

## Zu I Grundlagen der regionalen Entwicklung

### Zu 1 Leitbild

Zu 1 Die Region Oberland liegt im mittleren Teil des bayerischen Alpenraumes und Alpenvorlandes. Sie umfasst die Landkreise Weilheim-Schongau, Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach und Garmisch-Partenkirchen. Die Region weist eine polyzentrische Struktur auf, die durch ein dichtes Netz leistungsstarker und entwicklungsfähiger Ober- und Mittelzentren geprägt wird. Im Norden grenzt das Regionsgebiet an den Verdichtungsraum München, von dem starke wirtschaftliche, siedlungsstrukturelle und verkehrliche Impulse ausgehen. Die Region Oberland zählt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018, zum allgemeinen ländlichen Raum.

Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung stellt darauf ab, die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und diese räumlich so zu ordnen, dass sie dauerhaft miteinander vereinbar sind. Die Weiterentwicklung der regionalen Raumstruktur gemäß dem Leitbild der Nachhaltigkeit ist insbesondere auf Grund der Herausforderungen der Region in den Bereichen Siedlung, Mobilität und Infrastruktur, Wettbewerbsfähigkeit und regionaler Eigenständigkeit und den damit einhergehenden Raumnutzungsansprüchen notwendig. Die demographischen Veränderungen infolge von Wachstum, Alterung und Internationalisierung der Regionsbevölkerung sowie die Betroffenheit der Region vom Klimawandel, der sich im Alpenraum in besonderer Weise auswirkt, belegen die sich verändernden sozialen Ansprüche und ökologischen Erfordernisse im Oberland. Vor dem Hintergrund der voranschreitenden Digitalisierung und den damit einhergehenden Veränderungen – etwa in den Bereichen Wirtschaft und Verwaltung, Daseinsvorsorge und Gesundheit – gilt es, die ökonomischen und sozialen Belange bei der Entwicklung der Region zu einem nachhaltigen Ausgleich zu bringen.

Die Region ist ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensibel. Es ist daher unerlässlich, den Schutz von Natur und Umwelt dauerhaft zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der ökologischen Belange hat die Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft als Grundlage für Lebensqualität und Erholung hohe Bedeutung. Insbesondere der Alpenraum stellt eine einzigartige Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft dar, die einer nachhaltigen Sicherung und Ordnung bedarf, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Attraktivität als Tourismus- und Naherholungsgebiet zu erhalten und ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen für die ortsansässige Bevölkerung zu gewährleisten. Im Oberland haben Kultur und Brauchtum einen hohen Stellenwert. Es besteht eine große Vielfalt an Traditionen und Bräuchen. Sie prägen die Unverwechselbarkeit der Region, stiften Identität, stärken die Verbundenheit mit der Region, leisten einen Beitrag zur Attraktivität als Tourismusdestination und sollen weitergetragen werden.

### Zu 2 Leitlinien für die Region

Zu 2.1 Die Region Oberland ist starken Ausstrahlungswirkungen des Verdichtungsraums München ausgesetzt. Die vom Verdichtungsraum ausgehenden Impulse sind Wohlstand und Lebensqualität der Region förderlich. Gleichzeitig trägt die Stärkung der wirtschaftlichen und kulturellen Eigenständigkeit der Region zur Vermeidung einseitiger Abhängigkeiten bei. Dazu leistet eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Arbeitsplatzangebot genauso einen Beitrag wie eine leistungsfähige infrastrukturelle Ausstattung. Die Entwicklung und Sicherung als eigenständiger und gleichwertiger Lebensraum erfolgt

unter Wahrung der gewachsenen Strukturen und der Identität der einzelnen Teilräume.

Die Region Oberland weist in ihren Teilräumen eine Vielfalt von naturräumlichen, infrastrukturellen und lagebedingten Qualitäten auf. Diese Vielfalt soll – ebenso wie die Region als allgemeiner ländlicher Raum insgesamt – gefördert werden. Der nördliche Regionsteil (Alpenvorland) ist durch eine leistungsstarke Wirtschaftsstruktur aus mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben geprägt. Hier gilt es, die dynamische Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung nachhaltig zu steuern und die infrastrukturelle Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln. Im südlichen Regionsteil (Alpenraum) steht auf Grund der landschaftlichen Qualitäten und der attraktiven naturräumlichen Ausstattung die Funktion als Naherholungs- und Tourismusdestination an erster Stelle. Hier kommt es darauf an, unter Berücksichtigung der ökologischen Belange die Kulturlandschaft als Grundlage für ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot zu erhalten und zu gestalten. Daneben sollen kleinräumige Qualitäten entlang der vorhandenen Potenziale erhalten und gefördert werden.

