

Planungsausschusssitzung

am 20.02.2020

zu TOP 5 – Fortschreibung des Regionalplans

Kap. Teil B II „Siedlungswesen“

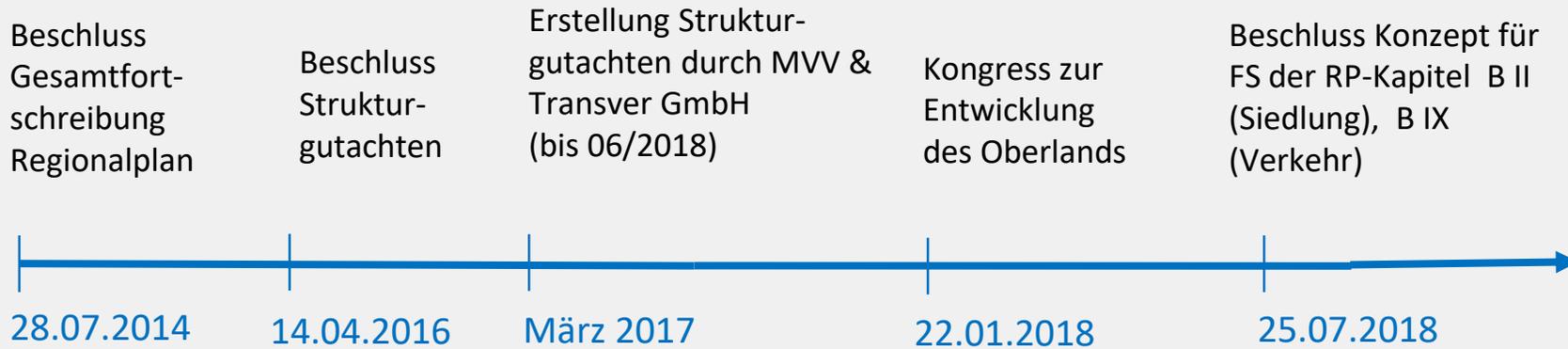
Vorstellung und Diskussion des Eckpunktepapiers und
Beschluss

Regionsbeauftragte Cornelia Drexl,
Thomas Bläser und Dr. Matthias Schuh

Rückblick und Ausblick

Fortschreibungen Siedlung/Verkehr

Regionsbeauftragte PV R17



Vorstellung und Diskussion Vorentwurf B IX Verkehrswesen

02.05.2019

Vorstellung, Diskussion konkretisierte Eckpunkte Kap. B II Siedlungswesen

17.10.2019

PA: Vorstellung und Beschluss Eckpunktepapier Kap. B II Siedlungswesen

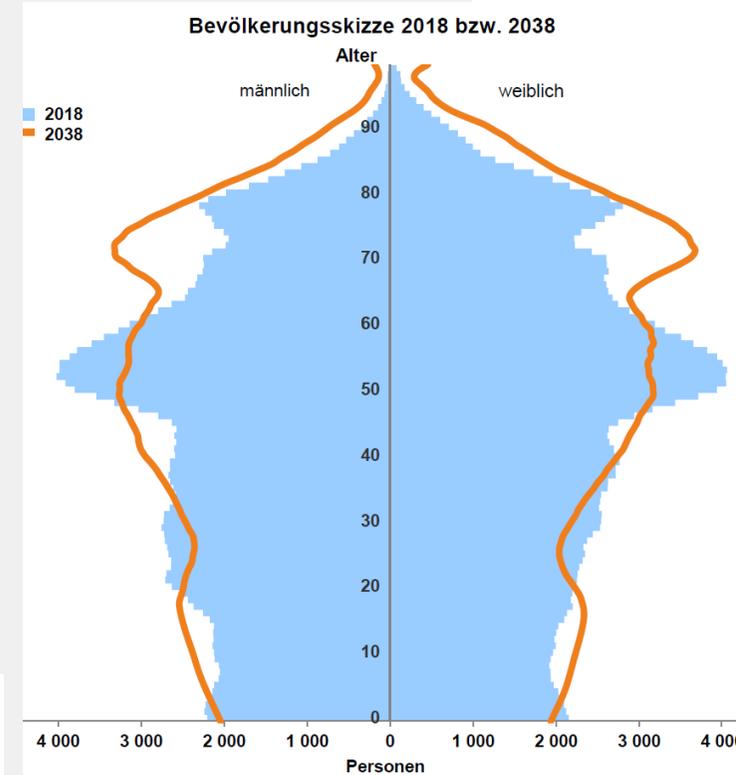
20.02.2020

Abstimmung mit den Gemeinden und Erarbeitung VO-Entwurf Kap. B II, B IX

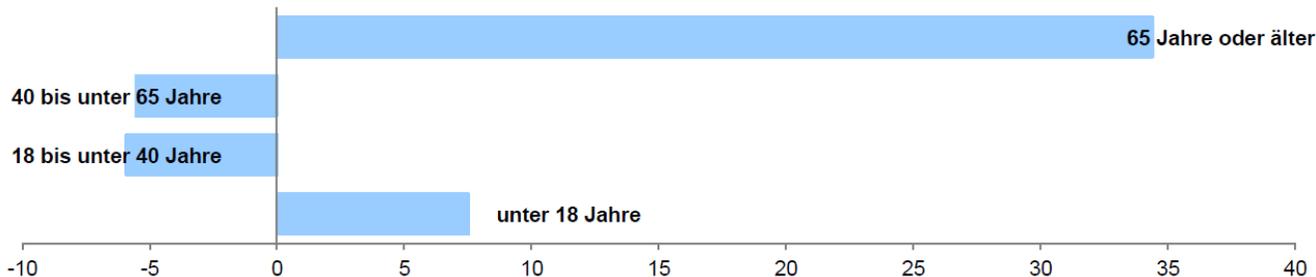
Grundlegende Wirkzusammenhänge: Demographie – Siedlungsentwicklung

Regionsbeauftragte PV R17

Landkreise / Region	Bevölkerungsstand in 1000		Veränderung in %	davon	
	31.12.2018	31.12.2038		natürliche Bevölkerungs- bewegungen in %	Wanderunge n in %
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	127,2	136,9	7,6	-4,0	11,6
Landkreis Garmisch-Partenkirchen	88,5	90,5	2,3	-9,5	11,8
Landkreis Miesbach	99,7	105,6	5,9	-6,9	12,8
Landkreis Weilheim-Schongau	135,3	142,5	5,3	-5,5	10,8
REGION OBERLAND	450,7	475,5	5,5		



