

Gemeinde Wielenbach

Wielenbach • Haunshofen • Wilzhofen • Siedlung Hardt • Bauerbach



Empfänger:

Planungsverband Region Oberland

Ersteller:

Harald Mansi
Telefon +49 881 9344 - 24
mansi@wielenbach.bayern.de

19.10.2021

Regionalplan-Fortschreibung zur Siedlungsentwicklung Stellungnahme der Gemeinde Wielenbach

I. Einleitung

Die Gemeinde Wielenbach begrüßt das Vorhaben des Planungsverbands zur Fortschreibung des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung. Die Herausforderungen in der Region aufgrund des Siedlungs-, Verkehrs- und Naherholungsdrucks werden gesehen. Ebenso, dass hier ein Rahmen zu setzen bzw. Festlegungen zu treffen sind, wie die Region mit diesem Druck umgeht. Genauso gilt es eine Antwort auf den demografischen Wandel zu finden. Durch den zu erwartenden starken Rückgang der arbeitenden Altersgruppe ist hier ein Arbeitskräftemangel zu erwarten, bei einem gleichzeitigen Anstieg der älteren, nicht mehr arbeitenden Bevölkerung, die zu ihrer Versorgung auch auf (zusätzliche) Arbeitskräfte angewiesen sind und auch Infrastruktur benötigen.

Der Arbeitskräftemangel geht einher mit einem Mangel an Wohnraum, so dass allein der aktuelle Bedarf bereits nicht mehr gedeckt werden kann, ganz zu schweigen von der Herausforderung durch den Zuzug von neuen Arbeitskräften zur Aufrechterhaltung der Betriebe. Hier geht es keinesfalls um Arbeitskräftemangel zur Deckung eines Wachstumsanspruchs. Es geht nicht um die Ausweitung durch neue Betriebe, sondern vielmehr nur darum, die bestehende Wirtschaftsleistung aufrecht zu erhalten und die vorher angesprochene Versorgung der nicht mehr arbeitenden Bevölkerung gewährleisten zu können.

II. Ablehnung der Planung

Aus Sicht der Gemeinde sollte hier die Regionalplanung einen Rahmen geben, wie in der Planungsregion als Ganzes mit diesen Herausforderungen umzugehen ist, wie die Kommunen als Gesamtes darauf reagieren können und welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um unseren Wohlstand nicht zu gefährden. Folgende Generationen sollen Entwicklungsmöglichkeiten in dem Umfang erhalten bleiben, wie wir diese hatten.

Von daher lehnen wir die Herangehensweise des Planungsverband grundlegend ab:

- **hinsichtlich der Vorgaben zur Planung einer Siedlungsentwicklung auf innerörtlicher Ebene durch eine Festlegung auf Hauptorte**
- **hinsichtlich der Vorgaben zur Planung einer verstärkten Siedlungsentwicklung auf kommunaler Ebene**



Die Gemeinde Wielenbach gibt aus diesen Gründen keine Stellungnahme zu den beiden Punkten ab und wird nicht auf die im Detail gestellten Fragestellungen eingehen. In diesem Zusammenhang sehen wir auch die Vorgehensweise sehr kritisch, vorab grundlegende Festlegungen zur Planung ohne Beteiligung der Kommunen zu treffen und dann nur noch Details abzufragen.

III. Begründung der Ablehnung

Dennoch haben wir uns ausführlich mit der Thematik beschäftigt und begründen im Folgenden unsere Ablehnung.

A. Allgemein

Den immensen Herausforderungen bezüglich des Siedlungsdrucks und des Bedarfs an neuen Arbeitskräften mit weiterem Wohnraumbedarf können wir nicht mit Einschränkungen bei der Siedlungsentwicklung begegnen. Jedes vorhandene Potential sollte genutzt werden. Allein die hier schon von den Kommunen zu berücksichtigenden Vorgaben des sparsamen und achtsamen Flächenverbrauchs sind Einschränkung und Maßgabe genug. Es gibt viele Flächen, auf denen schon aus ökologischen, geologischen und hydrologischen Gründen eine weitere Siedlungsnutzung gar nicht mehr möglich ist. Auch in Bezug auf planungsrechtliche Vorgaben (z. B. Anbindungsgebot) bestehen Einschränkungen. An diesen vorgenannten Punkten ist auch unbedingt festzuhalten. In Summe ist es aber daher für Gemeinden eh schon schwer genug, Siedlungsentwicklung voran zu bringen und Bauland zu aktivieren. Jede Kommune kann nur froh sein über aktivierbare Flächen, die bezüglich der Mikrolage in einem Ort verträglich sind. Passt an dieser Stelle auch noch die Makrolage in der Region, ist das für jede Entwicklung von Vorteil, darf aber im Umkehrschluss kein Ausschlussgrund sein.

