



## Ambach am Wendepunkt

Die Frage, wie es auf dem Gelände der ehemaligen Wiedemann-Klinik weitergehen soll, beschäftigt derzeit den Gemeinderat, die Presse und viele Münsinger Bürger. Sie beschäftigt auch uns, weil der Schutz der Ostufer-Landschaft vor Zersiedelung, baulicher Verdichtung und untypischer Neubebauung ureigenste Aufgabe unseres Verbandes ist. Deshalb stehen wir hinter dem Rahmenplan der Gemeinde Münsing aus dem Jahr 2008, der genau diese Ziele hat. Dieser Rahmenplan war die Lehre aus dem Fiasko des Bebauungsplanes Grünwaldhof, als ein Münchner Bauträger im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eine Bebauung erzwang, die von den meisten Ambachern als völlig misslungen empfunden wird. Man kann sie besichtigen. Zu allem Unglück hat der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan Grünwaldhof aufgehoben, sodass auch noch die Uferbebauung gestattet werden musste, obwohl der Freistaat dort bereits ein Vorkaufsrecht

ausgeübt und im Hinblick auf den Bebauungsplan wieder aufgegeben hatte. Die Gemeinde hat wenig Glück mit ihren Bebauungsplänen: Jetzt ist auch noch der Bebauungsplan Ammerland-Süd wegen schwerer Mängel bei der Abwägung der Gründe aufgehoben worden.

Wir meinen deshalb, dass die Gemeinde äußerst zurückhaltend mit der Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich des Ostufers sein sollte. Zu diesem Mittel sollte sie nur greifen, wenn es zum Schutz des Ostufers unbedingt nötig ist. Aus unserer Sicht besteht aber keine Notwendigkeit, für das Wiedemann-Areal neues Baurecht für eine Senioren-Wohnanlage zu schaffen. Das Gelände liegt im Außenbereich, in dem prinzipiell keine Bebauung zulässig ist, außer für Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Imkerei u. Ä. Dass dort noch die Ruinen der ehemaligen Klinik stehen, geht auf Baugenehmigungen aus den 1960er und 1970er Jahren zurück, die eigentlich nicht hätten erteilt werden dürfen und deren Umstände wir nicht nachvollziehen können. Die verfallenen Gebäude haben ihren Bestandsschutz verloren, weil die Kliniknutzung im Jahre 2002 aufgegeben wurde. Im Außenbereich haben die Ruinen damit genauso wenig Existenzberechtigung wie ein leer stehendes Wochenendhaus,

eine aufgegebene Maschinenhalle, ein stillgelegtes Atomkraftwerk oder eine stillgelegte Reithalle. Alle derartigen Gebäude müssten eigentlich zurückgebaut werden, um den Außenbereich – sprich die freie Landschaft – zu erhalten. Dass dies häufig nicht geschieht, steht auf einem anderen Blatt.

Zwar ist einem Berliner Investor im Jahr 2014 im Hinblick auf eine mögliche Wiederbelebung der Kliniknutzung genehmigt worden, die Ruinen zu sanieren und teilweise zu erneuern. Dieser Investor hat das Projekt aber aufgegeben. Jedenfalls ist damit kein generelles Baurecht auf dem Gelände für ganz andere Zwecke entstanden, wie mittlerweile allgemein anerkannt ist. Bis vor kurzem bestand nämlich die irriige Auffassung, dass durch diese Erlaubnis eine Art generelles Baurecht entstanden sein könnte.

Der Gemeinderat steht also vor einer schwierigen Entscheidung: Sollen die Ruinen auf dem Gelände Anlass dafür sein, eine Neubebauung durch Erlass eines Bebauungsplans zu ermöglichen? Soll das Gelände Außenbereich bleiben und langfristig als freie Landschaft erhalten werden? Wir meinen, dass es für eine Neubebauung sehr gute Gründe geben muss. Diese Gründe können aber nur in den Bedürfnissen der

Gemeindebürger liegen: Angemessene Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, Stärkung der Infrastruktur, wirtschaftliche Notwendigkeiten durch Gewerbeansiedlung etc. Diese Gründe müssen so gewichtig sein, dass sie die Ziele des Rahmenplanes der Gemeinde – Erhaltung der Kulturlandschaft Starnberger See – überwiegen. Die Interessen eines privaten Investors, eine Wohnanlage für Senioren mit 80 bis 85 Wohnungen im Hochpreissegment zu errichten, halten wir nicht für ausreichend. Zudem sollten die Wirkungen eines derartigen Vorhabens gründlich analysiert werden. Das Unternehmen ist gemeinnützig und wird keine Gewerbesteuer zahlen. Findet sich Personal in der Nähe oder sind die Wohnungen zu teuer? Werden Handwerker dabei verdienen? Ausschrei-

bungen für Projekte derartiger Größenordnung sind in der Regel überregional, und neue Gebäude halten eine gute Weile. Hat der Landkreis genügend Pflegeplätze für ältere Menschen, die nicht mehr in der Lage sind, sich selbstständig zu versorgen?

Wir sehen auch die Gefahr, dass eine solche Anlage irgendwann zu einer Ferienwohnungsanlage wird, die den Zielen des Rahmenplanes direkt zuwiderläuft. Für eine Neubebauung muss es also zwingende Gründe geben. Andernfalls droht der Gemeinde die nächste Prozessniederlage vor dem Verwaltungsgerichtshof mit erneuten Prozesskosten.

