

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Planungsausschusses am 3.12.2020
im großen Sitzungssaal des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen

Tagesordnung:

1. Bekanntgaben
2. Fortschreibung des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung
3. Sonstiges

Anwesend: Verbandsvorsitzender Josef Niedermaier
Mitglieder des Planungsausschusses lt. Anwesenheitsliste

Entschuldigt: Georg von Preysing, Stellvertreterin Astrid Guldner anwesend
Elisabeth Koch, Stellvertreter Enrico Corongiu entschuldigt

Außerdem nahmen an der Sitzung teil:

Regierung von Oberbayern: Regionsbeauftragte Cornelia Drexl
Dr. Matthias Kraus
Thomas Bläser (per Videokonferenz)

Planungsverband: Sabine Holzinger, Geschäftsführerin
Karin Steiner, Geschäftsstelle

Vorsitz: Verbandsvorsitzender
Landrat Josef Niedermaier

Protokoll: Karin Steiner, Sabine Holzinger

Beginn der Sitzung: 9.30 Uhr

Ende der Sitzung: 11.00 Uhr

Anlage: Anwesenheitsliste

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen worden sind. Der Ausschuss ist **beschlussfähig**, nachdem die Mehrheit der Mitglieder bzw. der stimmberechtigten Vertreter anwesend ist.

TOP 1: Bekanntgaben

Dem Vorsitzenden liegen keine Bekanntgaben vor.

TOP 2: Fortschreibung des Regionalplans zur Siedlungsentwicklung

Der Vorsitzende teilt mit, dass sich der Planungsausschuss die letzte Wahlperiode vorrangig mit den Themen „Siedlungs- und Verkehrswesen“ der Regionalplanfortschreibung befasst hat. Bereits abgeschlossen werden konnte im Jahr 2019 Teil A „Grundlagen der regionalen Entwicklung und Zentrale Orte“. Der Vorsitzende übergibt das Wort an die Regionsbeauftragte Frau Cornelia Drexl und Herrn Thomas Bläser, um dem Planungsausschuss einen Überblick zum Stand der Fortschreibung im Bereich Siedlungsentwicklung zu geben und die geplante Vorgehensweise abzustimmen. Herr Bläser ist per Videokonferenz zugeschaltet.

(Die Präsentation ist auf der Homepage des Planungsverbandes unter Verbandsarbeit – Sitzungen eingestellt).

Die Regionsbeauftragte Cornelia Drexl führt mit einem Rückblick in die bisherigen Prozesse der Kapitel der Regionalplanfortschreibungen Siedlungs- und Verkehrswesen ein und erläutert die zentralen Aussagen des Strukturgutachtens. Eine wichtige Erkenntnis des Gutachtens war die wesentliche Beeinflussung der Siedlungsstruktur auf Art und Umfang des Verkehrs. Aufgrund dieser Aussage hat der Planungsausschuss entschieden, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinden ein wichtiger Baustein der Regionalplanfortschreibung sein soll. Auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung soll möglichst nur in geeigneten Räumen stattfinden. Ein geeigneter Raum zeichnet sich beispielsweise durch eine gute verkehrliche Erschließung aus.

Um die jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten und -vorstellungen einer jeden Gemeinde adäquat berücksichtigen zu können, sind Bürgermeister-Dienstbesprechungen in jedem Landkreis geplant. Jede Kommune erhält im Rahmen der Bürgermeister-Dienstbesprechung einen Steckbrief für die Identifizierung von Hauptorten. Gemeinden mit Potenzialen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung erhalten einen weiteren Steckbrief. Darin werden die Kommunen dazu aufgefordert, ihre Entwicklungsvorstellungen zu der verstärkten Siedlungsentwicklung und den Hauptorten darzustellen. Die Regionsbeauftragte wird den Prozess begleiten und steht für eine Abstimmung zu Verfügung.

Der Vorsitzende bittet hierzu die anwesenden Bürgermeister, den Steckbrief in der Gemeinde intensiv zu prüfen und mit den eigenen Vorstellungen und Gegebenheiten abzugleichen, da etwaige Änderungen rechtzeitig vor der Fortschreibung gemacht werden sollten. Welche Gemeinde einen Steckbrief für die verstärkte Siedlungsentwicklung erhält, wird in den Bürgermeisterdienstbesprechungen in jedem Landkreis bekannt gegeben.

Dr. Matthias Kraus fügt hinzu, dass die höhere Landesplanungsbehörde in diesem Prozess gerne Ihre Unterstützung für die gemeindliche Entwicklung, gerade in der Bauleitplanung, anbietet.

Die Regionsbeauftragte erläutert mit den Folien 19-22 anhand eines fiktiven Beispiels, wie ein solcher Steckbrief für die verstärkte Siedlungsentwicklung aussehen könnte. Die Gemeinden sollen darin die aus ihrer Sicht geeigneten Potenziale an Wohnbau- und Gewerbeflächen, die sich durch besondere Lagequalitäten auszeichnen (also insbesondere die Nähe zu leistungsfähiger ÖPNV-Anbindung und guter infrastruktureller Grundversorgung) im groben Maßstab skizzieren. Die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen soll hierbei noch nicht berücksichtigt werden.

