



Sprecher der Initiative:  
Reinhold Selz  
Schubertstraße 89, 90530 Wendelstein  
Tel.: 09129-907193  
E-Mail: InitiativeBuergergestaltenWendelstein@gmx.de

## **Eckpunktepapier zum Flächennutzungsplan und zur Gemeindeentwicklungsplanung**

### **Vorbemerkung:**

Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans, wie sie derzeit in Wendelstein ansteht, ist mehr als nur ein formaler Akt. Mit ihr werden wichtige Weichen für die Zukunft Wendelsteins gestellt, später kaum mehr verrückbare Pflöcke für neue Straßen, Gewerbe- und Wohngebiete eingeschlagen. Es ist die Entscheidung darüber, welches Wendelstein die Bürger in 15 bis 20 Jahren haben wollen.

Dafür braucht es ein klares Leitbild, ein Gemeindeentwicklungskonzept, das Orientierung und Messlatte für die künftige Gemeindeentwicklung zugleich ist. Die Mehrheitsfraktionen von CSU und Freien Wähler haben die Forderung der Initiative „Bürger gestalten Wendelstein“ (IBgW) nach einem solchen vorausschauenden, gemeinsam mit den Bürgern erarbeiteten Zukunftskonzept bedauerlicherweise abgelehnt. Die Diskussion darüber aber ist spätestens seit der Planungswerkstatt von April trotzdem nicht mehr aufzuhalten.

Dieses Eckpunktepapier der IBgW soll einen Beitrag dazu leisten, in dem es die Ergebnisse eines mehrmonatigen Diskussionsprozesses in der IBgW zusammenfasst. Eingeflossen sind in das Eckpunktepapier auch wesentliche Ergebnisse der gemeindlichen Planungswerkstatt vom 8. April 2017. Alle gemeindlichen Entscheidungen in Sachen Ortsentwicklung und Flächennutzungsplan werden sich daran künftig messen lassen müssen.

### **DIE AUGENBLICKLICHE LAGE:**

#### **VERKEHRSDREHSTRECKE:**

Wendelstein ist Wohnort für viele außerhalb des Ortes beschäftigte Menschen. Aufgrund der gewachsenen Ortsstruktur stellen die alten Ortskerne schon jetzt Flaschenhälse für den wachsenden Auto-Pendlerverkehr dar. Das gilt für Groß- und Kleinschwarzenlohe, Sorg, Röthenbach und Wendelstein. Jede weitere Wohn- oder Gewerbebebauung würde das Problem der Verkehrsdrehstrecke verschärfen – und ist deswegen höchst problematisch.

#### **DIE NATUR SETZT EXPANSIONSDRANG GRENZEN:**

Darüber hinaus setzt die Natur expansiven Wachstumsplänen in Wendelstein enge Grenzen. Die Marktgemeinde ist umgeben von Bannwald, wird von der Schwarzach-Talaue durchzogen und beinhaltet wertvolle Biotopflächen und Landschaftsschutzgebiete, die für jede Bebauung aus naturschutzrechtlichen oder Gründen des Hochwasserschutzes tabu sind.

## WENDELSTEINS ZUKUNFT BEHUTSAM GESTALTEN – Kein Wachstum um jeden Preis



### STABILISIERUNG DER EINWOHNERZAHL BEI RUND 16 500:

Die in der IBgW zusammengeschlossenen Bürger sprechen sich für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl der Marktgemeinde bei ca. 16 500 (derzeit 15 910) aus. Diese würde den Bevölkerungsprognosen, die für Wendelstein bis 2034 eine sinkende Bevölkerungszahl von 2,1 % vorhersagen, entsprechen. Unter diesen Vorzeichen darf nicht auf Wachstum und eine bauliche Expansion gesetzt werden, die die nächste Generation mit Leerstandsproblemen belasten würde.

### ORTSTEIL-EIGENSTÄNDIGKEIT BEWAHREN:

Die Ortsteile bewahren weiterhin ihre Eigenständigkeit. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile durch die Ausweisung entsprechender Wohn- und Gewerbegebiete ist nicht wünschenswert.