Neben der Notwendigkeit, die regionale Eigenständigkeit auf Basis der regionseigenen Potenziale zu stärken, besteht die Möglichkeit, die insbesondere vom Verdichtungsraum München ausgehenden Ausstrahlungswirkungen aufzunehmen und im Rahmen von Kooperationen und Netzwerken mitzugestalten. Die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen kann dazu beitragen, für gemeinsame Herausforderungen im Bereich Wettbewerbsfähigkeit, Mobilität, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung übergreifende Ansätze zu entwickeln. Dafür bieten etwa die Europäische Metropolregion München, die Euregio Zugspitze – Wetterstein – Karwendel und die Euregio Inntal – Chiemsee – Kaisergebirge – Mangfalltal einen Rahmen.

Zu 2.2

Die Wirtschaftsstruktur der Region Oberland ist insbesondere durch kleine und mittelständische Unternehmen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie wenige Großunternehmen geprägt.

Die Stärkung der wirtschaftlichen Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Region Oberland erfordert die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Standortvoraussetzungen für die regionale Wirtschaft. Dabei gilt es, bestehende Standortvorteile zu sichern und teilräumliche Defizite, etwa im Bereich der Verkehrsinfrastruktur oder der Breitbandabdeckung, abzubauen. Es ist erforderlich, die Wirtschaftsstruktur unter Nutzung der endogenen regionalen Potenziale weiterzuentwickeln und den Branchenmix in der Region breiter aufzufächern, um ein differenziertes Arbeitsplatzangebot vorzuhalten sowie regionale Wirtschaftskreisläufe und Wertschöpfungsketten auszubauen. Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Bildungseinrichtungen trägt dazu bei, junge Menschen durch Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten in der Region zu halten. Daneben stärken regionsbezogene wirtschaftsnahe Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen die Innovations- und Zukunftsfähigkeit der regionalen Unternehmen. Die Sicherung der Verfügbarkeit von Fachkräften erfordert insbesondere in den wirtschaftsstarken Ober- und Mittelzentren die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der für die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit teilräumlich notwendige Infrastrukturausbau steht dabei in Konkurrenz zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Sicherung der traditionellen Kulturlandschaften, die ihrerseits ein wichtiges Kapital der Region darstellen.

Der Erhalt und die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft besitzt im Oberland eine besondere Bedeutung. Die touristischen Infrastrukturen im Oberland, insbesondere der Kurorte und Heilbäder, bedürfen einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung. Zugleich kann die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur dazu beitragen, einseitige Arbeitsmarktstrukturen in den fremdenverkehrsorientierten Gemeinden zu vermeiden.

- Zu 2.3 Die in der Region Oberland weiträumig steigende Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort trägt grundsätzlich zur Prosperität der Region bei. Allerdings erhöht sich damit auch der Druck, neue Siedlungsflächen auszuweisen und Infrastrukturen auszubauen. Mit den wachsenden Einwohnerzahlen in der Region und im Verdichtungsraum München nehmen zudem die Belastungen durch freizeitorientierte Aktivitäten in den gleichsam landschaftlich attraktiven wie sensiblen Räumen des Oberlands zu. Mit diesen Entwicklungen ist ein steigendes Verkehrsaufkommen verbunden. In der Folge kommt es in der Region zu Hauptverkehrszeiten zeitweise zu Kapazitätsengpässen sowohl im Individualverkehr als auch im öffentlichen Verkehr. Der freizeitinduzierte Straßenverkehr erreicht in Spitzenzeiten Intensitäten, die in den Ziel- und Transitgebieten der Region Oberland, aber auch von den Erholungssuchenden selbst, als Belastung empfunden werden.
- Durch die zunehmende Anziehungskraft der Region Oberland erwächst die Gefahr, dass bei unzureichender Koordination und Steuerung der unterschiedlichen Raumnutzungsansprüche die bestehenden Standortqualitäten der Region an Wert verlieren. So können dauerhafte Überlastungen von Infrastrukturen und Identitätsverluste infolge der Überprägung charakteristischer Landschaftsbilder die hohe Prosperität und Lebensqualität der Region gefährden.
- Der Maßstab für die Steuerung des wachsenden Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdrucks im Oberland ist die Region der kurzen Wege. Die Region der kurzen Wege kennzeichnet sich durch eine kompakte, integrierte und gut erreichbare Raumstruktur, die zur Verkürzung der mittleren Weglängen im Alltagsverkehr und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beiträgt. Der Vorrang der Innenentwicklung bei Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel befördert genauso wie eine wohnortnahe Versorgung die verträgliche Gestaltung des Verkehrs mit guten Rahmenbedingungen für Nahmobilität und einen attraktiven öffentlichen Verkehr (ÖV). Im Sinne einer umweltschonenden Mobilität soll die Attraktivität des ÖV, der im Oberland derzeit kein adäquates Gegengewicht zum motorisierten Individualverkehr (MIV) darstellt, vorrangig verbessert werden. Ein attraktiver ÖV beeinflusst die Verkehrsmittelwahl positiv und trägt dazu bei, Verkehrsspitzen im Freizeit- und Berufsverkehr verträglich zu gestalten.
- Zu 2.4 Der Zugang und die Erreichbarkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge stellen wesentliche Grundlagen zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen dar. Zu den Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zählen neben der technischen Infrastruktur und der Post- und Telekommunikationsinfrastruktur auch Einrichtungen und Dienstleistungen in den Bereichen Sozialwesen, Gesundheit, Bildung und Kultur, sowie die Verkehrsinfrastruktur einschließlich des öffentlichen Verkehrs.
- Eine flächendeckende Daseinsvorsorge in der Region Oberland soll durch das Zentrale-Orte-System gewährleistet werden. Die Zentralen Orte sollen in zumutbarer Erreichbarkeit eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sicherstellen, also jenen unverzichtbaren Einrichtungen und Dienstleistungen, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bzw. Tragfähigkeit nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können.
- Die sich wandelnden Nutzungsanforderungen an die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge durch Wachstum und Alterung der Regionsbevölkerung sollen bei raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln, soll gewährleistet werden. Durch eine integrierte, aufeinander abgestimmte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung kann die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge verbessert werden. Kompakte Siedlungsstrukturen, eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Verkehr und wohnortnahe Infrastruktureinrichtungen tragen zudem zur Verkehrsvermeidung bei, reduzieren die Flächeninanspruchnahme und befördern den Klimaschutz und die