Derartig umfangreiches neues Baurecht sollte nur geschaffen werden, wenn es für die Sicherung der Existenz der einheimischen Bauern, Fischer und Hand-

werker erforderlich ist, also von Menschen, die hier ihren Lebensunterhalt verdienen. Die Gemeinde sollte die Entwicklung Ambachs mit allen Facetten betrachten und sich insbesondere auch zeitlich von den Bauwerbern unter Druck setzen lassen. Die Planungshoheit der Gemeinde sollte selbstbewusst und gesprächsoffen im Dialog mit den Bürgern wahrgenommen werden.

Nach den Feststellungen des Rahmenplans wird die Kulturlandschaft des Ostufers von drei Gebäudetypen geprägt:

- land- und forstwirtschaftliche Gebäude,
- villenartige Gebäude,
- Boots- und Badehäuser.

Wohnanlagen mit 80 bis 85 Wohnungen gehören nicht dazu und sind deshalb Fremdkörper.

Wir appellieren deshalb an den Gemeinderat, vor dem Beschluss einer Neubebauung ausführlich in der Öffentlichkeit zu erörtern, warum diese erforderlich ist und wie sie aussehen sollte. Eine Neubebauung müsste dann auch Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen, jungen Familien oder Künstlern zugutekommen. Eine Wiederbelebung des Geländes, wie seitens des Investors gefordert, ausschließlich durch Senioren, erscheint uns im Hinblick auf die Weiterentwicklung Ambachs nicht naheliegend. Und warum muss eine Bausünde der Vergangenheit auf einem Gelände wiederbelebt werden, das eigentlich nicht bebaut werden soll?

Sollte an dem Vorhaben des Investors festgehalten werden, ist geplant, basierend auf den Voruntersuchungen der Architekten, einen Architektenwettbewerb auszuloben, dessen preisgekrönter Entwurf in der Folge in einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan umgesetzt wird, mit dem die Gemeinde Baurecht für das Projekt schaffen kann. Erst dann, nach all diesen Abstimmungsschritten, gibt es tatsächlich Baurecht für das angedachte Projekt, erst dann hat die Gemeinde Baurecht geschaffen.

**Wir bitten Sie deshalb, sich an der Diskussion dieser**

**Fragen zu beteiligen und Ihre Meinung auch gegenüber der Gemeinde zu äußern (ein gesonderter Termin zur Diskussion für die Bürger ist von der Gemeinde im Monat März geplant). Unser Bürgermeister Michael Grasl hat in einem konstruktiven persönlichen Gespräch betont, für alle Argumente offen zu sein und sorgfältig abzuwägen, welche bauliche Entwicklung für Ambach verträglich ist. Die von der Gemeinde beauftragten Verfasser des Rahmenplanes für das Ostu-**

**fer im Bereich Münsing, die Architekten Goergens, Miklauth und Weigl, haben erste planerische Untersuchungen durchgeführt. Am 14. Februar 2017 kam das Thema im Gemeinderat zur Sprache, der Bürgermeister lud Herrn Weigl zur Erläuterung dieser Voruntersuchung ein. Aber Ihre Anregungen und Beiträge sind auch weiterhin willkommen. Gestalten Sie die Zukunft Ambachs mit!**

*Ursula Scriba  
mit Vorstand und Beirat des Ostuferschutzverbandes ■*

### Werkstattgespräch im Atelier Stefan Pixner

**Donnerstag, 16. März, um 19:00 Uhr in Münsing, Am Schlichtfeld 11**

Malermeister Stefan Pixner zeigt anhand vieler Beispiele in seiner Werkstatt, was seine Intentionen sind, was ihn dazu bewegt, mit Naturfarben zu arbeiten, und welche Projekte er realisiert hat.

Sicher wird dem ein oder anderen von Ihnen noch unsere Besichtigung der Villa Bonsels in Ambach in guter Erinnerung sein, als Herr Pixner seine gelungene Restaurierung vorgestellt hat.

Anschließend kann bei einem kleinen Imbiss gefragt und diskutiert werden.

Einen Vorgeschmack auf das Gespräch bietet Stefan Pixner in einem Anzeigentext zu einem eindrucksvollem Bild im Kulturprogramm



**Stefan Pixner**

KaOs: „Farbe wärmt den Raum. Italienischer Sumpfkalkputz 0,5 mm, zweilagig, mit dem Spachtel aufgebracht und geglättet, darauf eingesumpfte, lichtechte Oxypigmenterde und Kalksinterwasser, mit der Bürste lasiert – dampfdiffusionsoffen, rein mineralisch, einzigartig authentisch und farbstabil.“

Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihr Kommen. Anmeldung erbeten unter **ak-kultur-osv@web.de. ■**

## ZAHNÄRZTE MÜNSING & EURASBURG

### DR. FAIDT DR. KUNZ DR. STROKA



Hauptstrasse 12  
82541 Münsing  
Tel: 08177 247  
[www.Zahnärzte-Münsing.de](http://www.Zahnärzte-Münsing.de)

Hauptstrasse 4  
82547 Eurasburg  
Tel: 08179 367  
[www.Zahnärzte-Eurasburg.de](http://www.Zahnärzte-Eurasburg.de)