### REVISION BESTEHENDER PLANUNGEN:

Neu zu planen bedeutet auch, frühere Planungen neu auf den Prüfstand zu stellen. Bau- und Gewerbegebiete, die im Flächennutzungsplan von 1999 gutgeheißen wurden, müssen es im Lichte von 2017 keineswegs mehr sein. Die Folge: Mit der anstehenden Flächennutzungsplanung muss auch die Streichung aktuell noch ausgewiesener Bau- und Gewerbegebiete verbunden sein. Der jetzige Bebauungsplan wurde für 18 000 Wendelsteiner ausgelegt. Diese Zahl ist aus heutiger Sicht, schon wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastung unrealistisch.

### PLANUNGS-MORATORIUM BIS ZUR VERABSCHIEDUNG DES NEUEN FLNP:

Wer an Zukunftsplänen für Wendelstein arbeitet, zugleich aber grünes Licht für neue Baugebiete gibt (wie im Fall der Bebauung des Hörnleingeländes), handelt widersprüchlich. Bis zur Verabschiedung des neuen Flächennutzungsplans muss für Wendelstein ein Moratorium für Einzelplanung verhängt werden, weil sonst Wendelsteins Zukunftsplanung unterlaufen wird.

## WENDELSTEINS ZUKUNFT BEHUTSAM GESTALTEN – Wohnungsbau bedarfsgerecht

### MITTELFRISTIGE WOHNUNGSNACHFRAGE GEDECKT:

Zur mittelfristigen Deckung der Wohnungsnachfrage von Familien in Wendelstein reichen die jetzigen Erschließungen in Sorg, die Verdichtung in Röthenbach (Wicklein-Gelände, Am Richterhaus), das Lisenfeldgrundstück, die Neue Mitte Kleinschwarzenlohe und die Diakonie Wendelstein aus.

### DEMOGRAPHIE ALS ENTWICKLUNGSCHANCE:

Mittel- und langfristig steht Wendelstein wegen des hohen Altersdurchschnitts seiner Bevölkerung vor einer strukturellen Umwälzung. Viele Wohnungen und Häuser werden in den kommenden beiden Jahrzehnten frei und bieten daher in der Zukunft Wohnraum für Familien.



## WENDELSTEINS ZUKUNFT BEHUTSAM GESTALTEN – Gewerbeflächen besser nutzen

### BESTEHENDE GEWERBEGEBIETE BESSER NUTZEN:

Auch für die Gewerbeentwicklung muss der Grundsatz gelten: Intelligente Flächennutzung statt Flächenverbrauch. Ungenutzte Gewerbeflächen oder solche, die für Firmen mit Blick auf Expansion reserviert wurden, müssen erst einmal ausgeschöpft werden, bevor neue Gewerbegebiete erschlossen werden. Zudem bietet allein das seit Jahren brachliegende Hörnleingelände mit 29 000 Quadratmetern genügend Platz für die Expansion oder die Ansiedlung neuen Gewerbes.

### LEERSTAND NUTZEN STATT NEUE FLÄCHEN AUSWEISEN:

Die Aktivierung brachliegender Gewerbe- und Einzelhandelsflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung solcher Flächen auf bislang unbebauten Arealen.

## WENDELSTEINS ZUKUNFT BEHUTSAM GESTALTEN – Beim Verkehr neue Wege gehen

### VERKEHRSBERUHIGUNG IM ALTORT:

Die Hauptstraße im Altort entwickelt sich immer stärker zu einer Hauptverkehrsachse – und verliert damit mehr und mehr an Attraktivität als Einkaufsort und Bürgertreffpunkt. Die dortigen Probleme machen allzu deutlich, wie dringend erforderlich ein zukunftsweisendes, alle Ortsbereiche einschließendes Verkehrskonzept ist. Kurzfristig ist für den Altort die Einführung einer Schrittgeschwindigkeit erforderlich.

