



An das Kommunalreferat

03.03.2022

Golfplatz Thalkirchen  
Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung

Sehr geehrte Frau Kollegin Frank,

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die Klärung der Zukunft des Golfplatzes Thalkirchen im Rahmen einer Stadtratsbefassung. Als Beitrag für die Erstellung des Stadtratsbeschlusses erhalten Sie folgende Stellungnahme.

Die Golfanlage in Thalkirchen setzt sich aus drei Teilflächen zusammen:

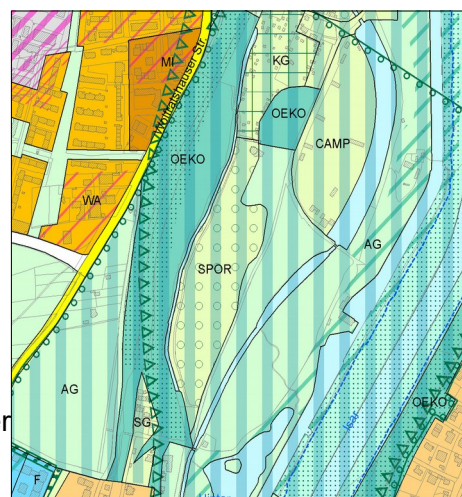
- ca. 5 ha östlich der Zentralländstraße (Fl.Nr. 409/11 und 409/15, Gem.Thalkirchen)
- ca. 9 ha westlich der Zentralländstraße (Fl.Nr. 407, Gem.Thalkirchen)
- ca. 6 ha zwischen letzterer und dem Fuß der Isarhangkante (Fl.Nr. 567, Gem.Thalkirchen)

Der Pachtvertrag für den Golfplatz Thalkirchen (9-Loch-Platz) wurde seit 1954 immer wieder verlängert. Der aktuelle Pachtvertrag endet am 31.12.2024.

Der Regionalplan stellt die Fläche des Golfplatzes als Regionalen Grünzug dar.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP/L) stellt die maßgebliche Flächen wie folgt dar:

- Flst.567: ökologische Vorrangflächen, Regionaler Grünzug, Hangkante, FFH-Gebiet
- Flst. 407: Sportanlagen (grün), Allgemeine



- Grünfläche, ökologische Vorrangfläche, Regionaler Grünzug
- Flst. 409/11: Allgemeine Grünflächen, Regionaler Grünzug
- Flst. 409/15: Allgemeine Grünflächen, Regionaler Grünzug

Im FNP/L ist nur eine Teilfläche aus Flst. 407 westlich der Zentralländstraße als „SPOR“ (grün) dargestellt.

Die Darstellung „SPOR“ (grün) wird in der Beschreibung der Plankategorien im FNP/L, Stand August 2020 folgendermaßen konkretisiert:

- „Besondere Grünfläche mit spezifischer Zweckbestimmung“ (Beispiel: SPOR)  
..... Diese Grünflächen mit spezieller Zweckbestimmung wie zum Beispiel Sportanlagen ..... sind Bestandteil der Infrastrukturversorgung und sind in ihrem Bestand und zukünftigen Flächenbedarf zu sichern. Die für die jeweilige Zweckbestimmung erforderliche Bebauung ist unter Beachtung des Grün- und Freiflächencharakters auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken, insbesondere auf Freisportflächen. .... Die Freiräume spezifischer Zweckbestimmung sind Teil des städtischen Freiflächensystems und haben bei geeigneter Gestaltung auch stadtoökologische Bedeutung.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (Stadtratsbeschluss vom 06.07.2005) sind in der Karte „Ziele und Maßnahmen“ für das Isartal folgende Maßnahmen enthalten:

- „Verlagerung von Kleingartenanlagen, Sport- und Campingplätzen sowie des Golfplatzes Maria-Einsiedl aus dem ufernahen Talraum“
- besonderer Schutz der Hangquellen durch Renaturierung und Maßnahmen der Erholungslenkung“
- 

Der Golfplatz besteht aus drei Teilflächen:

- Nur der Mittelteil (städt. Eigentum) ist bereits im ersten FNP von 1967 als grüne Sportfläche dargestellt.
- Der Ostteil (städt. Eigentum) ist im FNP als allgemeine Grünfläche dargestellt.
- Der Westteil (Privateigentum) ist im FNP als ökologische Vorrangfläche dargestellt.