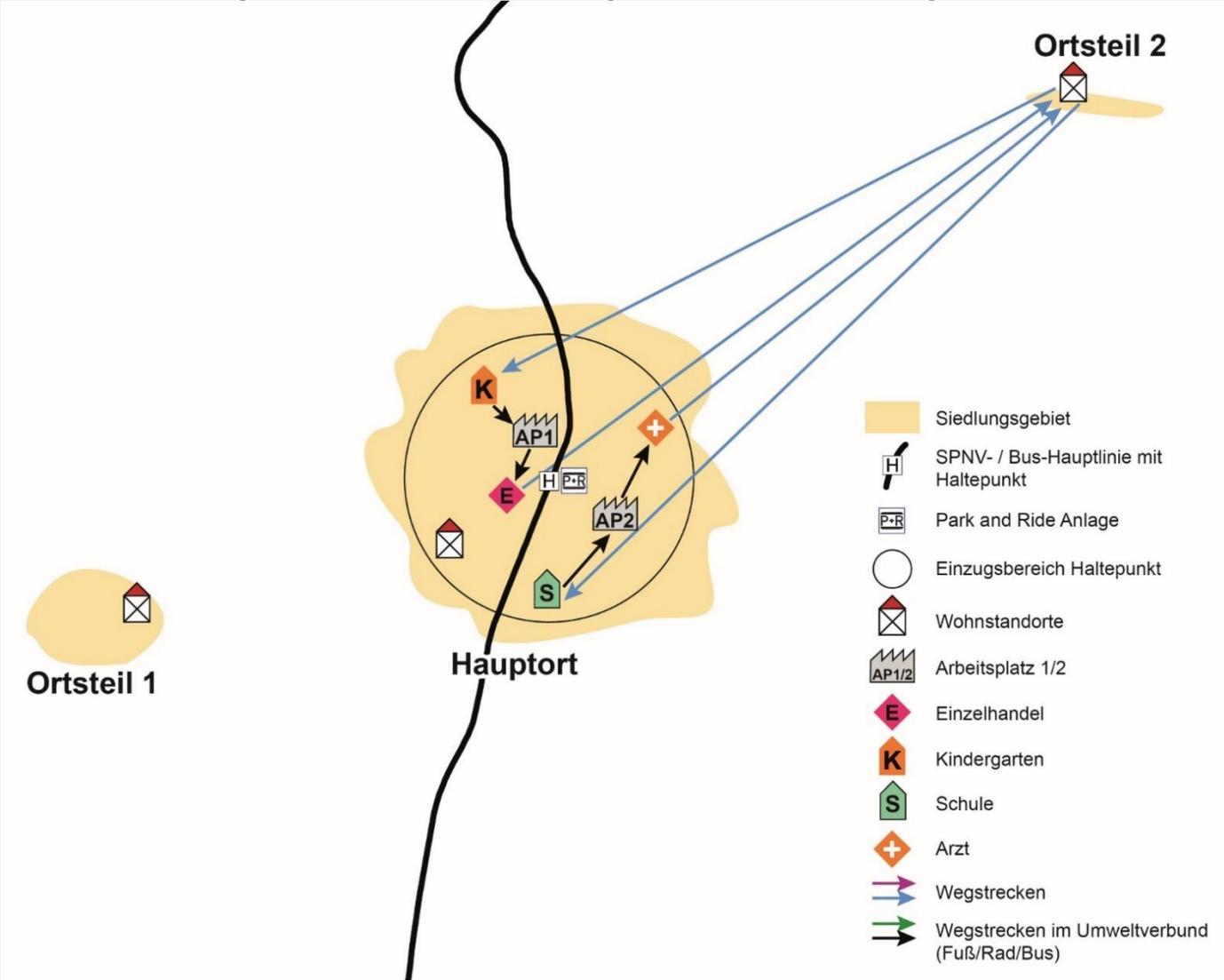
Veränderung der Bevölkerung 2038 gegenüber 2018 nach Altersgruppen
in Prozent



Quelle: LfSD 2020 und eigene Berechnungen

Grundlegende Wirkungszusammenhänge Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Schema: Region der kurzen Wege zur Verkürzung der mittleren Weglängen



Quelle: Eigene Darstellung

Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung im Regionalplan:

- Demographische Veränderungen berücksichtigen
- Verkehr reduzieren und ÖPNV stärken
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt sichern
- Versorgungsleistungen und Erreichbarkeit sichern
- Gemeinschaft stärken
- Flächen sparen
- Klimaschutz fördern
- Landschaftscharakteristik erhalten
- Siedlungsdruck abfedern

Stellschrauben



Grundgerüst Fortschreibung

Regionsbeauftragte PV R17

	Ressourceneffizienz		Lenkung		Freiraum		Tourismus
A	Vorrangige Innenentwicklung	A	Organische Siedlungsentwicklung	A	Orts- und Landschaftsbild	N	Abstimmung neuer Beherbergungskapazitäten u. Tourismus-/Freizeitprojekte
N	Flächeneffizienz/ angemessene Verdichtung	A	Verstärkte Siedlungsentwicklung	A	Funktional bedeutende Freiräume u. gefährdete Gebiete	A	Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen)
N	Bezahlbarer Wohnraum	N	Konzentration Hauptorte	A	Wieskirche	A	Campingplätze
N	Energieeffizienz/ Klimaschutz	A	Vermeidung von Zersiedlung	N	Ökologische Qualitäten in Siedlungsgebieten		
N	Strategische Siedlungsentwicklung/ Flächenmanagement	N	Verkehrliche Zuordnung von Raumfunktionen	N	<i>Regionale Grünzüge</i>		
N	Interkommunale Zusammenarbeit	N	Stärkung der Ortszentren				A = Alt + Aktualisierung N = Neu

Nachhaltige Siedlungsentwicklung gemäß dem Maßstab der Region der kurzen Wege mit:

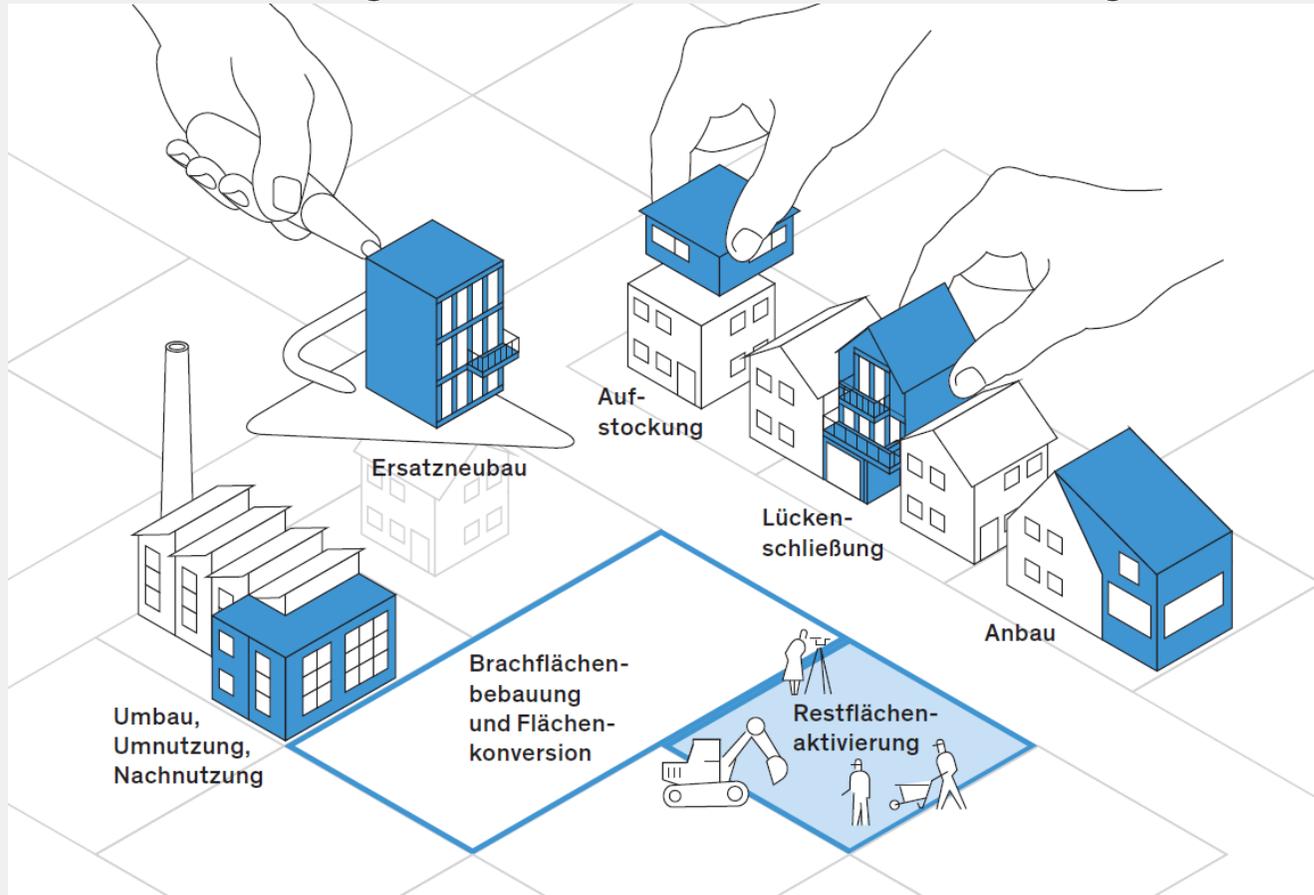
- ressourceneffizienter und verkehrssparender Siedlungstätigkeit und
- kompakten sowie orts- und landschaftsbildverträglichen Siedlungsstrukturen

