

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/664/2017

Referat: Baureferat	Datum: 18.01.2017
Ansprechpartner: Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:	

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	26.01.2017	öffentlich

Bürgerantrag auf Initiierung eines städtebaulichen Konzeptes

Sachverhalt:

Von der Initiative „Bürger gestalten Wendelstein“ wurde am 01.12.2016 ein Bürgerantrag auf „Initiierung eines städtebaulichen Konzeptes“ eingereicht.

Der genaue Inhalt des Antrages lautet:

Als Gemeindebürger der Marktgemeinde Wendelstein beantrage ich, dass die Gemeindeverwaltung ein städtebauliches Konzept initiiert.

Begründung:

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich in Neuaufstellung. In diesem Prozess kommt es zu zwei öffentlichen Auslegungen mit Bürgerbeteiligung. Diese Beteiligung findet erst zum Ende des Gesamtprozesses statt. Für eine echte Bürgerbeteiligung ist das zu wenig.

Deshalb soll ein externes Büro beauftragt werden mit den Bürgern ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Diese Ergebnisse werden dann dem mit der Aufstellung beauftragten Büro übergeben.

Die Zulässigkeit des Antrages wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 15.12.2016 einstimmig beschlossen.

Derzeitiger Sachstand und Grundlagen eines Flächennutzungs- und Landschaftsplanes:

Im Frühjahr 2016 wurde das Büro TEAM 4 Bauernschmitt + Enders“ mit der Erstellung eines neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für den Markt Wendelstein beauftragt. Derzeit läuft noch die Bestandsaufnahme, die in den nächsten Wochen abgeschlossen wird. Danach beginnt das eigentliche Verfahren.

Der Inhalt des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuches. *Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch).* So werden unter anderem die Flächen dargestellt, die für die Bebauung, für Ver-

kehrsanlagen oder Grünflächen vorgesehen sind, aber auch Flächen für Landwirtschaft und Wald. Daneben enthält er Hinweise auf bestehende Planungen, die auf fachgesetzlichen Bestimmungen beruhen (z. B. Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete usw.). Im Gegensatz zum Bebauungsplan schafft er zwar noch kein Baurecht, bildet jedoch wie bereits beschrieben die Grundlage für zukünftige städtebauliche Entwicklungen.

Für das Aufstellungsverfahren sind die Vorschriften des Baugesetzbuches maßgeblich. Nachfolgend wird vereinfacht skizziert, wie das Verfahren normalerweise bei der Gemeinde durchgeführt wird:

Nach dem Aufstellungsbeschluss und der Billigung eines ersten Entwurfes durch den Marktgemeinderat findet eine „Frühzeitige Behördenbeteiligung“ und „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ statt. Hierbei werden die bisher erstellten Unterlagen im Rathaus ausgelegt und alle Bürger haben die Möglichkeit, die Pläne einzusehen und Stellungnahmen dazu abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Bau- und Umweltausschuss vorberaten und abschließend vom Marktgemeinderat behandelt (Abwägung). Anschließend werden die überarbeiteten Unterlagen vom Marktgemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Der neue Entwurf wird öffentlich ausgelegt und die Bürger und Behörden erhalten erneut die Möglichkeit, die Pläne einzusehen und hierzu Ihre Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen werden dann nochmals vom Bau- und Umweltausschuss vorberaten und vom Marktgemeinderat behandelt (Abwägung). Anschließend erfolgt der Feststellungsbeschluss durch den Marktgemeinderat. Der beschlossene Flächennutzungs- und Landschaftsplan muss dann dem Landratsamt Roth zur Genehmigung vorgelegt werden. Der genehmigte Plan wird abschließend durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Geplante Vorgehensweise:

Die Verwaltung empfiehlt nach Rücksprache mit dem beauftragten Büro TEAM 4 folgende Vorgehensweise:

Noch bevor das Planungsbüro, die Verwaltung oder der Marktgemeinderat Planungen entwickeln, soll als erster Schritt ein breites Spiegelbild der Meinungen und Zielvorstellungen der Bürgerschaft erarbeitet werden und in den Planungsprozess einfließen. Deshalb ist eine **ganztägige Planungswerkstatt zur Gemeindeentwicklung** vorgesehen. Hierzu sind alle interessierten Bürger eingeladen. Die Planungswerkstatt könnte voraussichtlich an einem Samstag im April oder Mai stattfinden. Folgende Vorgehensweise ist geplant:

Öffentliche Planungswerkstatt zur Gemeindeentwicklung im Rahmen der Neuaufstellung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Ablauf:

1. Impulsreferat Team 4 zum Sachstand

- *Grundlagen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan*
- *Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation*
- *Demographische Entwicklung*
- *Übergeordnete Zielvorgaben*
- *Hinweise zur Gruppenarbeit*

2. Arbeit in Kleingruppen selbstmoderierend unterstützt durch Team 4 nach Schwerpunkten

- Wohnen und Gewerbe, Verkehr
- Natur und Landschaft
- Freizeit, Naherholung, Sport

3. Vorstellung der Ergebnisse durch die Arbeitsgruppen (jeweils Plenumsdiskussion)

4. Zusammenfassung, Resümee (Team 4)

Teilnehmer:

1. Geladene Teilnehmer

- Verwaltung
- Fraktionen
- Verbände, Vereine (BN, Heimatverein, Obst- und Gartenbau, Gewerbeverein etc.)