Lebensqualität in der Region.

Die zunehmende Belastung durch den motorisierten Individualverkehr verlangt einen bedarfsgerechten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von ökologischen Belangen, Ansprüchen des Fremdenverkehrs und Erfordernissen des Immissionsschutzes. Beim Ausbau des Straßennetzes kommt einer umweltgerechten, landschaftsschonenden und flächensparenden Bauweise besondere Bedeutung zu. Angesichts der Gefahr der Überlastung der bestehenden Straßeninfrastrukturen kommt der Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrs eine hohe Bedeutung zu. Dabei ist es notwendig, die Erreichbarkeit von zentralörtlichen Einrichtungen, Arbeitsplatzschwerpunkten und touristischen Attraktionen durch alternative Formen der Verkehrsanbindung zu sichern und zu verbessern. Insbesondere gilt es, den Mobilitätsbedürfnissen des zunehmenden Anteils älterer Menschen Rechnung zu tragen, die in der Regel stärker auf den öffentlichen Verkehr angewiesen sind.

Beim zukunftsfähigen Ausbau der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen die Chancen der Digitalisierung genutzt werden. Dafür gilt es, insbesondere durch den Ausbau hochleistungsfähiger Breitband- und Mobilfunknetze, die infrastrukturellen Voraussetzungen in allen Regionsteilen flächendeckend zu schaffen und neue Angebote, etwa in den Bereichen Verwaltung, Gesundheitswesen, Einzelhandel und Verkehr, zu erproben. Gleichzeitig werden im Rahmen der voranschreitenden Digitalisierung ortsfeste Versorgungseinrichtungen (etwa Bankfilialen) sukzessive durch digitale Angebote (etwa Online-Banking) ersetzt. Eine flächendeckende Versorgung mit stationären Einrichtungen soll dabei auch zukünftig über das Zentrale-Orte-System gewährleistet werden.

Zu 2.5

Das Oberland zeichnet sich durch eine große Vielfalt und hohe Eigenart der natürlichen Lebensgrundlagen, Kulturlandschaften und Landschaftsbilder aus, die als Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt und als Existenzgrundlage der Regionsbevölkerung fungieren. Auch die Region Oberland ist jedoch mit den Herausforderungen des Klimawandels konfrontiert. Der Klimawandel äußert sich durch einen generellen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der Niederschlagshäufigkeit, eine Zunahme von Starkniederschlägen, eine Abnahme der Schneebedeckung und eine Verschiebung der Vegetationsperiode. Am stärksten vom Klimawandel betroffen ist dabei der Alpenraum. Die durch den Klimawandel zunehmende Intensität und Häufigkeit von Extremwetterereignissen und Naturgefahren, wie Überschwemmungen, Hitze- und Trockenperioden sowie Georisiken, erfordern die Vorsorge und die Anpassung an den Klimawandel.

Die Zunahme von Extremwetterereignissen und Naturgefahren soll im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Berücksichtigung finden. Zum Schutz vor Hochwasser- und Starkregenereignissen ist es notwendig, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und Retentions- und Pufferräume freizuhalten. Im Alpenraum wird der Temperaturanstieg zu besonders deutlichen Veränderungen des Wasserhaushalts und der Ökosysteme führen und die Abwehr alpiner Gefahrenpotenziale erfordern.