Bereiche des Hangfußes wie das Hangflachmoor liegen im Umgriff des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiets) „Oberes Isartal“, das sich an den Hangleiten fortsetzt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission geht davon aus, dass für das Clubhaus mit Anbau, Sanitäranlagen und Nebengebäude zum einen die früheren Genehmigungen in die letzten Genehmigungen eingeflossen sind und somit kein Bestandsschutz mehr für die alten - unbefristeten - Genehmigungen von 1958 und 1983 mehr besteht. Die Befristungen für die jüngste Genehmigung sind abgelaufen (zuletzt 2013: "Genehmigung bestehender Gebäude und Freiflächen"). Bei einer Verlängerung des Pachtvertrages müsste daher die Verlängerung der Baugenehmigungen erneut beantragt werden. Dabei wäre in der Genehmigung darauf zu achten, dass nur eine „Zubehörnutzung“ zu der Golfplatznutzung genehmigt wird, also nur eine reine Vereinsgaststätte ohne externe Angebote.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung liegen derzeit keine Bauanträge des Golfvereins vor. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben bemisst sich hier nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich). Zudem befindet sich der Golfplatz mit seinen baulichen Anlagen im Landschaftsschutzgebiet.

Die naturschutzfachlichen Auflagen im Pachtvertrag von 1994 wurden über 13 Jahre nicht bzw. nicht fachgerecht umgesetzt. Erst durch die Auflage einer jährlichen Dokumentation zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes von 2001 (geändert 2004 und 2005) unter Beratung eines Landschaftsökologen und der jährlichen Begehung mit der UNB konnte sich das durch die Golfplatznutzung stark geschädigte Hangflachmoor ab ca. 2007 regenerieren.

Durch das seit Jahren anhaltende Wachstum der Stadt hat sich der Bedarf an Grün- und Erholungsflächen in der Stadt München deutlich erhöht. Der attraktive Isarraum ist ein beliebtes innerstädtisches Ausflugsziel der gesamten Stadtbevölkerung bzw. auch des südlich anschließenden Landkreises. In den nahegelegenen Stadtteilen Thalkirchen, Solln und Obersendling sind neue Wohngebiete hinzugekommen und es werden weitere geplant.

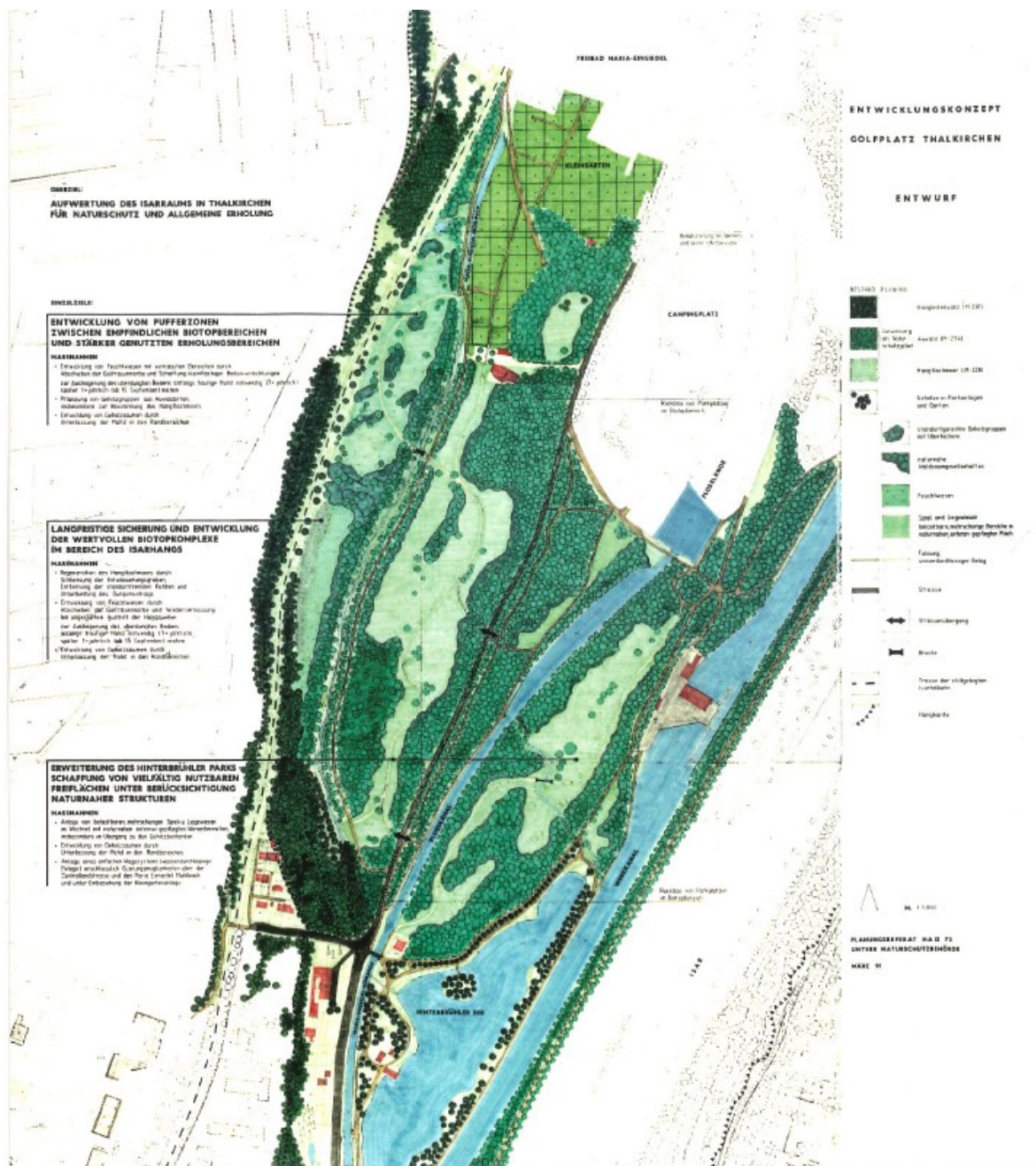
Vor dem Hintergrund der steigenden Anforderungen an die Gestaltung und Nutzbarmachung der Grün- und Freiflächen in München sollte aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die Chance, die Rückführung stadteigener Flächen in der Größe von ca. 14 ha zur Entwicklung einer allgemein nutzbaren, multifunktionalen Grünanlage in der Abwägung über eine Verlängerung des Pachtvertrags bedacht werden.