mit der Zielsetzung:

- Erhalt von Landschaft und Freiraum sowie Bewahrung regionaler Identität,
- Sicherung der regionalen Leistungsfähigkeit und
- angemessene Versorgung der Bevölkerung

Vorrangige Innenentwicklung

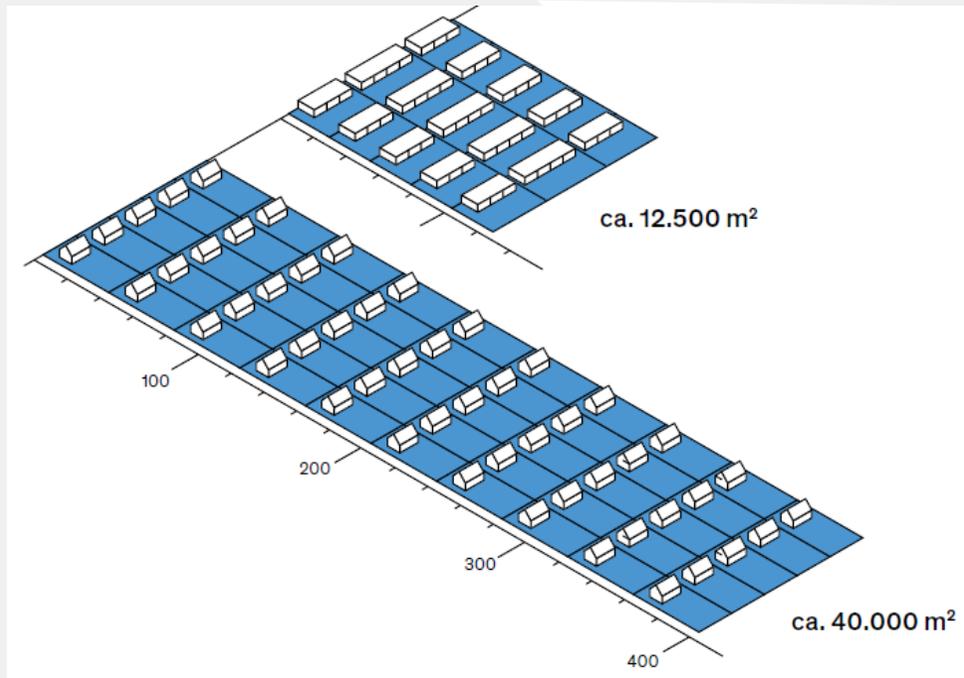
Schema zu Möglichkeiten der Innenentwicklung



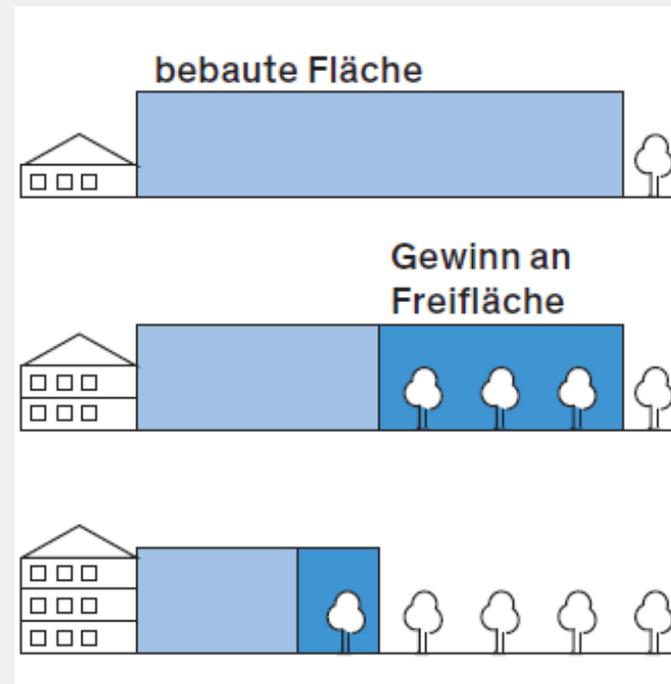
Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2018

Reduktion der Freiflächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächeneffizienz und angemessene bauliche Verdichtung

*Flächenbedarf für 200 EW
in Abhängigkeit von Siedlungsform*

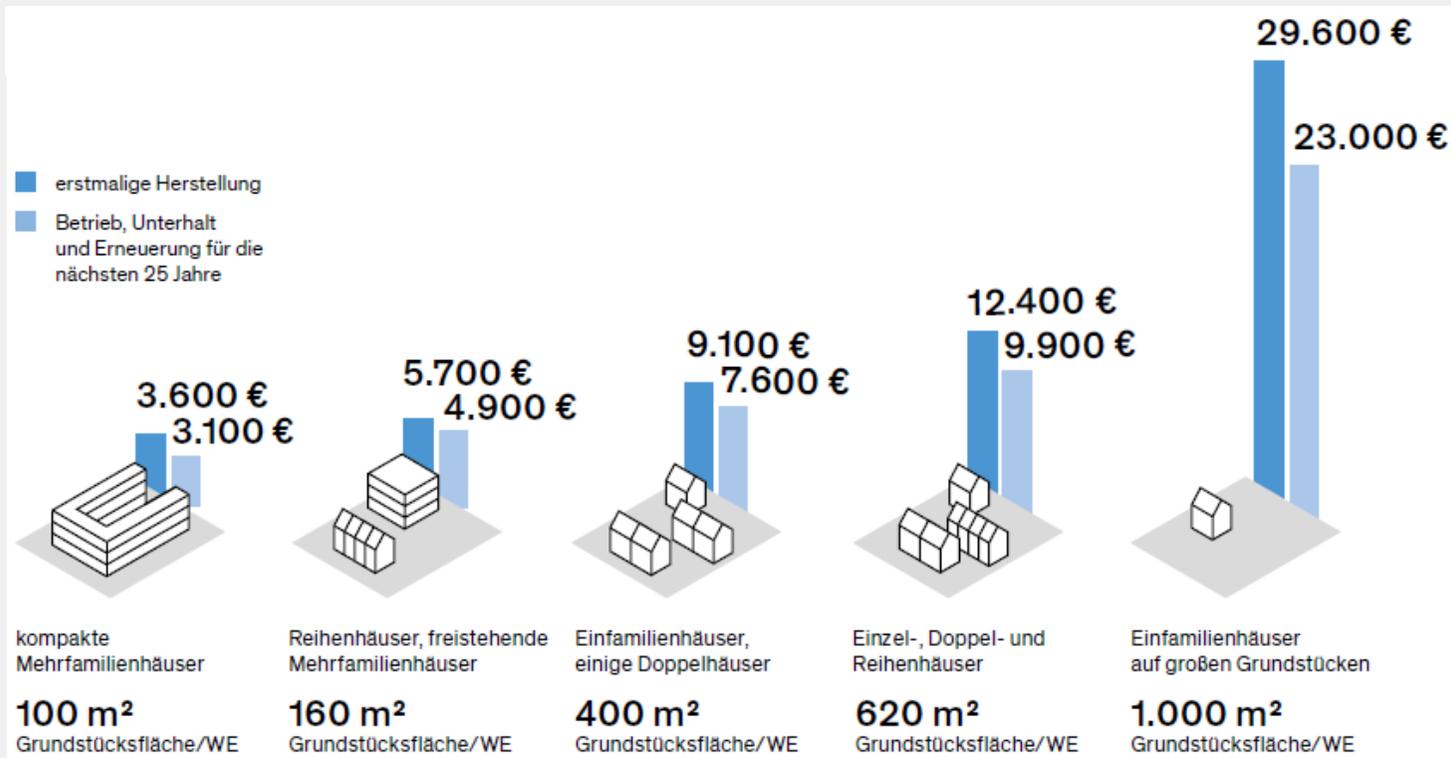


*Gewinn an nutzbarer Fläche
durch bauliche Verdichtung*



Sicherstellung einer demographisch und sozial ausgewogenen Siedlungsentwicklung und Schaffung von angemessenem, bezahlbarem Wohnraum

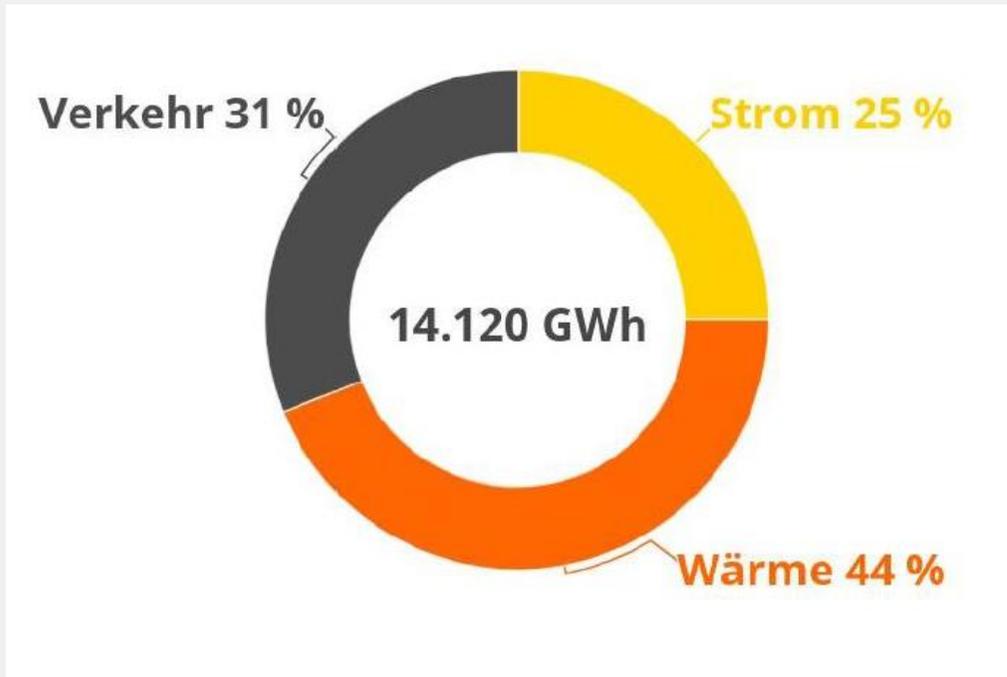
Erschließungs- und Folgekosten (für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom) pro Wohneinheit in Abhängigkeit von Siedlungsform



Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2018

Energieeffiziente und klimaschonende Siedlungsentwicklung unter Nutzung erneuerbarer Energien

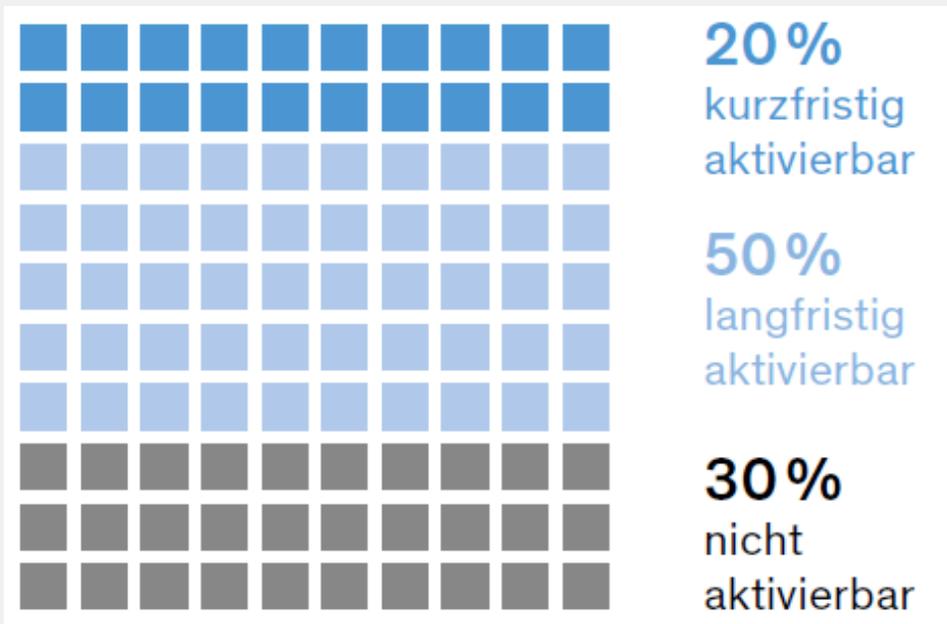
Energiebilanz Region Oberland



Quelle: *Energiewende Oberland mit Datenstand 2016*

Strategische Siedlungsentwicklung und kommunales Flächenmanagement als Daueraufgabe

Bundesweite Umfrage zur Aktivierbarkeit von Brachen und Baulücken



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030

Interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung

Grundgerüst Fortschreibung

Regionsbeauftragte PV R17

	Ressourceneffizienz		Lenkung		Freiraum		Tourismus
A	Vorrangige Innenentwicklung	A	Organische Siedlungsentwicklung	A	Orts- und Landschaftsbild	N	Abstimmung neuer Beherbergungskapazitäten u. Tourismus-/Freizeitprojekte
N	Flächeneffizienz/ angemessene Verdichtung	A	Verstärkte Siedlungsentwicklung	A	Funktional bedeutende Freiräume u. gefährdete Gebiete	A	Eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen)
N	Bezahlbarer Wohnraum	N	Konzentration Hauptorte	A	Wieskirche	A	Campingplätze
N	Energieeffizienz/ Klimaschonung	A	Vermeidung von Zersiedlung	N	Ökologische Qualitäten in Siedlungsgebieten		
N	Strategische Siedlungsentwicklung/ Flächenmanagement	N	Verkehrliche Zuordnung von Raumfunktionen	N	<i>Regionale Grünzüge</i>		
N	Interkommunale Zusammenarbeit	N	Stärkung der Ortszentren				A = Alt + Aktualisierung N = Neu

Organische Siedlungsentwicklung in allen Kommunen

Die organische Siedlungsentwicklung orientiert sich bei der ...