Der Klimawandel sensibilisiert für die Ausgleichs-, Puffer-, Versorgungs- und Schutzfunktionen von Natur und Landschaft, deren Erhalt in der wachsenden Region Oberland von herausragender Bedeutung ist. Die ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensiblen Naturräume des Alpenraums und des Alpenvorlands der Region Oberland sollen in ihrer Vielfalt und Wertigkeit bewahrt werden. Natur und Landschaft tragen zu Erholung, Wohlbefinden und Lebensqualität bei. Besonderes Gewicht kommt dem Erhalt der regionstypischen Landschaftsbilder zu, die identitätsstiftend wirken und eine wesentliche Grundlage der regionalen Tourismuswirtschaft darstellen.

Die Verminderung des Umfangs der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke entspricht den im Bayerischen Landesplanungsgesetz

festgelegten Grundsätzen der Raumordnung (Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG). Neben der Berücksichtigung als materielle Planungsvorgabe ist die Reduktion der Flächenneuanspruchnahme zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, der Freiräume und des sensiblen Landschaftsbilds der Region Oberland unerlässlich. Die Bewahrung der überlieferten Qualitäten von Natur und Landschaft dient dem Erhalt der Biodiversität und Artenvielfalt. Die Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche und Boden als nicht vermehrbaren Ressourcen ist auch zum Erhalt von Erholungsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen notwendig, um die wohnstandortnahe Erholung und die regionale Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen zu sichern. Flächensparende, verkehrsmindernde und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen leisten durch die Verringerung der klimawirksamen Treibhausgasemissionen zudem einen Beitrag zum Klimaschutz.

Handlungsfelder zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme sind das Siedlungswesen (vgl. B II) und das Verkehrswesen (vgl. B IX). Bausteine sind die Erhöhung der Effizienz der Flächennutzung sowie die Mobilisierung von Bauland und Gebäuden im Bestand. Insbesondere die konsequente Anwendung der Instrumente der Innenentwicklung und die Realisierung dichter, Nutzungsgemischter Siedlungsformen stellen einen Schlüssel zur Minderung der Inanspruchnahme von Freiflächen dar. Flächensparende Siedlungsformen leisten zudem einen Beitrag zur Reduktion der verkehrlichen Erschließungsflächen. Vorhandene Verkehrsflächen sollen prioritär entwickelt und in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert werden. Bei Umgestaltung und Neubau von Verkehrsinfrastrukturen soll auf eine sparsame Flächeninanspruchnahme hingewirkt und die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten sowie die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

Zu 2.6

Die Region Oberland ist durch eine große Vielfalt von gleichsam hochwertigen wie sensiblen Natur- und Kulturlandschaften geprägt. Die voralpinen und alpinen Wiesen- und Moorlandschaften der Region zeichnen sich durch landschaftsprägende Vorkommen traditionell bewirtschafteter Wiesen mit hoher Biodiversität, großflächige Streuwiesennutzungen in den Mooren und Talauen, naturnah erhaltene Moorflächen sowie bäuerlich geprägte Grünlandgebiete aus. Die Miesbacher und Lenggrieser Haglandschaften mit ihren charakteristischen Baumhecken tragen genauso zur Eigenart und Unverwechselbarkeit der Landschaft bei wie die kulturhistorisch wertvollen Landschaftsbestandteile des Hohen Peißenbergs und des Pfaffenwinkels. Die Bergregion Oberland ist durch die typische almwirtschaftliche Nutzung der Hochlagen und zahlreiche Relikte der traditionellen Berglandbewirtschaftung geprägt.

Durch die Bewirtschaftung und Pflege der Kulturlandschaften mit ihren ökologischen und kulturellen Eigenarten trägt die Land- und Forstwirtschaft einschließlich der Grünlandwirtschaft maßgeblich zur landschaftlichen Vielfalt, zur Biodiversität und zur Lebensqualität sowie zur touristischen Attraktivität der Region bei. Dem Erhalt besonderer Wirtschaftsformen und Pflegemaßnahmen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Damit land- und forstwirtschaftliche Betriebe ihre vielfältigen Versorgungs-, Erhaltungs- und Pflegeaufgaben wahrnehmen können, sollen sie in ihrer Leistungsfähigkeit erhalten sowie zukunftsfähig und umweltverträglich entwickelt werden.

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die auf den Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert ist, kompakte und flächensparende Siedlungsformen verwirklicht und eine klare Trennung zwischen Siedlungsraum und freiem Landschaftsraum einhält, trägt zum Erhalt der regionsprägenden Kulturlandschaften bei.