Dies entspricht den Zielen der Konzeption Freiraum M 2030 (Bekanntgabe des Konzeptgutachtens „Freiraum München 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04142, Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2015) insbesondere zur Entwicklung des übergeordneten Freiraumgerüsts und in Verbindung damit das Ziel, die weiträumige Flusslandschaft der Isar und begleitender Aue als durchgängige Struktur erlebbar zu machen und weiter zu qualifizieren.

Vor diesem Hintergrund könnte somit die Nutzung im Isarraum Thalkirchen an der aktuellen Darstellung des FNP's ausgerichtet werden, das heißt:

- Der Ostteil (städt. Eigentum) des Golfplatzes wird als öffentlich nutzbare Grünfläche entwickelt (Erweiterung des Hinterbrühler Parks).
- Der Mittelteil (städt. Eigentum) bleibt grüne Sportfläche und steht somit nach entsprechender Umgestaltung für informelle Sportnutzungen zur Verfügung. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht laut Referat für Bildung und Sport in Thalkirchen/Solln derzeit kein Bedarf an intensiven Sportnutzungen.
- Der Westteil (Privateigentum) kann entsprechend den Vorgaben des FNP's und aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet nur als ökologische Vorrangfläche genutzt werden.
- Das Hangflachmoor ist gemäß §30 Abs. 2, Nr. 2 BayNatschG gesetzlich geschützt. Die Pflege, die die Untere Naturschutzbehörde aus den Biotoppflegemitteln übernehmen kann, muss vom Eigentümer deshalb geduldet werden (§ 65 BNatSchG).

Bereits im Beschluss vom 15.07.1992 wurde eine Entwurfsplanung vorgestellt, die aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nach wie vor im Grundsatz verfolgt werden kann. Aus heutiger Sicht erscheint eine Änderung des Flächennutzungsplans von „grüner“ Sportfläche in allgemeine Grünfläche nicht mehr erforderlich.



Entwurfsplanung, Stadtratsbeschluss 15.07.1992

In Fortführung der Entwurfsplanung von 1992 könnten die verschiedenen betroffenen Fachreferate v.a. Kommunalreferat, Baureferat, Referat für Klima und Umwelt, Referat für Bildung und Sport und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein abgestimmtes Konzept für die Gestaltung entwickeln und umsetzen, welches die Belange des Naturschutzes (auf dem Gelände befinden sich zahlreiche Biotope), des Naturerlebens, der Erholung, der Gartendenkmalpflege und auch des Breitensports integriert.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin