

Die Regionsbeauftragte für die Region Oberland bei der Regierung von Oberbayern



An die
Mitglieder des Planungsausschusses
des Planungsverbandes Region Oberland

München, den 13.02.2020

Regionalplan für die Region Oberland, Fortschreibung Kapitel B II Siedlungswesen;

Eckpunkte und Erläuterungen zur Vorbereitung der Planungsaus- schusssitzung am 20.02.2020

Bearbeitet von
der Regionsbeauftragten Cornelia Drexl,
Dr. Matthias Schuh und Thomas Bläser

Hinweis:

Das nachfolgende Arbeitspapier wird den Mitgliedern des Planungsausschusses im Vorfeld der Sitzung am 20.02.2020 zur Verfügung gestellt. Es soll den aktuellen Stand über Inhalte und Diskussion im Planungsausschuss zusammenfassend erläutern und als Informations- und Diskussionsgrundlage zur Vorbereitung der Sitzung am 20.02.2020 dienen. Zugleich soll es die Grundlage für den weiteren Arbeitsprozess durch die Regionsbeauftragte bilden.

Gliederung

- 1. Leitbild**
- 2. Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung**
 - 2.1. Vorrangige Innenentwicklung
 - 2.2. Reduktion der Freiflächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächeneffizienz und angemessene bauliche Verdichtung
 - 2.3. Sicherstellung einer demographisch und sozial ausgewogenen Siedlungsentwicklung und Schaffung von angemessenem, bezahlbarem Wohnraum
 - 2.4. Energieeffiziente und klimaschonende Siedlungsentwicklung unter Nutzung erneuerbarer Energien
 - 2.5. Strategische Siedlungsentwicklung und kommunales Flächenmanagements als Daueraufgabe
 - 2.6. Interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



3. Lenkung der Siedlungsentwicklung

- 3.1. Organische Siedlungsentwicklung
- 3.2. Verstärkte Siedlungsentwicklung
- 3.3. Konzentration der organischen Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte
- 3.4. Vermeidung von Zersiedlung durch Erhalt des Freiraums sowie Schutz von bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften vor weiterer Siedlungstätigkeit
- 3.5. Enge verkehrliche Zuordnung von Wohn-, Arbeits- und Erholungsstätten sowie Versorgungseinrichtungen
- 3.6. Stärkung der Ortszentren und der zentralen Versorgungsbereiche als attraktive Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsschwerpunkte

4. Freiraum und Siedlungsentwicklung

- 4.1. Schonende Einbindung baulicher Anlagen in die Landschaft und das Ortsbild sowie orts- und landschaftsbildverträgliche Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen
- 4.2. Freihaltung funktional bedeutender Freiräume und gefährdeter Gebiete von Bebauung
- 4.3. Schutz der UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ in Steingaden
- 4.4. Stärkung der ökologischen Qualitäten in Siedlungsgebieten
- 4.5. *Regionale Grünzüge*

5. Tourismus und Siedlungsentwicklung

- 5.1. Schaffung von neuen Beherbergungskapazitäten und Tourismus-/ Freizeitprojekten in Abstimmung mit dem bestehenden Fremdenverkehrsangebot und der Sensibilität der Landschaft. Besondere Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung, der Flächeneffizienz und der verkehrlichen Wirkungen im Tagestourismus.
- 5.2. Ausschluss von zusätzlichen eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen)
- 5.3. Ausschluss von neuen Campingplätzen an landschaftlich besonders empfindlichen Standorten
- 5.4. Errichtung neuer Campingplätze nur, wenn sie überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen

1. Leitbild

Nachhaltige Siedlungsentwicklung gemäß dem Maßstab der Region der kurzen Wege mit einer ressourceneffizienten und verkehrssparenden Siedlungstätigkeit und kompakten sowie orts- und landschaftsbildverträglichen Siedlungsstrukturen. Die Siedlungsentwicklung folgt den Zielsetzungen, Landschaft und Freiraum zu erhalten sowie regionale Identität zu bewahren, die regionale Leistungsfähigkeit zu sichern und die Bevölkerung angemessen zu versorgen