Zu 2.7

Eine zuverlässige, bezahlbare und umweltverträgliche Energieversorgung ist unverzichtbare Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität in der Region Oberland. Die dafür erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen sollen

bedarfsgerecht und unter der Prämisse der Versorgungssicherheit erfolgen.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels besteht die Notwendigkeit, die regionale Energieversorgung zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen umzugestalten. Potenziale der Energieeinsparung und Effizienzsteigerung lassen sich etwa durch eine integrierte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung und nachhaltige Mobilitätskonzepte nutzen. Für eine emissionsarme und ressourcenschonende Energieversorgung kommt der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger eine zentrale Bedeutung zu. Insbesondere die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergie und Geothermie sollen verstärkt erschlossen werden. Die Potenziale der dezentralen Wasserkraftanlagen der Region, die insbesondere im Alpenraum einen wichtigen Beitrag zur Stromversorgung leisten, sollen vorrangig durch Modernisierung der bestehenden Anlagen sowie durch Neubau an bereits bestehenden Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flusssanierungen erschlossen werden. Den Aspekten der Gewässermorphologie und Gewässerökologie kommt dabei eine besondere Bedeutung zu (vgl. B X 3.2, B XI 1). Für die Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen ist das regionsweite Steuerungskonzept maßgebend (siehe B X 3.3). Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien soll raumverträglich und unter Abwägung aller berührten fachlichen Belange erfolgen.

Bei der Umsetzung der Energiewende im Oberland sollen regionale und lokale Kooperationsformen unterstützt werden.

Zu 2.8

Der Klimawandel wirkt sich auf Tourismus und Freizeitaktivitäten in der Region Oberland aus. Insbesondere der schnee-basierte Wintersporttourismus ist in tieferliegenden Gebieten mit den Auswirkungen des Klimawandels konfrontiert, so dass es der Entwicklung von Anpassungsstrategien und Alternativangeboten bedarf. Für den Sommertourismus und im Bereich von Outdoor-Aktivitäten bestehen vermehrt Chancen, auch wenn die Zunahme von Extremwetterereignissen ein Risiko darstellt.

Die insbesondere im Alpenraum steigende Beanspruchung von Natur und Landschaft durch touristische Einrichtungen und den Zuwachs von Freizeitaktivitäten und -trends, die unberührte Naturräume erschließen bzw. in Erholungsphasen der Natur ausgeübt werden, verlangen eine Steuerung der auftretenden Nutzungskonflikte. Steuernde Regelungen, die umweltschädigende Aktivitäten einschränken und die Lenkung der wachsenden Zahl von Touristen, Ausflüglern und Freizeitsportlern mit dem Freihalten von Ruhezeiten verbinden, können dazu beitragen, ökologische Schutzerfordernisse mit dem Freizeit- und Erholungsbedarf von Einheimischen und Besuchern in Einklang zu bringen.

Die Förderung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung mit umweltverträglichen Tourismus- und Freizeitformen kann dazu beitragen, den Erhalt von Natur und Landschaft mit ökonomischen Erfordernissen zu vereinbaren. Dabei ist es notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Ausrichtung touristischer Entwicklungsstrategien verstärkt zu berücksichtigen. Beim Ausbau touristischer Einrichtungen soll der qualitativen Ergänzung und Modernisierung bestehender Strukturen der Vorzug gegeben werden und eine innovative Weiterentwicklung und Diversifizierung des Angebots gefördert werden.

Insbesondere im Alpenraum und an den Seen der Region Oberland befinden sich zahlreiche Freizeit- und Tourismusdestinationen, in denen sich die Nachfrage zeitlich und räumlich stark konzentriert. Die in Spitzenzeiten wie an Wochenenden und in Ferienzeiten auftretenden Überlastungen im motorisierten Individualverkehr und im öffentlichen Verkehr gilt es durch den vorrangigen Ausbau des öffentlichen Verkehrs abzumildern. Dafür ist es notwendig, das Angebot und die Kapazitäten im Schienenverkehr auszubauen und die Busanbindung der Freizeit- und Tourismusdestinationen an die Bahnhöfe auch durch touristische Linien und Bedarfsverkehre zu verbessern. Daneben sollen intermodale Angebote wie Fahrradverleihsysteme und Shuttlesysteme zur Bewältigung der sog. letzten Meile

zwischen den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und dem Ziel gestärkt werden.

### Zu 3 Leitlinien für den Alpenraum

Zu 3 Der Alpenraum bestimmt sich gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2.3.3 (Z) anhand der Kulisse des Alpenplans. In der Karte 1 Raumstruktur, die Bestandteil des Regionalplans ist, wird der Alpenraum anhand der Gebietskulisse des Alpenplans nachrichtlich wiedergegeben, wobei alle drei Zonen des Alpenplans zusammengefasst sind.