Herr Landrat Anton Speer gibt zu bedenken, dass durch die Darlegung der Planungen die Grundstückspreise sofort in die Höhe getrieben würden. Der Vorsitzende bestätigt dies, jedoch, so der Vorsitzende, zeigt der Flächennutzungsplan einer Gemeinde ebenso die geplanten Entwicklungen auf. Eine Reaktion des Wohnungsmarktes lässt sich nicht vermeiden.

Thomas Bläser übernimmt die Präsentation ab Folie 23 und hebt die Bedeutung und die Vorteile einer Siedlungsentwicklung hervor, welche sich auf Hauptorte konzentriert. Diese Erkenntnis wird bereits im Strukturgutachten hervorgehoben, das im Juli 2018 zum Abschluss gebracht wurde. Eine klare Definition der Hauptorte ist allerdings nicht immer einfach, da manche Kommunen über zwei oder mehr bedeutende – teils sogar gleichwertige – Ortsteile verfügen. Generell lassen sich Hauptorte durch einen im Vergleich zu den anderen Ortsteilen einer Gemeinde hohen Besatz an Einwohnern, Arbeitsplätzen, sowie hochwertigen Versorgungsinfrastrukturen und Mobilitätsangeboten charakterisieren. Häufig stellen sie auch den Verwaltungssitz. Darüber hinaus gilt es im Rahmen dieser Bewertung auch die Lagebeziehung zu anderen Ortsteilen (z.B. Siedlungszusammenhänge von Ortsteilen zu Hauptorten) sowie die kommunale Vorstellung der künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Um eine tragfähiges und von den Kommunen gestütztes Konzept zur Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte zu erhalten, wird für die Identifizierung der Hauptorte ein Steckbrief an alle Kommunen verteilt. Die Kommunen werden gebeten, sich unter Berücksichtigung der genannten Kriterien mit ihrer Siedlungsstruktur auseinanderzusetzen, ihre strategischen Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung zu formulieren und auf dieser

Grundlage geeignete Hauptorte zu beschreiben. Hierfür werden im Steckbrief Erläuterungen und Darstellungen enthalten sein, um den Kommunen Anhaltspunkte und Hilfestellung für Diskussion und Bestimmung der Hauptorte zu geben.

Bürgermeister Peter Erhard fragt nach, ob bei der Analyse der Hauptorte bei einer Verwaltungsgemeinschaft jede Gemeinde eigenständig betrachtet wird. Dies bestätigt Thomas Bläser. Der Begriff Verwaltungsgemeinschaft wird bei der Analyse der Hauptorte nicht verwendet.

Bürgermeister Leonhard Wöhr kritisiert, dass in Ortsteilen und Zentren mit verstärkter Siedlungsentwicklung häufig nur hochpreisige Wohnungen angeboten werden. Geringverdienende weichen dann in kleine Gemeinden aus, welche jedoch weder über Entwicklungsmöglichkeiten, noch über die finanziellen Mittel verfügen, um günstigen Wohnraum zu schaffen.

Regionsbeauftragte Cornelia Drexl weist speziell auf die Verantwortung der Orte hin, in denen eine verstärkte Siedlungsentwicklung möglich ist. Insbesondere dort gilt es, beispielsweise durch dichtere und vielfältige Bauweise, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der Vorsitzende betont, dass es zur Aufgabe eines jeden Gemeinderats liegt, Ausgewogenheit in den Wohnungsangeboten zu schaffen.

Bürgermeister Dr. Ingo Mehner kann in seiner Betrachtung der Siedlungsentwicklung meist nur die Ausweisung neuer Flächen beobachten, nicht jedoch eine Innenentwicklung; statt sozialem Wohnungsbau entstehen dabei meist nur Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser auf diesen Flächen.

Der Vorsitzende erwidert, dass im Hinblick auf sozialen und günstigen Wohnraum politisch eine Wende erkennbar ist. Dies zeigt sich in Bauleitplanungen größerer Zentren.

Bürgermeister Georg Leis interpretiert die Konzentration auf Hauptorte so, dass der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bei einem Hauptort liegen soll, es aber nicht ausgeschlossen sei, dass an einem Nebenort trotzdem Ergänzungen möglich sind. Entwicklungen an Nebenorten, so bestätigt Thomas Bläser, sollen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wie konkret diese Regelung getroffen wird, kann der Planungsausschuss im weiteren Prozess entscheiden. Dieser Punkt kann besonders nach den kommunalen Rückmeldungen auf die vergebenen Steckbriefe konkreter formuliert werden.

Bürgermeister Stefan Korpan weist darauf hin, dass die Ansiedlung großer Firmen auch entsprechende Infrastruktur erfordert und hohe Investitionen und Ausgaben z.B. im ÖPNV mit sich bringt. In der Konzentration der Siedlungsentwicklung sieht er einen guten Ansatz aber auch die Notwendigkeit, die kleineren Kommunen im

Umland in diesen Prozess einzubinden (z.B. denkbar als Wohnstandort für Beschäftigte).