2. Gesamte Öffentlichkeit

Grundsätzlich:

Voranmeldung beim Bauamt mit Angabe des Kompetenz-/Interessenschwerpunktes (siehe Arbeitsgruppen)

Materialien:

- Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Team 4, gez. Stand 2017)
- Luftbildkarte
- Stifte, farbige Kärtchen für Pinnwand etc.
- Pinnwände
- Themenkarten (Team 4, z.B. Natur und Landschaft)

Inhalte der Arbeitsgruppenarbeit

Wohnen, Gewerbe, Verkehr

- *Wie soll sich der Markt Wendelstein baulich entwickeln?*
 - *Starkes Wachstum?, oder -stabile Bevölkerung?, oder*
 - *Schrumpfung, Rückgang?*
- *In welchen Ortsteilen kann evtl. Wachstum erfolgen?*
 - *Wohnen*
 - *Gewerbe*
- *Wo bestehen noch Flächenreserven für Wohnen/Gewerbe?*
- *Welche Wohnformen sind für die Zukunft wichtig?*
- *Gibt es Verkehrsprobleme, wo sind Überlastungen vorhanden/zu erwarten?*

- *Wie könnte das Verkehrssystem zukünftig aussehen (ÖPNV, Fuß- Radwege)?*

Natur und Landschaft

- *Was ist in Wendelstein besonders schützenswert?*
 - *in der freien Landschaft*
 - *in den Ortsteilen, welche Ortsränder?*
- *Wo besteht Verbesserungsbedarf für Natur und Landschaft?*
 - *Landschaftsbild, Ortsränder?*
 - *Naturhaushalt? Z.B. Überschwemmung, Erosion?*
- *Wie sollen Natur und Landschaft in Zukunft entwickelt werden?*

Freizeit, Naherholung, Sport

- *Wie ist die Ausstattung mit Freizeiterholungseinrichtungen? Was fehlt?*
 - *Grünflächen, Sportanlagen, Spielplätze, Kleingärten, Fuß- und Radwege...*
- *Welche (ortsnahen) Räume sind für die Naherholung besonders wichtig?*
Wo bestehen Potentiale/Konflikte?
- *Wie ist die Erreichbarkeit/Attraktivität von Natur und Landschaft?*
 - *Verbindungen, Barrieren? Barrierefreiheit?*
- *Wie soll eine attraktive Naherholungslandschaft für die Bürger Wendelsteins aussehen, auch im Hinblick auf die kommenden klimatischen Veränderungen?*

Dokumentation und Umgang mit den Arbeitsergebnissen:

- *Sammlung und Dokumentation durch Kärtchenabfrage und Eintragungen in Luftbilder/Plan nach Legende.*
- *Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse der Arbeitsgruppen im gesamten Plenum – Dokumentation von Ergänzungen.*
- *Resümee der Ergebnisse und Ausblick für die folgende Bearbeitung im Ratsgremium.*

Für die Planungswerkstatt wird folgender Zeitplan vorgesehen:

Ganztagsveranstaltung an einem Samstag

Zeitplan:

9.30	<i>Begrüßung Bürgermeister, Impulsreferat Team 4</i>
10.30 – 12.00	<i>Gruppenarbeit - Teil 1</i>
12.00	<i>Imbiss / Austausch zwischen den Gruppen</i>
12.30 – 14.00	<i>Gruppenarbeit - Teil 2</i>
14.00 – 14.15	<i>Kaffeepause</i>

14.15 – 15.45 *Vorstellung der Ergebnisse durch die Arbeitsgruppen*
15.45 – 16.00 *Resümee*

Sollte ein Tag nicht ausreichen, wären weitere Veranstaltungen grundsätzlich denkbar.

Erst nach der vorgestellten Beteiligung der Bürger erfolgt eine Planungswerkstatt des Markt-gemeinderates, der bei seinen weiteren Überlegungen die Ergebnisse der öffentlichen Pla-nungswerkstatt in seine Entscheidungen einbinden kann. Anschließend wird das vorgenann-te Verfahren für die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes eingelei-tet.