In der Region Oberland umfasst der Alpenraum die südlichen Teilräume der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen und Miesbach, den Großteil des Landkreises Garmisch-Partenkirchen sowie einen kleinen Teil des Landkreises Weilheim-Schongau. Der Alpenraum ist ein vielfältiger und sensibler Natur- und Kulturräum, in dem sich touristische und freizeitorientierte Nutzungen konzentrieren. Gleichzeitig ist der Alpenraum ein bedeutender Lebens-, Wirtschafts- und Verkehrsraum.

Zu 3.1 Eine nachhaltige Entwicklung des Alpenraums bringt die wirtschaftlichen Entwicklungserfordernisse mit den sozialen und ökologischen Belangen in Einklang. Dabei wird den Gemeinden im Alpenraum eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht, die sich im Wesentlichen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientiert und auf eine vornehmlich qualitative Weiterentwicklung der touristischen und freizeitorientierten Infrastrukturen beschränkt ist. Die Belange von Natur und Landschaft sind vor allem in ökologisch sensiblen Gebieten und Räumen mit Erholungsfunktionen besonders stark zu gewichten. Die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, der Schutz der Funktionsfähigkeit der Ökosysteme und der Erhalt der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sind nicht nur aus ökologischen Gründen notwendig, sondern auch, um einen attraktiven Lebensraum für die ansässige Bevölkerung zu bewahren und das natürliche Kapital für Freizeit und Tourismus dauerhaft zu pflegen.

Die Gemeinden im Alpenraum sind durch eine gewachsene Vielfalt und lebendige Eigenart der Orts- und Landschaftsbilder geprägt. Durch die Überformung der Siedlungsstrukturen gehen z.T. traditionelle Qualitäten wie Überschaubarkeit, Maßstäblichkeit und Kompaktheit verloren. Es ist darauf zu achten, dass eigenständige und unverwechselbare Siedlungsformen erhalten werden und die bauliche Tradition des Oberlandes fortgeführt wird, ohne eine zeitgemäße Weiterentwicklung zu unterbinden.

Zu 3.2 Der Alpenraum ist aus geomorphologischen Gründen hochgradig anfällig für Naturgefahren wie Lawinen, Massenbewegungen und Hochwasser. Zudem wirkt sich der Klimawandel im Alpenraum im besonderen Maße aus. Der nach Angaben des Umweltbundesamtes im Alpenraum besonders stark ausgeprägte Temperaturanstieg zeigt sich bereits heute in der zunehmenden Häufigkeit und Intensität alpiner Naturgefahren.

Zur Verringerung des Gefährdungs- und Schadpotenzials alpiner Naturgefahren ist es notwendig, dass diese bei raumbedeutsamen Planungen Berücksichtigung finden, gefährdete Bereiche von Gebäuden und Anlagen freigehalten und nachhaltig genutzte Almflächen erhalten werden. Die vielfältigen Schutzfunktionen der Bergwälder sind dauerhaft zu erhalten und zu stärken. Bei der Pflege und Sanierung der Schutzwälder kommt der Land- und Forstwirtschaft eine entscheidende Bedeutung zu. Die

räumlichen Voraussetzungen für die Bergland- und Bergwaldwirtschaft sollen auch in Zukunft gesichert werden.

- Zu 3.3 In den Alpentälern des südlichen Regionsteils ist die Sicherstellung der Erreichbarkeit von Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge in einem zumutbaren Zeitaufwand erforderlich, um attraktive Lebensbedingungen zu gewährleisten und Abwanderung entgegenzuwirken. Dabei ist es notwendig, die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen über ein leistungsfähiges Angebot im öffentlichen Verkehr insbesondere für Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, die darauf angewiesen sind. Die Nutzung der Möglichkeiten multifunktionaler Einrichtungen sowie flexibler und ambulanter Versorgungsangebote kann zur Sicherung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge beitragen.