- **Bereitstellung von Wohnbauflächen** an:

- der natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- dem Funktionswechsel von Wohngebäuden im Bestand,
- einer nach Größe, Struktur, Ausstattung und prognostizierter Entwicklung der Kommune angemessenen Zuwanderung.

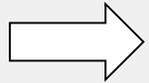
Organische Siedlungsentwicklung in allen Kommunen

Die organische Siedlungsentwicklung orientiert sich bei der ...

- **Bereitstellung von Gewerbeflächen** an einem nach Größe, Struktur und Ausstattung der Kommune angemessenen Bedarf für:

- ortsansässige Betriebe
- bestandsergänzende Neugründungen / -ansiedlungen
- den Ausgleich von Beschäftigungsverlusten
- an bestimmte Standortvoraussetzungen gebundene Betriebe

Organische Siedlungsentwicklung in allen Kommunen

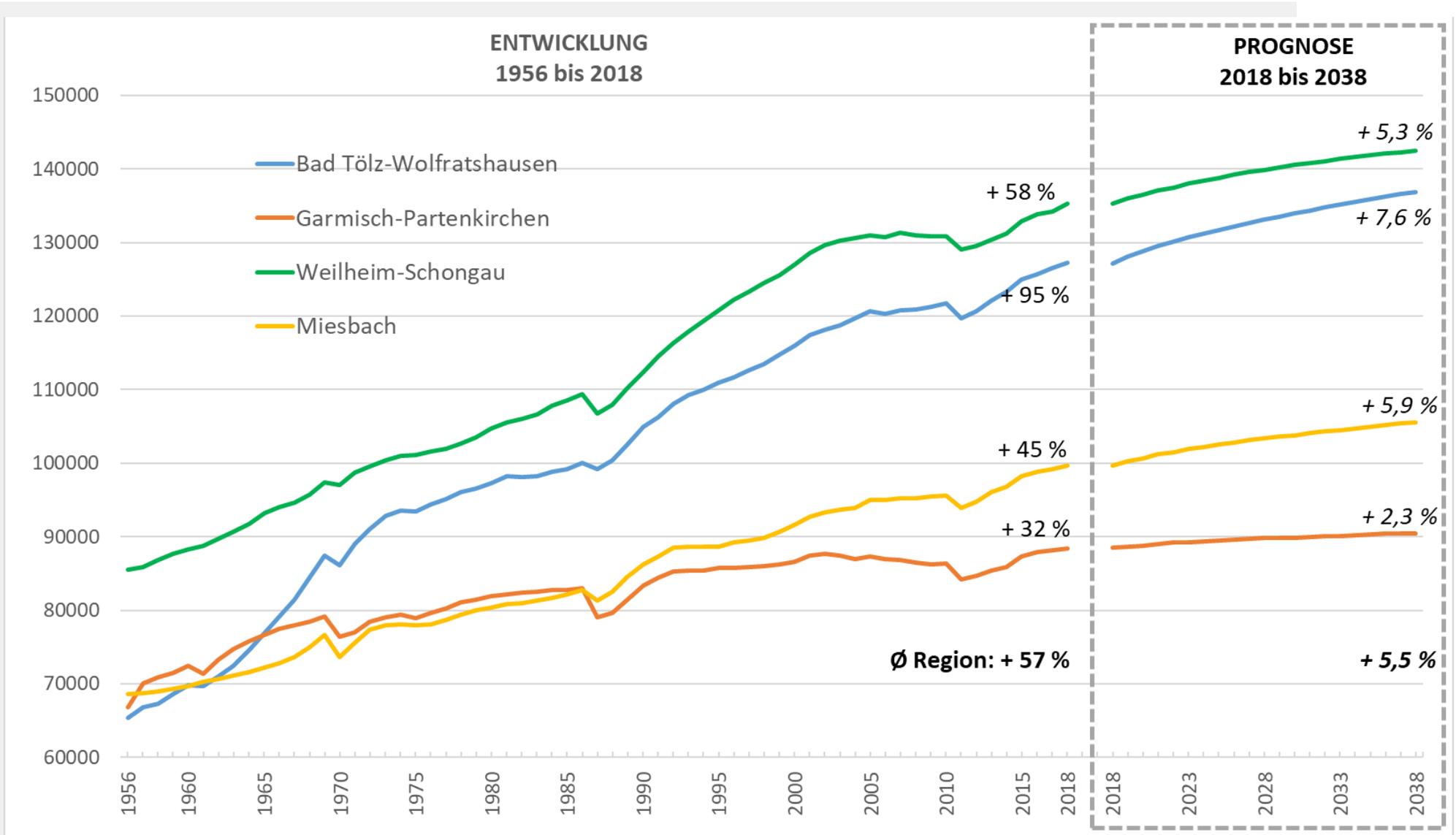


Weitgehende Übernahme der Inhalte des bestehenden Regionalplans, aber:

- Öffnung der „organischen Siedlungsentwicklung“ für alle Kommunen
- Verzicht auf Auflockerungsbedarf
- Konkretisierung des Umfangs

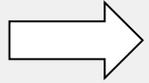
Einwohner der Region Oberland

Regionsbeauftragte PV R17

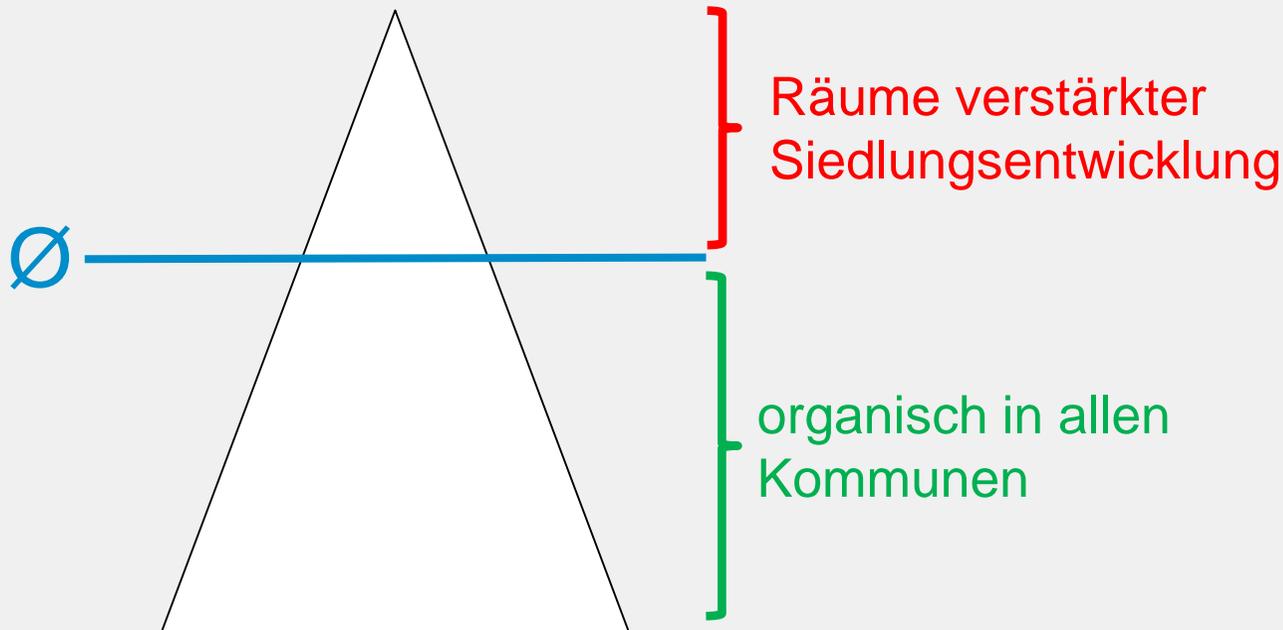


Quelle: LfSD 2020

Organische Siedlungsentwicklung in allen Kommunen



- Wahrung der Verhältnismäßigkeit von Einwohner- und Beschäftigtenwachstum zur Bestandssituation
- Vermeiden von überdurchschnittlichem Wachstum
- Bevölkerungsprognose als Orientierung