Aus Sicht der Verwaltung können mit der geplanten Vorgehensweise die Bürger der Ge-meinde sehr frühzeitig beteiligt und die Bedenken der Bürgerinitiative hoffentlich zerstreut werden. Auch wird hierdurch deutlich, dass der Gemeinde die konstruktive Mitarbeit und Be-teiligung der Bürger sehr wichtig ist. Die vorgeschlagene Beauftragung eines weiteren Büros in diesem Stadium wird nicht für erforderlich erachtet, da hierdurch nur zusätzliche Kosten entstehen würden und sich das Verfahren weiter in die Länge zieht. Das Büro TEAM 4 ist für die Abwicklung der Planungswerkstatt aufgrund Ihrer Erfahrungen bei ähnlichen Entwick-lungskonzepten mit umfangreicher Bürgerbeteiligung geeignet. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Antrag der SPD-Fraktion hingewiesen, der die Erstellung eines Zukunfts-konzeptes zur Gemeindeentwicklung zum Ziel hat. Aus Sicht der Verwaltung könnte ein ähn-liches Konzept auch neben dem Flächennutzungsplan erarbeitet werden.

Hinsichtlich geäußelter Bedenken in Bezug auf eine ungezügelter Baulandentwicklung in Wendelstein wird im Folgenden kurz Stellung genommen:

Aus Sicht der Verwaltung war das bisher nicht der Fall und wird voraussichtlich auch in Zu-kunft nicht passieren. Der Markt Wendelstein ist bereits in den letzten Jahren sehr sorgfältig und mit viel Bedacht bei der Ausweisung von Bauflächen vorgegangen. Der Grundsatz „In-nententwicklung vor Außenentwicklung“ wurde weitestgehend beachtet und die Revitalisierung von Gewerbebrachen soweit möglich vorangetrieben. So konnte die frühere Gewerbefläche in der Ortsmitte von Kleinschwarzenlohe in ein Baugebiet mit einer Seniorenwohnanlage und Geschosswohnungsbau umgewandelt werden. Derzeit wird an der Umwidmung der Gewer-beflächen in Röthenbach (Wicklein-Areal) und Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) gearbei-tet. Dass es sich hierbei um langwierige Verfahren handeln kann, wird nicht nur in Klein-schwarzenlohe deutlich. Allerdings sind die Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde be-grenzt, wenn sie nicht selbst Eigentümer der betroffenen Flächen ist. Zusätzlich wurden auf Grundlage eines Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses zur „Stärkung und Erhalt der Wohninfrastruktureinrichtungen im Markt Wendelstein“ im Jahr 2011 alle Eigentümer von Baulücken befragt, wie sie mit ihren unbebauten Grundstücken innerhalb der Ortsteile um-gehen möchten. Dabei wurde auch die Hilfe der Verwaltung bei einer möglichen Bebauung angeboten. Ziel dieser Aktion war es, vor der Neuausweisung von Baugebieten die vorhan-denen Reserven zu aktivieren. Außerdem wurde auf Grundlage des vorgenannten Beschlus-ses im Jahr 2011 ein Förderprogramm für Familien zum Erwerb und der Schaffung von Wohnraum aufgelegt, das zusätzlich den **Erwerb von älteren Immobilien** fördert. Hier konnten zum Stichtag 31.12.2016 111 Familien mit insgesamt 681.000 Euro gefördert wer-den.

Bei der Entwicklung von neuen Baugebieten in unbeplanten Bereichen geht die Gemeinde seit nunmehr 25 Jahren den Weg, solche Gebiete nur zu überplanen, wenn sie vorher Eigen-tümer der Flächen werden kann. Diese Vorgehensweise führte unter andern zu einem ge-

lungenen Gewerbegebiet mit zahlreichen Arbeitsplätzen und optimaler Verkehrsanbindung im Osten von Wendelstein (Gewerbegebiet W 4.3/4.4). Außerdem konnten drei kleine Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, bei denen die Grundstücke unter Bodenrichtwert an Wendelsteiner Bürger veräußert wurden.

In der umfangreichen 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Neuaufstellung eines Landschaftsplanes wurden nach Abschluss des Verfahrens im Jahr 1999 ca. 40 ha zusätzliche Bauflächen dargestellt. Davon wurden bis zum heutigen Zeitpunkt nur ca. 13 ha tatsächlich überplant. Diese Zahlen machen deutlich, wie verantwortungsbewusst frühere Marktgemeinderäte und auch der derzeitige Marktgemeinderat mit den Flächen in der Gemeinde umgehen. Unabhängig davon muss aber festgestellt werden, dass aus Sicht der Verwaltung auch zukünftig ein Bedarf an Bauflächen im Gemeindegebiet besteht. Über den erforderlichen Umfang muss der Marktgemeinderat im Rahmen des Verfahrens für die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgerantrag wird abgelehnt. Die Verwaltung wird beauftragt, die oben beschriebene „Öffentliche Planwerkstatt zur Gemeindeentwicklung“ vorzubereiten.

Finanzierung:

Haushaltsmittel sind vorhanden.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Vorgang

Werner Langhans
Erster Bürgermeister