Erläuterung:

Das Leitbild der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist aus der nachhaltigen Raumentwicklung als Leitprinzip des Regionalplans abgeleitet. Die Verankerung des Maßstabs der Region der kurzen Wege stellt auf die engen Wechselwirkungen zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ab und betont die Maßgabe einer siedlungsstrukturellen Entwicklung mit möglichst kurzen Wegen und ÖPNV-Orientierung. Dabei ist ein effizienter Umgang mit Ressourcen wie Energie und Fläche von zentraler Bedeutung, genauso wie verkehrssparende, kompakte sowie orts- und landschaftsbildverträgliche Siedlungsstrukturen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dient der Zielsetzung, die großen landschaftlichen, freiraumbezogenen Qualitäten der Region zu erhalten

und regionale Identität zu bewahren, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu sichern und eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen, Gütern und Dienstleistungen zu gewährleisten.

2. Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

2.1 Vorrangige Innenentwicklung

Erläuterung:

Der Stärkung der Innenentwicklung kommt bereits im Siedlungsleitbild des bestehenden Kapitels B II Siedlungswesen des Regionalplans Oberland (RP 17) zentrale Bedeutung zu.

Eine vorrangige Innenentwicklung zielt auf die prioritäre Nutzung geeigneter Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten wie ausgewiesene Bauflächen, innerörtliche Brachen, Leerstände und Möglichkeiten der Nachverdichtung auf mindergenutzten Grundstücken.

Eine vorrangige Innenentwicklung ist wesentlich für die Stärkung der Ortszentren als Mittelpunkte der Gemeinden, für die Sicherung der Auslastung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und die Reduktion der infrastrukturellen Erschließungskosten. Innenentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen, zu kompakten Siedlungsstrukturen und zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und landschaftsprägender Freiflächen.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.10.2019 bestand weitgehend Übereinstimmung, dass vom Vorrang der Innenentwicklung nicht erfasst sein sollen: innerörtliche (Frei-)Flächen, die siedlungsstrukturell gliedernd wirken und der Naherholung dienen (z.B. Parkanlagen oder Grünflächen), sowie Freiflächen, die Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder denen eine bedeutende Funktion für das Gemeinwesen (z.B. Festplatz) obliegt.

2.2 Reduktion der Freiflächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächeneffizienz und angemessene bauliche Verdichtung

Erläuterung:

Die Festlegung zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden ist bereits im Siedlungsleitbild des bestehenden Kapitels B II Siedlungswesen des RP 17 (B II 1.1 G) sowie im Fortschreibungsentwurf des Teil A (vgl. RP-Entwurf A 2.5 G) enthalten. Neben dem Verkehrsbereich ist die Siedlungsentwicklung der zentrale Auslöser für eine dauerhafte Neuinanspruchnahme von Freiflächen. Dementsprechend gilt es, die Reduktion der Freiflächeninanspruchnahme auch weiterhin über die Berücksichtigung im Kapitel Siedlungswesen zu fördern. Mit der Steigerung der Flächeneffizienz und einer angemessenen baulichen Verdichtung sollen zwei wesentliche Stell-schrauben zum Zwecke einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und eines sparsamen Umgangs mit Flächen angesprochen werden.

Die Steigerung der Flächeneffizienz zielt darauf ab, bestehende und neu zu erschließende Bauflächen durch geeignete Maßnahmen besser auszunutzen. Mögliche Ansatzpunkte stellen beispielsweise eine effiziente Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr dar sowie ggf. eine mehrgeschossige Bauweise neuer Gebäude. Eine bauliche Verdichtung bzw. Nachverdichtung soll dabei stets dem Ortsbild und der jeweiligen Siedlungsstruktur angemessen erfolgen sowie auf ortsspezifische Gegebenheiten abgestimmt sein. Die Verankerung einer angemessenen baulichen Verdichtung im Regionalplan würde eine bestehende Entwicklung in der Region aufgreifen,

da sich größere Städte, Märkte und Gemeinden sowie zunehmend auch kleinere Gemeinden bereits verstärkt mit Fragen der (Nach-)Verdichtung auseinandersetzen.