Bürgermeister Peter Ostenrieder berichtet am Beispiel Peiting, dass durch den Siedlungsdruck durch München die Grundstückspreise ständig ansteigen. Ein Normalverdiener kann sich in Peiting bald keinen Bauplatz mehr leisten, selbst wenn diese durch die Gemeinde veräußert werden. Bauwillige und Wohnungssuchende müssen deshalb in umliegende Dörfer ausweichen.

Bürgermeister Dr. Ingo Mehner betont, dass aus seiner Sicht eine Ausweisung von mehr Siedlungsflächen den Anstieg der Grundstückspreise nicht aufhalten wird.

Gerade aus diesem Grund, so der Vorsitzende, ist die Fortschreibung der Siedlungsentwicklung so wichtig. Globale Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Negativ- und Niedrigzinsphasen, welche unter anderem der Auslöser sind, lassen sich aus regionaler und kommunaler Sicht nicht ändern. Die regionalplanerische Aufgabe besteht deshalb darin, die Folgen des Siedlungsdrucks zu lenken, um den Prozess möglichst verträglich für die Region zu gestalten.

Bürgermeister Leonhard Wöhr fordert Vorgaben zur Nutzung der Flächen, so dass eine ausgewogene Entwicklung geschaffen werden kann. Er hebt die Bedeutung einer ausgewogenen Entwicklung hervor, bei der es gilt die Schaffung von Monostrukturen zu vermeiden. Das Umland ist miteinzubeziehen, denn die Zentren werden die Problematik steigender Immobilienpreise und der damit verbundenen sozialen Herausforderungen nicht alleine lösen können und zudem ist das Umland ebenso davon betroffen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Aufgabe der Regionalplanung grundsätzlich nicht darin besteht, die Entwicklung der Flächennutzung vorzuschreiben. Das ist die Verantwortung einer jeden Gemeinde mit ihrer Planungshoheit.

Bürgermeister Peter Erhard findet, dass der Planungsverband mit der Fortschreibung des Siedlungswesens auf einem guten Weg ist. Die Ziele, organische Entwicklung in allen Orten zu ermöglichen, Zersiedelung zu vermeiden und die Konzentration auf Hauptorte und evtl. untergeordnete Hauptorte hält er für richtig. Er berichtet von einem Tagesseminar eines anderen Verbandes, auf dem dafür propagiert wurde, dass die Kommune jeden Weiler und jede Ansiedlung von Höfen in der Bauleitplanung für privilegiertes Bauen öffnen kann. Das widerspricht den Zielen des Planungsverbandes Region Oberland. Es ist seiner Meinung nach wichtig, dass die Verbände einheitlich arbeiten.

Der Vorsitzende berichtet, dass die Arbeitsgemeinschaft der Planungsverbände bayernweit sehr heterogen arbeitet. Des Weiteren gibt es ein Abstimmungsgebot der Planungsverbände untereinander. Dieses Thema muss dringend besprochen werden und wurde bereits im Bundesrat diskutiert. Der Vorsitzende sowie Landrat Anton

Speer weisen abschließend darauf hin, dass in dieser Sache sehr wichtig ist, sich nicht unter Druck setzen zu lassen und einheitlich zu arbeiten.

Regionsbeauftragte Cornelia Drexl schließt die Präsentation mit Informationen zum weiteren Vorgehen: Es werden Anfang des Jahres 2021 Bürgermeister-Dienstbesprechungen in den Landkreisen, Abstimmungen und Diskussionen mit allen Kommunen stattfinden. Die Auswertungen werden im Planungsausschuss ebenfalls zur Diskussion gestellt und inhaltlich weiter konkretisiert. Auf dieser Basis wird ein Fortschreibungsentwurf für das formelle Beteiligungsverfahren ausgearbeitet und vom Planungsausschuss zu beschließen ist.

Der Vorsitzende bittet die Mitglieder des Planungsausschusses, weiter aktiv dabei zu sein und auch die Bürgermeister, welche nicht im Planungsausschuss sein können, zu einer intensiven Mitarbeit zu ermutigen.

Landrat Anton Speer bittet, dass die vier Dienstbesprechungen in einem engen Zeitraum stattfinden sollen.

Regionsbeauftragte Cornelia Drexl bestätigt das Bestreben, die Dienstbesprechungen möglichst koordiniert und eng anzusetzen, merkt jedoch an, dass es sich um 94 Gemeinden handelt, für die die Regierung die Steckbriefe erarbeiten muss. Es wird mit einem Landkreis begonnen, im Anschluss lässt sich die zeitliche Folge besser abschätzen.

TOP 3: Sonstiges

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine Wortmeldungen mehr vorliegen und schließt die Sitzung um 11:00 Uhr.

Bad Tölz, 23.02.2021



Josef Niedermaier, Landrat
Verbandsvorsitzender



Sabine Holzinger
Geschäftsführerin



Karin Steiner
Schriftführerin