Der Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden ist selbstredend. Diese Planungshoheit darf nicht durch eine Regionalplanung beschränkt werden, gemeindliche Planungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Vorgaben dürfen von ihr nicht generell einfach ausgeschlossen werden. Insofern unterminiert die vorgelegte Regionalplanung ebenfalls das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden, das verfassungsmäßig geschützt ist (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 4 BV).

Bundesweit und verfassungsgemäß gilt ebenfalls der Grundsatz der gleichen Lebensverhältnisse. Herauszuheben sind hier die gleichen Lebensverhältnisse für Stadt und Land. Auch hier wird mit der Hauptortdiskussion und Orten für verstärkte Siedlungsentwicklung dem Angleichen der Lebensverhältnisse ein Riegel vorgeschoben. Kleine Orte, Orte ohne Bahnhalte, sollten nicht (noch) weiter abgehängt werden. Stattdessen sollte eine Regionalplanung dazu dienen, einen Rahmen für eine bessere Anbindung zu schaffen. Die Argumentation zugunsten einer Einschränkung der Entwicklung in den ländlicheren Räumen mit Einsparungen bei der Infrastruktur wie dem ÖPNV steht dem aber diametral entgegen. Von daher sind sowohl das Planungsziel als auch die Argumentation grundlegend abzulehnen. Auch die ländlichen und weniger gut angebundenen Orte haben ein Recht auf Entwicklung, bei Bedarf Wachstum und eine gute Infrastruktur. Nur als Naherholungsgebiet und Lebensmittellieferant, als Bauernhof der Ballungs- und Oberzentren, als Lieferant für günstige Handwerker, wollen wir nicht dienen, unsere Kinder und wir Alle sollen über Tourismus und Landwirtschaft hinaus auch Perspektiven haben und uns dafür entscheiden können – ohne unsere Heimat oder unseren Heimatort aufgrund von diesen zusätzlichen Siedlungsbeschränkungen verlassen zu müssen.



Gleichwertige Lebensverhältnisse bedeuten aber auch eine gleichwertige Finanzausstattung der Kommunen. Diese hängt im Wesentlichen auch an den Einnahmen aus der Gewerbesteuer und den Anteilen aus der Einkommenssteuer. Wenn es auch hier keine oder nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für eine Kommune gibt, wird das auch finanzielle Auswirkungen haben. Die betroffenen Kommunen werden sich dann auch immer schwerer tun, die Infrastruktur aufrecht zu erhalten. Beispielhaft genannt sei hier, was auf der Hand liegt, die dann fehlenden Gewerbesteuereinnahmen, da Gewerbeflächen und auch Siedlungsflächen für Arbeitskräfte nicht ausgewiesen werden können. Aber auch der demografische Wandel ist zu berücksichtigen. Hier wird das Aufkommen an Einkommensteuer in Gemeinden ohne Entwicklung zwangsläufig sinken, durch weniger arbeitende Bevölkerung mit steuerbaren Einkommen und mehr älteren Menschen mit geringeren steuerbaren Renten – wenn die Einwohneranzahl gleichbleibt. Und das gleichzeitig mit einer zu erwartenden höheren Belastung des Haushalts mit sozialen Einrichtungen für ältere Menschen, die ja auch ein Recht darauf haben sollten, in ihren Heimatorten alt werden zu dürfen.

Wird die vorgetragene Systematik der Siedlungsentwicklung eine zwingende Vorgabe für die gemeindliche Baulandplanung werden, werden kleinere Gemeinden von der regionalen Entwicklung abgehängt. Dies konterkariert die Idee der gleichwertigen Lebensverhältnisse. Seit Jahren betreibt der Freistaat mit der Verlegung von Ministerien und Landesbehörden in strukturschwache Regionen enorme finanzielle Anstrengungen, um abgehängte Bereiche aufwerten zu können und dort gleichwertige Lebensverhältnisse zu fördern. Auch die Bürgerinnen und Bürger haben per Volksentscheid „gleichwertige Lebensverhältnisse“ als Staatsziel in die bayerische Verfassung geschrieben. Wieso soll in unserer Region mit einem derartig formulierten neuen Regionalplan das Gegenteil betrieben werden?