### ÖPNV STATT AUTO:

Wendelstein bekennt sich zu einer Verkehrspolitik, die mit einem attraktiven öffentlichen Personennahverkehr den seit Jahren wachsenden innerörtlichen Autoverkehr verringert. Dazu gehört neben innerörtlich verkehrenden Kleinbuslinien, ein dichtes getaktetes durch Schnellbuslinien ergänztes Busangebot nach Nürnberg. Im Rahmen der aktuellen FLNP Planungen muss geprüft werden, wie eine bis Kornburg geplante Stadtbahnlinie bis nach Kleinschwarzenlohe, Großschwarzenlohe, Wendelstein und Schwanstetten verlängert werden könnte.

### FAHRRADVERKEHR FÖRDERN:

Erforderlich ist auch eine Reduzierung des Autoverkehrs durch eine konsequente Förderung des Fahrradverkehrs. Das setzt neben einem klaren politischen Bekenntnis zum gesundheitsfördernden und umweltfreundlichen Verkehrsmittel Fahrrad, regelmäßige gemeindliche Kampagnen und auch die Schließung von Lücken im Radwegnetz voraus.

## WENDELSTEINS ZUKUNFT BEHUTSAM GESTALTEN

### – Erhaltung der Naturräume

#### KLARES BEKENNTNIS DER GEMEINDE ZUR ERHALTUNG DER OFFENLANDSCHAFTEN:

Die weitläufige und abwechslungsreiche Wiesenlandschaft im Süden Wendelsteins ist in ihrer heutigen Form kompromisslos zu erhalten. Das schließt sowohl den Bau weiterer Zufahrtsstraßen als auch einer bereits vor Jahrzehnten einmal erwogenen Südumgehung südlich von Raubersried zur Staatstraße nach Sperberslohe aus. Solche Straßenprojekte würden die Offenlandschaft unwiederbringlich zerstören und die Rechtfertigung für die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete schaffen.

## WENDELSTEINS ZUKUNFT INNOVATIV GESTALTEN

### – Energiewende statt Ressourcen-Raubbau

#### UMSETZUNG VON INNOVATIVEN ENERGIEKONZEPTEN:

Wendelstein braucht innovative energetische Konzepte als Beitrag zur Energiewende; das bedeutet konkret: Wegkommen von Öl und Gas hin zu erneuerbaren Energien mit Photovoltaik zur Selbstversorgung von Haushalten mit Strom, Solarthermie und Geothermie und der Wandlung von Solarenergie in Methangas oder Speichern in Batterien, sowie der Nutzung von Biomasse und Brennstoffzelle. Blockheizkraftwerke sind keine Beiträge zur Energiewende, sondern ein weiterer Raubbau an den Ressourcen.

## WENDELSTEIN BENÖTIGT EIN STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT UND LEITBILD

Ein städtebauliches Konzept muss von einem unabhängigen Fachbüro für Wendelstein erarbeitet werden. Mit der Benennung eines Ortsplanungsbeauftragten erfolgt die Überprüfung jeder Baumaßnahme auf eine ortsverträgliche Gestaltung. Dazu gehört die Gestaltung der Innerortsbereiche, wie auch ein harmonischer Übergang der Ortsrandbereiche in die Naturlandschaft.

Ein Grünkonzeptbeauftragter sorgt für grüne Oasen in den Ortskernen, für den Erhalt und den Ausbau der Naherholungsgebiete und für die Bewahrung von Wäldern, Hecken, Grünflächen, Biotopen und landwirtschaftlichen Flächen.

## WENDELSTEINS ZUKUNFT GEMEINSAM MIT DEN BÜRGERN GESTALTEN

#### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Wichtig ist eine offene und ehrliche Kommunikation der Gemeinde mit den Bürgern, die an den Planungsprozessen und deren Umsetzung frühzeitig beteiligt werden müssen.

#### GESELLSCHAFTLICHES ZUSAMMENWIRKEN:

Das gesellschaftliche Zusammenwirken und die Sensibilisierung der Bevölkerung zu mehr Beteiligung am Gemeindegesehen muss gefördert werden. Dazu gehört die Pflege der Kultur und der Tradition, der Erhalt und die Förderung des Vereinslebens bis hin zu einer attraktiven Gestaltung der Dorfkirchweihen- und feste.