Verstärkte Siedlungsentwicklung

... in Bereichen, die sich durch **hohe Lagequalitäten** auszeichnen.

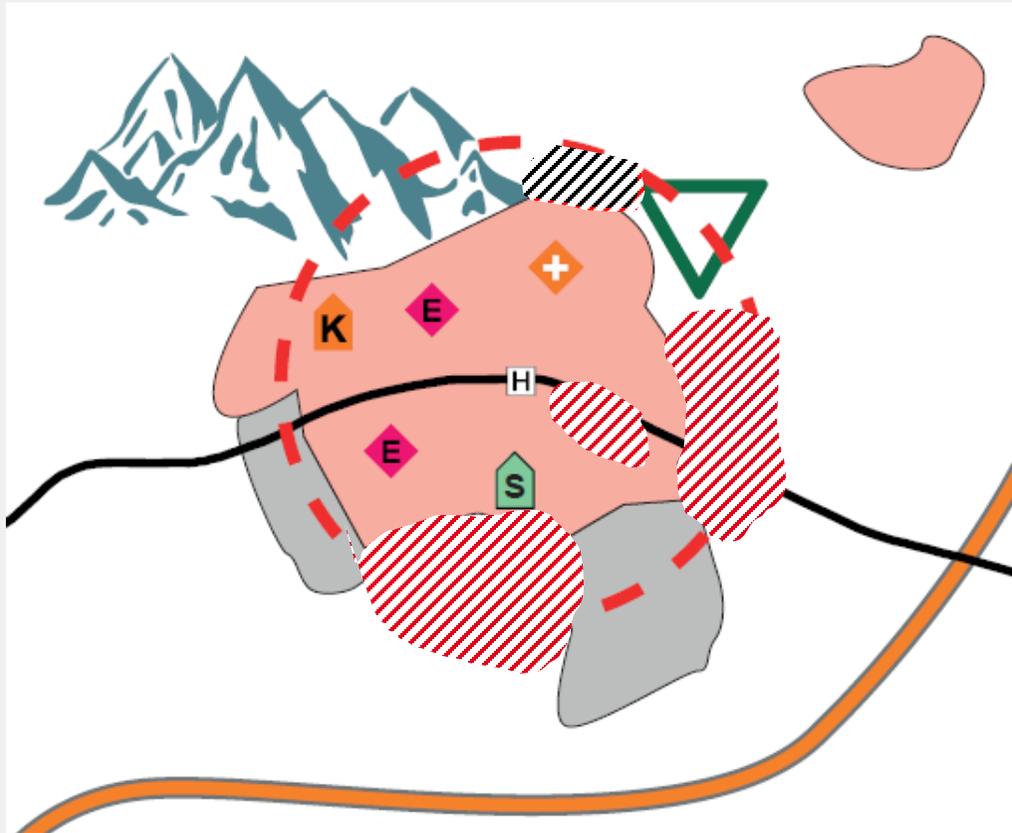
- sehr **leistungsfähige ÖPNV-Anbindung**
ggf. Anschluss an das regionale Straßenhauptverkehrsnetz
- guter Zugang zu **infrastruktureller Grundversorgung**

Einschränkungen:

- räumliche Ergänzung bestehender Siedlungsbereiche
- Raumverträglichkeit mit bestehenden Nutzungen
- topographische und rechtliche Restriktionen

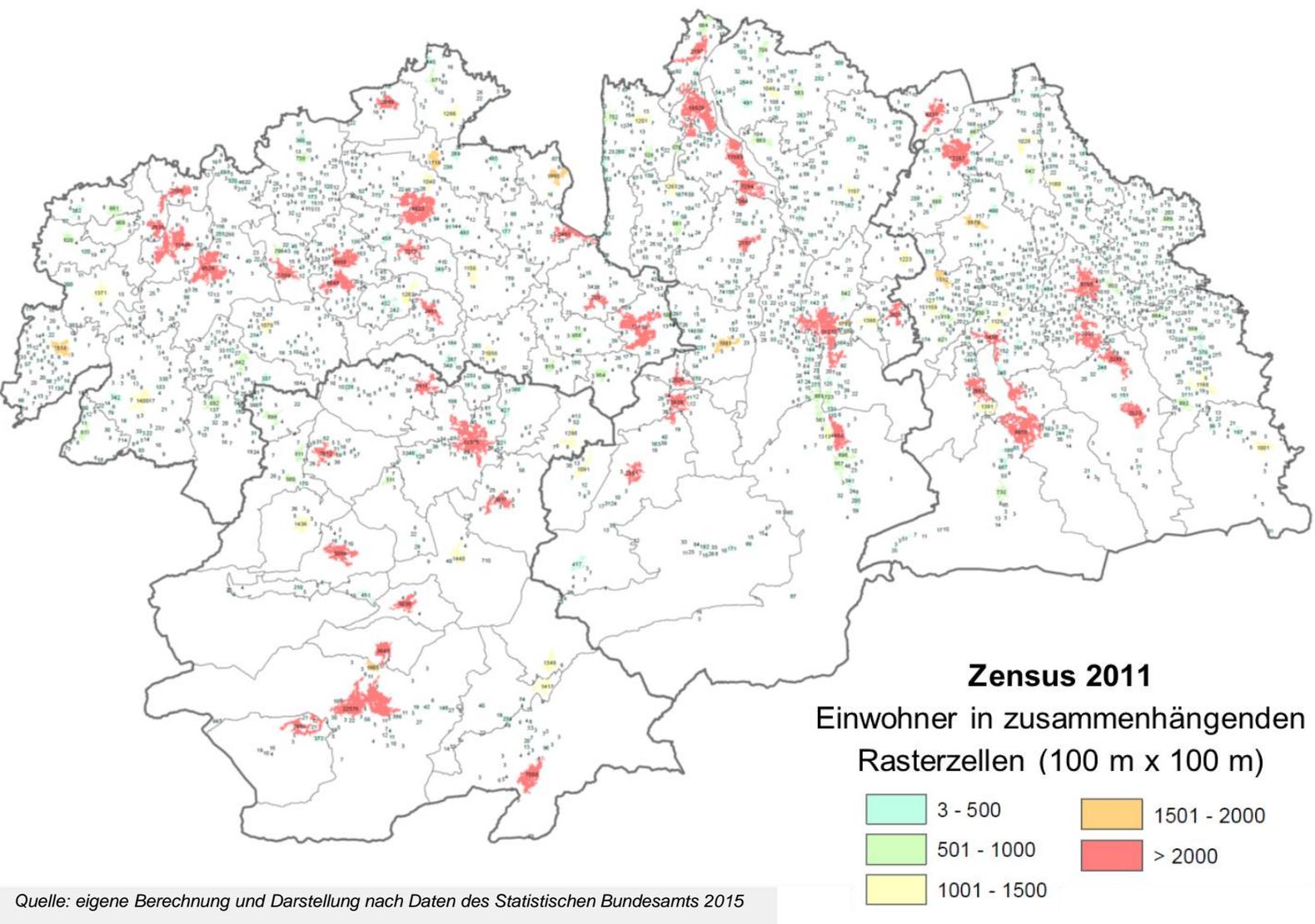
+ Entwicklungsvorstellungen der Kommune

Potenzialräume für eine verstärkte Siedlungsentwicklung



- Identifizierung der Lage und Abgrenzung in Abstimmung mit den Kommunen
- Entwicklungsanforderung: möglichst flächeneffiziente Ausgestaltung