B. Festlegung auf einen Hauptort

Eine Hauptortdiskussion will und kann keine Gemeinde, schon allein aus sozialen Aspekten und dem Miteinander, nicht führen. Gemeinde heißt für uns auch Gemeinsam. Hier werden wir keine Orte erster und zweiter Klasse etablieren. Schon aus Prinzip nicht.

Es gibt viel zu viele Faktoren, die sich auch schnell und nicht voraussehbar ändern, welche hier zu berücksichtigen wären.

- Die Gemeinde Wielenbach verfügt über Ortsteile, die zum Teil besser an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind als der Hauptort bzw. bald hoffentlich besser angebunden sein sollen. Der Ortsteil Haunshofen ist nur 6 km vom Bahnhof Tutzing entfernt, also ohne weiteres mit dem Fahrrad erreichbar. Auch mit dem Bus sind es nur 10 Minuten. Damit besteht hier sogar direkter Anschluss zum MVV. In Tutzing stehen auch alle Infrastruktureinrichtungen zu Verfügung. Dennoch sollte hier nach den Definitionen des Planungsverbands gar keine Entwicklung mehr stattfinden? Obwohl hier viele der wesentlichen Kriterien erfüllt werden und man es teilweise näher und schneller zu Einrichtungen hat als in Oberzentren. Der Bahnhof im Ortsteil Wilzhofen soll reaktiviert werden, was ein sinnvolles Ziel im Rahmen der Mobilitätswende darstellt und somit auch als ein Planungsziel der Regionalplanung zu berücksichtigen ist. Aber damit haben wir dann auch hier einen weiteren Ortsteil mit optimaler Verkehrsanbindung, der sich nach den Kriterien des Planungsverbands sogar für einen Ort mit verstärkter Siedlungsentwicklung eignen würde – aber durch das Hauptortraster fällt.



- Die verschiedenen Ortsteile haben ein seit langem eigenes kulturelles und Vereins-Leben. Insbesondere Haunshofen ist historisch ein eigenständiger Ort mit eigenem Selbstverständnis; am Ort ist ein äußerst hohes Maß an Ortsgebundenheit zu verzeichnen; „Haunshofer bleiben in Haunshofen!“ Das Vereinsleben in Haunshofen sucht seinesgleichen; die lebendige Dorfgemeinschaft, die in den letzten Jahren die Dorferneuerung getragen hat, würde mittelfristig aussterben, wenn Junge am Ort keine Bleibeperspektive mehr haben.
- Die verschiedenen Ortsteile haben eine je eigene Geschichte, die Traditionen und Gewohnheiten z.T. bis heute prägt. Mit der Gebietsreform war eine Verwaltungsvereinfachung verbunden, nicht eine Auflösung der geschichtlich gewachsenen Eigenarten. Jede Kommune hat die Aufgabe, eine Balance herzustellen zwischen einer gemeinsamen und einer spezifisch immer auch ortsteilgebundenen Entwicklung. Die neue Regionalplanung würde aus der Eingemeindung eine Vereinnahmung der Ortsteile machen, die bewusst eine eigene geschichtliche Weiterentwicklung verhindert. Damit konterkariert sie das damalige Anliegen der Gebietsreform.
- In Haunshofen gibt es einen Wunsch nach Siedlungsentwicklung; 13 ortsansässige Gewerbebetriebe möchten ihre Betriebe vergrößern, was im Bestand, in der jetzigen Bebauung, nicht möglich ist. Ein entsprechendes Gutachten wurde bereits angefertigt. Haunshofen ist allein schon als „Handwerkerdorf“, auch für die umliegenden Ortschaften, relevant. Zudem soll für die nächste Generation noch ein Wohngebiet entwickelt werden
- Topographisch existiert keine direkte Verkehrsverbindung zwischen Haunshofen und Wielenbach. Haunshofen liegt an einer zentralen Verkehrsachse (Kreisstraße und Staatsstraße) Ammersee – Starnberger See sowie Ammersee – Penzberg. Eine eingeschränkte Siedlungsentwicklung in Haunshofen hätte demnach keine Verkehrsreduzierung zur Folge. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: werden junge Menschen aus Haunshofen, aus ihren Heimatorten verdrängt bzw. finden dort keinen Platz, werden diese dadurch gezwungen woanders zu wohnen und verstärkt zu pendeln, zum Teil dann sogar in ihren eigenen Heimatort.