Über die reine Reduktion der Freiflächeninanspruchnahme hinaus befördert eine Steigerung der Flächeneffizienz und eine angemessene bauliche Verdichtung weitere Vorteile. Denn kompaktere Siedlungsstrukturen tragen zur Ressourceneffizienz (z.B. Energie) und zum Klimaschutz bei, verbessern die Auslastung bestehender Infrastrukturen, ermöglichen durch die Erhöhung der Zahl potentieller Nutzer eine leistungsfähige Erschließung im öffentlichen Verkehr und wirken tendenziell kostensenkend. Zudem werden die Qualitäten der Freiräume und des Landschaftsbilds bewahrt sowie landwirtschaftlich genutzte und der Erholung dienende Flächen geschont.

Im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.10.2019 ist die Frage aufgeworfen worden, inwieweit der Regionalplan Aussagen hinsichtlich bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben, etwa zum Maß der baulichen Nutzung, trifft. Hierzu ist zu betonen, dass der Regionalplan keineswegs bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben ersetzen oder in Konkurrenz zu diesen treten soll. Vielmehr gilt es im Rahmen dieser Vorgaben jeweils zu klären, inwieweit eine Steigerung der Flächeneffizienz und eine bauliche Verdichtung im Kontext der örtlichen Gegebenheiten und der jeweiligen Siedlungsstruktur ortsbildverträglich und angemessen sind.

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

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund des demographischen und sozialen Wandels und der damit einhergehenden Zunahme des Anteils älterer Menschen, alleinstehender Personen und Singles sowie deutlich gestiegener Wohnkosten im Oberland kommt einer demographisch und sozial ausgewogenen Siedlungsentwicklung eine große Bedeutung zu. Es gilt, der zunehmenden demographischen und sozialen Vielfalt der Wohnungsnachfrage durch ein entsprechendes Wohnraumangebot Rechnung zu tragen und die Vielfalt an Wohnformen zu befördern, u.a. altersgerechter und barrierefreier Wohnraum, Wohnraum für alleinstehende Personen sowie Familien, Mehrgenerationenwohnen und gemeinschaftliches Wohnen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur aus Gründen der Fachkräftesicherung entscheidend, sondern auch, um die soziale Durchmischung in den Siedlungsgebieten zu erhalten und der Abwanderung Wohnungssuchender vorzubeugen. Die Schaffung von Wohnraum in den Hauptorten und Ortskernen der Gemeinden trägt insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels dazu bei, die Erschließung durch den ÖPNV zu ermöglichen und die Wege zu Versorgungseinrichtungen bzw. zu den zu Versorgenden kurz zu halten.

2.4 Energieeffiziente und klimaschonende Siedlungsentwicklung unter Nutzung erneuerbarer Energien

Erläuterung:

Gemäß den Auswertungen der Energiewende Oberland bestehen neben dem Verkehrsbereich insbesondere bei der Siedlungsentwicklung Potenziale zur Einsparung und zur effizienten Nutzung von Energie sowie zur Klimaschonung.

Die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, eine vorrangige Innenentwicklung sowie kompakte und nutzungsgemischte Siedlungsformen tragen maßgeblich dazu bei, den Energieverbrauch in der Region zu reduzieren. Durch verdichtete Bauformen wird zudem der Einsatz leitungsgebundener Energienetze (v.a. Wärme) begünstigt. Die Nutzung von Potenzialen zur

Energieeinsparung und für erneuerbare Energien bei Neubau und Bestand reduziert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen.

2.5 Strategische Siedlungsentwicklung und kommunales Flächenmanagement als Daueraufgabe

Erläuterung:

Die Gemeinden im Oberland sind oftmals mit einer fehlenden Verfügbarkeit von Flächen konfrontiert, welche aufgrund von Lage und Erschließung für die Siedlungsentwicklung eigentlich besonders geeignet wären. Vor diesem Hintergrund und zur Umsetzung einer nachhaltigen flächensparenden Siedlungsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung kommt einer strategischen Siedlungsentwicklung und einem kontinuierlichen Flächenmanagement zur Aktivierung geeigneter Flächenpotenziale eine zentrale Bedeutung zu.

