben: wo Landschaft im Spiel ist, geht es um einen Schatz Gottes, der nur einmal verwirtschaftet werden kann!



# ZOBODAT - [www.zobodat.at](http://www.zobodat.at)

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: [Jahrbuch des Vereins zum Schutz der Bergwelt](#)

Jahr/Year: 1999

Band/Volume: [64\\_1999](#)

Autor(en)/Author(s): Anonymus

Artikel/Article: [Von dem Versuch, ein landschaftliches Kleinod im Tegernseer Tal zu retten 67-74](#)