C. Verstärkte Siedlungsentwicklung

Die Differenzierung nach Kommunen für die Festlegung von Räumen mit verstärkter Siedlungsentwicklung macht keinen Sinn. Wenn das Kriterium für verstärkte Siedlungsentwicklung ein Bahnhof sein soll, dann wäre für die Festlegung eines Raums wohl eher der geografische Umkreis oder die zeitliche Erreichbarkeit die richtige Abgrenzung und nicht die Grenzen einer Kommune. Ein gutes Beispiel ist hier Wielenbach mit seiner Nähe zur Kreisstadt Weilheim. Ortsteile von Wielenbach liegen zum Teil näher am Weilheimer Bahnhof als Randgebiete des Stadtgebiets von Weilheim (ganz zu schweigen von Weilheimer Ortsteilen). Ähnlich verhält es sich mit der zeitlichen Erreichbarkeit (da man nicht durch die ganze Stadt fahren muss), die Erreichbarkeit mit dem Bus (schneller als mit Stadtbus, da es eine direkte Verbindung ohne Zwischenhalte gibt) und mit dem Fahrrad (da es einen ausgebauten Fahrradweg gibt, was durch die Stadt auch nicht der Fall ist). Damit erfährt Wielenbach unter diesen Voraussetzungen den gleichen Siedlungsdruck wie andere Ortsteile von Weilheim in Bezug auf die Erreichbarkeit des Bahnhofs. Bezüglich der Infrastruktur verhält es sich in bestimmten Bereichen ähnlich oder sogar noch wesentlich ausgeprägter, wenn sich die Einrichtungen im Norden von Weilheim befinden, wie z. B. die neue Berufsschule oder der außerhalb des Weilheimer Kerngebiets im Norden angesiedelte „Neidhardt Einkaufspark“ mit der mit am Anstand größten Verkaufsfläche in Weilheim.



Dass eine Bahnverbindung eine bessere bzw. schnellere Erreichbarkeit oder Anbindung an den überregionalen Verkehr, hier insbesondere die Anbindung nach München, bietet, ist ebenfalls nicht gegeben. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung in Peiting wird in Bezug auf den Siedlungsdruck der Metropolregion München für Weilheim und Wielenbach nicht viel bringen. Bester Indikator hierfür sind die Immobilienpreise. Mit einer gesteuerten Siedlungsentwicklung „nach Bahnhöfen“ dieses Problem lösen zu wollen, übersieht wesentliche Tatsachen, die als Herausforderungen bestehen bleiben und den Regionalplan in kurzer Zeit faktisch zur Makulatur werden lassen.

Die Differenzierung nach Kommunen für die Festlegung von Räumen mit verstärkter Siedlungsentwicklung macht auch deshalb keinen Sinn, weil ein komplexes Thema wie Siedlungsentwicklung nicht in Gemeindegrenzen geregelt werden kann. Vielmehr muss diese Thematik nicht nur regional, sondern auch überregional betrachtet werden. Hierbei sind gerade auch am Rand der Planungsregion die Nachbarregionen zu betrachten. Gemeinden wie Wielenbach sind auch wichtige Siedlungsregionen für Menschen, die in Landsberg, Starnberg oder Tutzing arbeiten. Eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde Wielenbach hat mittelbar Auswirkungen auf die Nachbarregionen. Diese werden in der aktuellen Systematik komplett aus den Augen verloren.

Im Übrigen sorgt die Differenzierung nach Kommunen für die Festlegung von Räumen mit verstärkter Siedlungsentwicklung für Unfrieden zwischen einzelnen Kommunen und befeuert eine unnötige Konkurrenz zwischen Nachbarkommunen.

Das Gemeindegebiet sieht sich in den letzten Jahren verstärkten Ansiedelungen aus der Region rund um München gegenüber. Könnten neue Siedlungsgebiete nicht oder nur noch in abgespeckter Form entstehen, treten sehr wahrscheinlich Verdrängungseffekte auf dem Wohnungsmarkt auf. Frei gewordene Grundstücke oder Immobilien werden für Einheimische zusehends unerschwinglich. Sie müssen abwandern. Menschen aus urbaneren Gegenden, die ggf. nicht so preissensibel reagieren, werden so die frei gewordenen Objekte erwerben. Damit die nächste Generation diesem Verdrängungseffekt nicht erliegt, muss eine stetige Siedlungsentwicklung möglich sein. Die Entscheidung, ob Siedlungsentwicklung betrieben wird oder nicht, muss konkret auch bei der Gemeinde liegen und nicht in einer strategischen regionalen Planung. Die Gemeinde kennt die Bedarfe und Bedürfnisse der Ortschaft und der Menschen vor Ort, im Übrigen wird dies im Rahmen des Subsidiaritätsprinzips seit Jahrzehnten so gelebt.