Einwohnerverteilung in der Fläche



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Daten des Statistischen Bundesamts 2015

Konzentration der organischen Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte

→ Ein **Hauptort** ist ein hinsichtlich Einwohnerzahl bedeutender Ortsteil einer Kommune.

Weitere typische Merkmale sind:

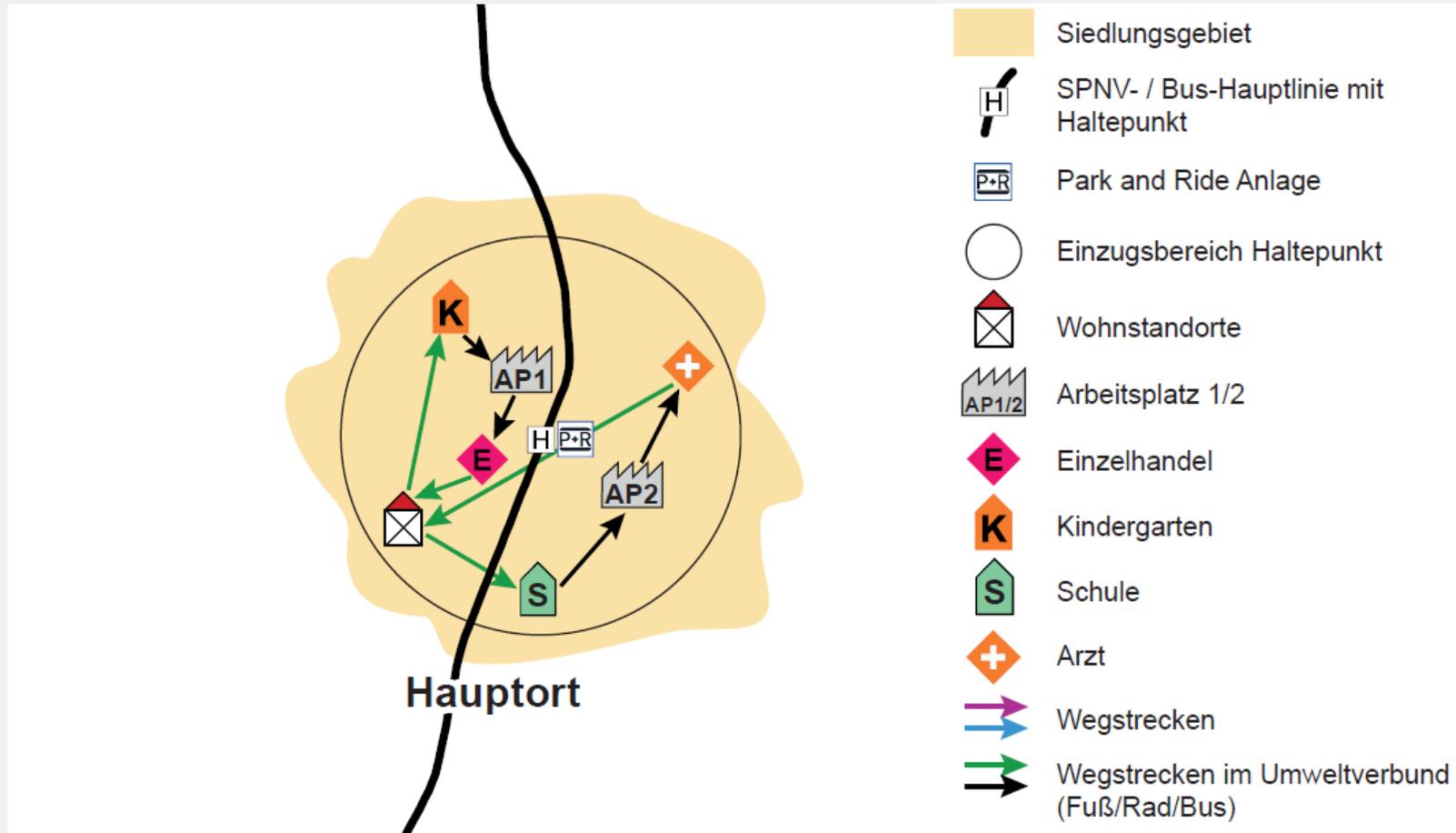
- hoher Besatz an Arbeitsplätzen und Versorgungsinfrastrukturen,
- gutes Mobilitätsangebot im Öffentlichen Verkehr,
- historisch begründete Sonderstellung, zumeist Verwaltungssitz,
- kompakter Siedlungskörper.

→ **Identifizierung der Hauptorte in Abstimmung mit den Kommunen**

Vermeidung von Zersiedlung durch Erhalt des Freiraums sowie Schutz von bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften vor weiterer Siedlungstätigkeit



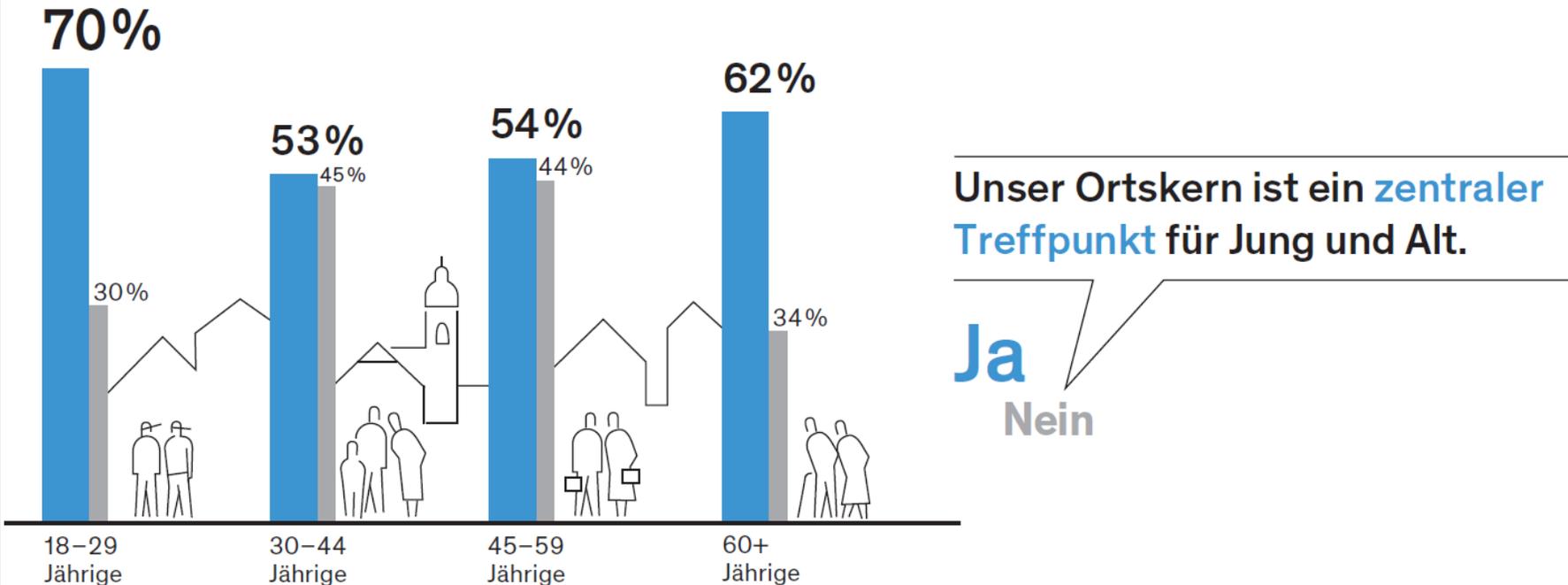
Enge verkehrliche Zuordnung von Wohn-, Arbeits- und Erholungsstätten sowie Versorgungseinrichtungen