## Zu II Zentrale Orte

### Zu 1 Grundzentren

- Zu 1.1 Die Grundzentren in der Region Oberland vervollständigen als Zentrale Orte der Grundversorgung das Netz der bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegten zentralen Orte höherer Stufe und bilden ein leistungsfähiges System zur Bündelung von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung.
- Gemäß Grundsatz 2.1.3 LEP sollen Grundzentren ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen der Grundversorgung für alle Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung zählen laut LEP beispielsweise die folgenden Einrichtungen: im Bereich Bildung Grundschulen, Mittelschulen und Angebote der Erwachsenenbildung; im Sozial- und Kulturbereich Einrichtungen für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren, Einrichtungen für den Breitensport sowie Bibliotheken, ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung; im Bereich Wirtschaft ein ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs sowie Bankfiliale und Postfiliale; im Bereich Verkehr ein qualifizierter Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.
- Gemäß Begründung zu Ziel 2.1.6 LEP ist bei der Auswahl der Zentralen Orte der Grundversorgung neben der Existenz zentralörtlicher Einrichtungen der Grundversorgung auch die Bedeutung als Mitversorger umliegender Gemeinden sowie eine möglichst flächendeckende Versorgung aller Teilräume relevant. Als Orientierungswerte für eine flächendeckende Versorgung nennt das LEP eine Erreichbarkeit von 20 Minuten im motorisierten Individualverkehr oder 30 Minuten im öffentlichen Verkehr entsprechend der Richtlinie für integrierte Netzgestaltung von 2008.
- Eine Prüfung der Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung durch den Regionalen Planungsverband sowie eine Überprüfung der Erreichbarkeiten im Rahmen des 2018 vorgelegten Strukturgutachtens Oberland ergab, dass in der Region Oberland ein tragfähiges Netz von Zentralen Orten der Grundversorgung existiert. Zudem ist die Versorgung der Regionsbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit nahezu flächendeckend gegeben. Die im Strukturgutachten identifizierten, punktuell bestehenden Erreichbarkeitsdefizite im öffentlichen Verkehr können durch einen entsprechenden Angebotsausbau behoben werden (vgl. A II 1.2). Im Ergebnis sind angesichts des dichten Netzes von Grundzentren keine Versorgungslücken in der Region Oberland ersichtlich.
- Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs. Die Vorgaben für die Abgrenzung der Nahbereiche durch den Regionalplan ergeben sich

aus der Begründung zu 2.1.2 und 2.1.6 LEP. Sie werden demnach aus denjenigen Gemeinden gebildet, für die der jeweilige Zentrale Ort die zentralörtliche Grundversorgung übernimmt. Maßgebend für die Zuordnung ist die räumliche Nähe der Gemeinden zum Siedlungs- und Versorgungskern des Zentralen Orts. Dabei wird angenommen, dass sich die Einwohner einer Gemeinde zum jeweils nächstgelegenen Zentralen Ort orientieren. Bei abweichendem Versorgungsverhalten ist dem tatsächlichen mehrheitlichen Versorgungsverhalten Rechnung zu tragen. Zentrale Doppelorte der Grundversorgung bilden einen gemeinsamen Nahbereich. Aus statistischen Gründen werden die Nahbereiche jeweils aus ganzen Gemeinden und unter Beachtung der Regionsgrenzen gebildet. Bei der Abgrenzung ist die Verwaltungsgliederung zu beachten, um Reibungsverluste zu vermeiden. Insofern kann die Verwaltungsgliederung in Einzelfällen höher gewichtet werden als die tatsächliche Orientierung der Einwohner auf einen Zentralen Ort.

Zu 1.2

Zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten zentralörtlichen Einrichtungen und Dienstleistungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist es notwendig, dass die Gemeinden in Zusammenarbeit mit den privaten Trägern grundzentrale Versorgungseinrichtungen der Bildung, des Sozialwesens und der Kultur, der Wirtschaft sowie des Verkehrs sichern. Bei bestehenden oder drohenden Versorgungslücken soll die Weiterentwicklung der grundzentralen Einrichtungen und Dienstleistungen bedarfsgerecht gefördert werden.

Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau grundzentraler Versorgungseinrichtungen soll Grundzentren der Vorzug vor Gemeinden ohne zentralörtlichen Status gewährt werden. Analog sollen erforderliche Schließungen von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung zunächst in Gemeinden ohne zentralörtlichen Status erfolgen.

---

Gemäß Begründung zu Ziel 2.1.6 LEP kann eine flächendeckende Versorgung mit zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung als gegeben angesehen werden, wenn eine Erreichbarkeit von 30 Minuten im öffentlichen Verkehr gegeben ist (vgl. Richtlinie für integrierte Netzgestaltung von 2008). Neben den Reisezeiten ist für eine flächendeckende Versorgung das Fahrtenangebot gemäß der Leitlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern von 1998 entscheidend, die nach Verkehrszeiten und Gemeindegrößenklassen differenzierte Vorgaben macht. Demzufolge ist die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr insbesondere in den Gemeinden und Ortsteilen zu verbessern, in denen die Grenzwerte für Reisezeiten und/oder Fahrtenangebot nicht eingehalten werden:

- Schöffau (Uffing a.Staffelsee) nach Murnau
- Schwaigen nach Bad Kohlgrub bzw. Murnau
- Spatzenhausen nach Murnau
- Sachsenkam nach Bad Tölz
- Bernbeuren nach Schongau
- Burggen nach Schongau
- Ingenried nach Altenstadt

Daneben soll in der Region auch in der Schwachverkehrszeit (nach 19 Uhr) zumindest ein Grundangebot gemäß der Leitlinie zur Nahverkehrsplanung vorgehalten werden,

um das ÖV-Angebot für Berufspendler abzurunden und die Erreichbarkeit der sozialen und kulturellen Einrichtungen in den Grundzentren zu ermöglichen.