Die Gemeinde Wielenbach, die sich den in der Studie genannten Herausforderungen gegenüberstellt, muss rechtzeitig und aktiv bei der Siedlungsentwicklung tätig werden dürfen, um gegen die demografischen Herausforderungen gegensteuern zu können. Ob und in welchem Umfang Siedlungsentwicklung verträglich für den eigenen Ort ist, vermögen die Kommunen für sich selbst am Besten einzuschätzen.

IV. Vorstellungen der Gemeinde Wielenbach zur Regionalplanung

Dennoch sollte die Planungsregion, ohne lokale Festlegungen, den Rahmen für eine Siedlungsentwicklung vorgeben:

Dem Siedlungs-, Verkehrs- und Naherholungsdruck und dem demografischen Wandel muss Rechnung getragen werden. Den damit verbundenen großen Herausforderungen können die



Kommunen nur mit einem möglichst großen Handlungsspielraum bewältigen und nicht mit Einschränkungen. Die Kommunen sitzen hier alle im gleichen Boot. Jede Handlung einer Kommune hat auch Auswirkungen auf die Nachbarkommunen, den Landkreis und darüber hinaus. Aufgrund der Mobilität und da es sich bei der Planungsregion Oberland um eine in der gesamten Fläche ähnlichen Struktur handelt, sehen wir bei lokalen Handlungen sogar eine Auswirkung auf die gesamte Planungsregion. Die Planungsregion ist in diesem Bezug von außen, als gesamtes zu sehen, da wir unstrittig eine Zuzugsregion sind. Und in der Außenwirkung stehen wir als das Oberland da. Die erhöhte Nachfrage im Bereich der Naherholung beispielsweise hat Auswirkungen auf die gesamte Region, weil inzwischen im gesamten Oberland Erholung gesucht wird. Wird es an den HotSpots zu eng und zu voll schlägt die Nachfrage auf weniger nachgefragte Orte über. Gleiches gilt für die Wirtschaft und Arbeitsplätze. Die Schaffung von Arbeitsplätzen an einem Ort hat Auswirkungen auf die gesamte Region, zieht vielleicht sogar Arbeitskraft von anderen Orten ab. Dass mit der Schaffung von Arbeitsplätzen an bestimmten Orten auch eine Verlagerung des Wohnraumbedarfs einhergeht, ist stark zu bezweifeln.

Daher muss auf regionaler Ebene ein Handlungsrahmen gesetzt werden und nicht auf lokaler Ebene. Wir sehen den Planungsverband hier in einer aktiven Rolle, die Planungen der einzelnen Kommunen frühzeitig aufzunehmen und so ein Entwicklungskataster zu erstellen. Anhand eines solchen Katasters können dann die einzelnen Kommunen die weiteren Planungen besser einschätzen und fundiertere Entscheidungen treffen.

Gegen „Leitlinien“ zur Siedlungsentwicklung auf lokaler Ebene spricht aus unserer Sicht nichts, auch mit Ansätzen der Anbindung an den ÖPNV und Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur. Eine Entscheidung über die Umsetzung einer Siedlungsentwicklung sollte aber immer am konkreten Vorhaben erfolgen und nicht pauschal und für Jahre in die Zukunft.

Abschließend merken wir an, dass es uns, im Sinne einer Regionalplanung, ausdrücklich nicht um die Gemeinde Wielenbach im speziellen geht, sondern um die Entwicklung der Region. Die nachfolgenden Bezüge direkt auf Wielenbach sollen als Beispiel dienen und treffen sicherlich für viele andere Gemeinden ebenfalls zu. Auch dort werden sich ähnlich gelagerte Fälle finden. Uns als Gemeinde Wielenbach ist nicht weitergeholfen, wenn wir aufgrund unserer Anmerkungen als Ort mit verstärkter Siedlungsentwicklung und unsere Ortsteile auch als Hauptorte definiert werden. Alle Orte in der Region müssen die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten haben, soweit dort lokaler Bedarf besteht.

Die Stellungnahme wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2021 einstimmig gebilligt und der Erste Bürgermeister ermächtigt, die Stellungnahme an den Planungsverband weiterzuleiten.

Wielenbach, 19.10.2021

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'M. Mansi'.

Harald Mansi
Erster Bürgermeister