Quelle: eigene Darstellung

Stärkung der Ortszentren und der zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsschwerpunkte

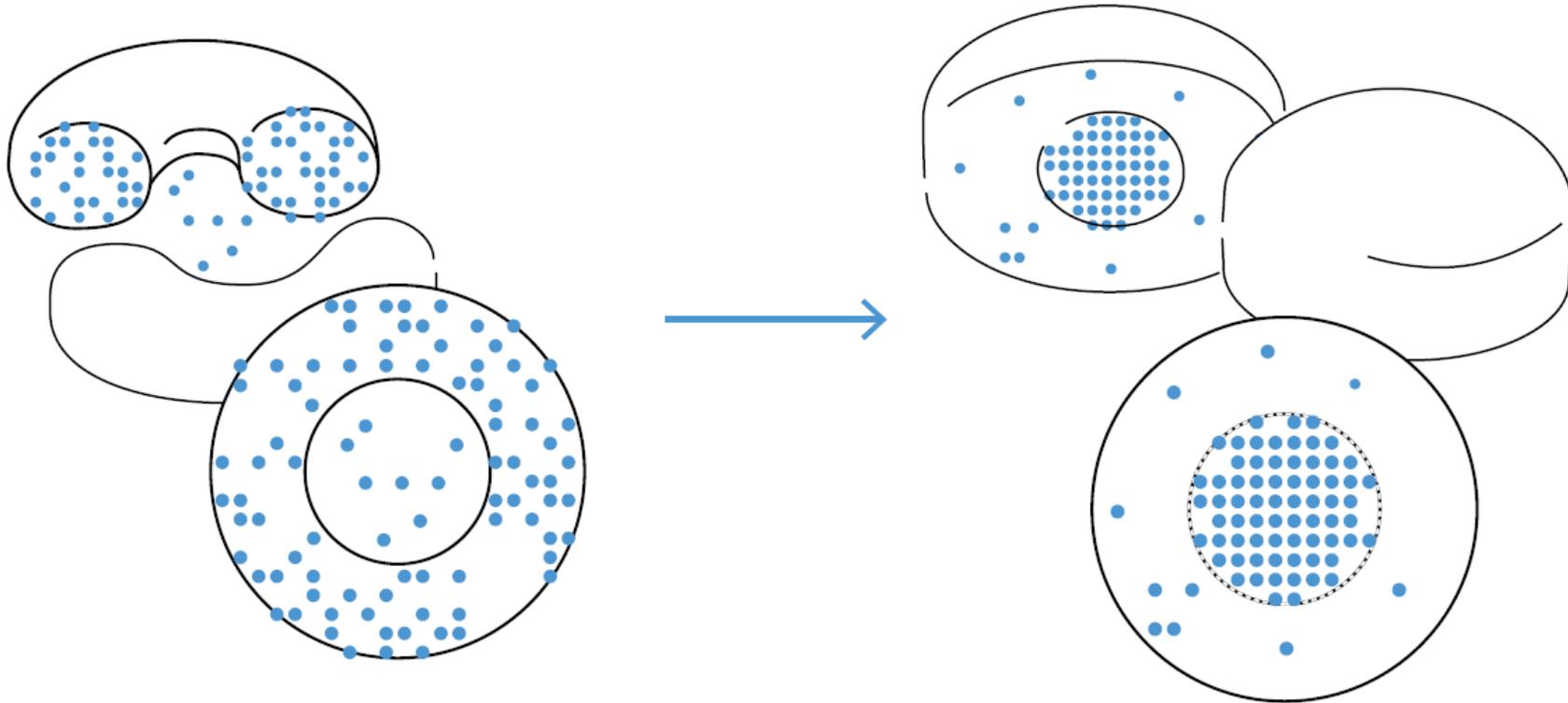
Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



Stärkung der Ortszentren und der zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsschwerpunkte

„Donut“-Gemeinde

„Krapfen“-Gemeinde



Schonende Einbindung baulicher Anlagen in die Landschaft und das Ortsbild sowie orts- und landschaftsbildverträgliche Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen

Freihaltung funktional bedeutender Freiräume und gefährdeter Gebiete von Bebauung

Schutz der UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ in Steingaden

Stärkung der ökologischen Qualitäten in Siedlungsgebieten

Regionale Grünzüge

Schaffung von neuen Beherbergungskapazitäten und Tourismus-/Freizeitprojekten in Abstimmung mit

- dem bestehenden Fremdenverkehrsangebot und
- der Sensibilität der Landschaft.

dabei besondere Berücksichtigung

- der landschaftlichen Einbindung,
- der Flächeneffizienz und
- der verkehrlichen Wirkungen im Tagestourismus.

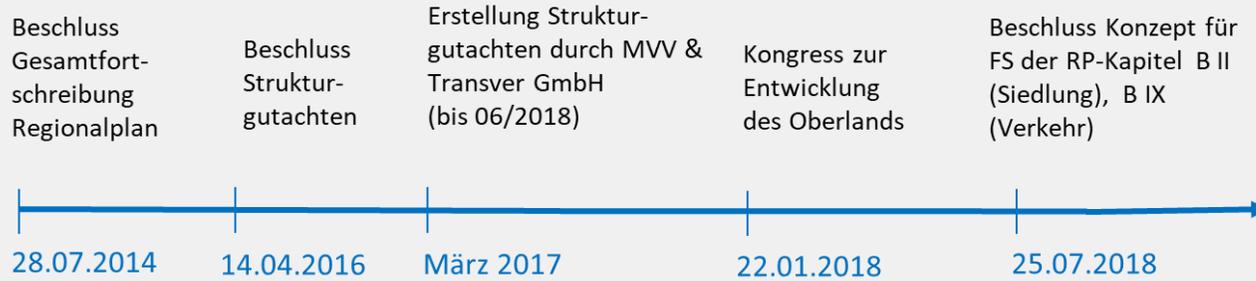
Ausschluss von zusätzlichen eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen)

Ausschluss von neuen Campingplätzen an landschaftlich besonders empfindlichen Standorten

Errichtung neuer Campingplätze nur, wenn sie überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen

Weiteres Vorgehen

Regionsbeauftragte PV R17



Abstimmung mit den Gemeinden zu den Bereichen der verstärkten Siedlungsentwicklung und Hauptorten sowie Verkehr