---

In den Siedlungs- und Versorgungskernen konzentrieren sich die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sowie Wohn- und Arbeitsstätten. Die Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen trägt gemäß dem Maßstab der Region der kurzen Wege zur Verkehrsvermeidung bei, da sich für die Bürger bei der Nutzung mehrerer Einrichtungen die mittleren Weglängen verkürzen und diese Wege besonders für den Rad- und Fußverkehr geeignet sind. Durch die Bündelung des Nachfragepotenzials in den Siedlungskernen wird zudem eine attraktive Anbindung durch den öffentlichen Verkehr befördert. Für die Anbieter zentralörtlicher Dienstleistungen ergeben sich Standortvorteile. Daneben trägt die Konzentration von Einrichtungen dazu bei, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu reduzieren.

---

Zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags der Doppelgrundzentren ist eine enge Verflechtung der grundzentralen Teilorte unverzichtbar. Da insbesondere Nahversorgungsaktivitäten häufig gekoppelt erledigt werden, ist eine leistungsfähige Verknüpfung der zentralen Versorgungsbereiche durch den öffentlichen Verkehr notwendig. Dies trägt zur Reduktion und Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr bei und damit infolge reduzierter CO<sub>2</sub>-Emissionen auch zum Klimaschutz. Zudem gilt es, die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen mit dem öffentlichen Verkehr für Bevölkerungsgruppen zu sichern, die auf den öffentlichen Verkehr angewiesen sind.

## **Zu 2            Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren**

Zu 2            Der über die Grundversorgung hinausgehende gehobene Bedarf wird von den mittelzentralen Versorgungseinrichtungen gedeckt. Dazu zählen gemäß Begründung zu LEP 2.1.3 beispielsweise die folgenden Einrichtungen: im Bildungsbereich weiterführende Schulen, im Gesundheitsbereich Einrichtungen der stationären medizinischen Versorgung und der stationären Pflege, im Sozialbereich Einrichtungen der Jugendarbeit und Beratungsstellen, im Bereich Kultur und Sport Theater und Konzertsäle sowie höherrangige Institutionen im Bereich Verwaltung und Rechtspflege.

Mittelzentren sollen als mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung gemäß Begründung zu LEP 2.1.7 sicherstellen, dass die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen in allen Teilräumen in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen. Eine flächendeckende Versorgung mit mittelzentralen Versorgungseinrichtungen kann als gegeben angesehen werden, wenn eine Erreichbarkeit von 45 Minuten im öffentlichen Verkehr oder 30 Minuten im motorisierten Individualverkehr gegeben ist.

Eine Überprüfung der Erreichbarkeiten der Mittelzentren der Region Oberland im Rahmen des 2018 vorgelegten Strukturgutachtens Oberland ergab, dass im motorisierten Individualverkehr keine Erreichbarkeitsdefizite der Mittelzentren vorliegen. Die im öffentlichen Verkehr bestehenden punktuellen Defizite im Zulauf auf einzelne Mittelzentren (vgl. Begründung zu A II 1.2) sollen durch einen Ausbau des Fahrtenangebots verbessert werden.

---

Die Doppelmittelzentren und das Mehrfachmittelzentrum der Region sollen

raumbedeutsame Planungen eng abstimmen, um ein sich gegenseitig funktional ergänzendes Versorgungsprofil zu erhalten bzw. zu fördern. Eine leistungsfähige Verknüpfung der Versorgungsbereiche durch den öffentlichen Verkehr ist notwendig, um die Erreichbarkeit zu sichern und Verkehr zu vermeiden. Dies gilt angesichts der räumlich weit ausgreifenden Versorgungsstrukturen und der hohen Verkehrsbelastung im Tegernseer Tal insbesondere für das Mittelzentrum Tegernsee / Rottach-Egern / Bad Wiessee / Gmund a.Tegernsee / Kreuth.

### **Zu 3            Sicherung und Entwicklung der Oberzentren**

- Zu 3            Oberzentrale Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs umfassen gemäß Begründung zu LEP 2.1.3 beispielsweise Hochschulen und Fachhochschulen, Krankenhäuser der höheren Versorgungsstufen, spezialisierte Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie oberzentrale Rechtspflege- und Verwaltungsinstitutionen.
- Das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs soll in den Oberzentren Garmisch-Partenkirchen und Weilheim i.OB weiter qualifiziert werden. Dabei sollen der Ausbau und die Ansiedlung von Hochschuleinrichtungen und Forschungsinstitutionen befördert und oberzentrale Kulturangebote ausgebaut werden. Zudem soll die überregionale Anbindung im öffentlichen Verkehr, insbesondere im Schienenverkehr, verbessert und eine attraktive Verknüpfung mit dem Bahnknoten München sowie dem Flughafen München erreicht werden.