Eine strategische Ausrichtung der gemeindlichen Siedlungsentwicklung, etwa im Rahmen der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten der Städtebauförderung oder der Land- und Dorfentwicklung, trägt dazu bei, kommunale Entwicklungsvorstellungen zu schärfen, Herausforderungen, Zielsetzungen und Handlungsfelder der Siedlungsentwicklung zu identifizieren und Entwicklungsvorstellungen räumlich zu konkretisieren. Bestandteil einer strategischen Siedlungsentwicklung ist zudem die vorausschauende Sicherung von Bauflächen durch die Kommune, um die Verfügbarkeit von Flächen für künftige Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen.

Der Aufbau und die Pflege eines kommunalen Flächenmanagements, etwa im Rahmen der Erarbeitung o.g. Entwicklungskonzepte oder durch gesonderte Förderprogramme und Instrumente, kann der Erhebung von Potenzialflächen, insbesondere im Innenbereich, sowie der Ermittlung des Bedarfs für die künftige Siedlungsentwicklung dienen. Darüber hinaus können die Entwicklung von Konzepten und Maßnahmen zur Mobilisierung von Flächen im Innenbereich oder zur Revitalisierung älterer Siedlungsgebiete Bestandteile des kommunalen Flächenmanagements sein. Gegebenenfalls kann die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht dazu beitragen, die Flächennutzung zu steuern und die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde langfristig zu sichern.

Seitens der Mitglieder des Planungsausschusses ist darauf hingewiesen worden, dass Kommunen zur Umsetzung einer strategischen Siedlungsentwicklung und eines kommunalen Flächenmanagements geeignete Förderprogramme sowie passgenaue Instrumente und Maßnahmenpakete benötigen.

2.6 Interkommunale Zusammenarbeit, insbesondere bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung

Erläuterung:

Die Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit und Abstimmung im Bereich der Siedlungsentwicklung trägt den Abhängigkeiten, Vernetzungen und überörtlichen Wirkungszusammenhängen in der Region Rechnung. Insbesondere im Bereich der gewerblichen Siedlungsentwicklung bestehen im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit und Abstimmung Möglichkeiten, die gewerbliche Entwicklung an besonders geeigneten Standorten zu konzentrieren und andere Standorte dadurch zu entlasten.

3. Lenkung der Siedlungsentwicklung

3.1 Organische Siedlungsentwicklung

Zielstellung

In allen Kommunen der Region soll eine organische Siedlungsentwicklung möglich sein. Diese ist darauf ausgerichtet, dass sich der Umfang des Einwohner- und Beschäftigtenzuwachses in die Bestandssituation einer Kommune und ihres Umfeldes einfügen lässt, ohne dort einen grundlegenden Anpassungsbedarf bei der infrastrukturellen Ausstattung auszulösen. Negative überörtliche Auswirkungen (z.B. durch Zunahmen der Verkehrsbelastung infolge von Pendelbeziehungen oder der Wohnraumnachfrage) können damit vermieden werden. Eine organische Siedlungsentwicklung leistet damit einen Beitrag, die regionale Siedlungsstruktur vorrausschauend auf regionale Herausforderungen wie die Zunahme von Verkehrsbelastungen, steigende Mobilitätskosten und demographische Veränderungen auszurichten.

Erläuterung

Eine Siedlungsentwicklung einer Kommune kann dann als organisch angesehen werden, wenn sich die Bereitstellung von Wohnbauflächen an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Funktionswechsel von Wohngebäuden im Bestand und einer nach Größe, Struktur, Ausstattung und prognostizierter Entwicklung der Kommune angemessenen Zuwanderung orientiert.

Bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen gilt es auf einen nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Kommune angemessenen Bedarf für ortsansässige Betriebe sowie bestandsergänzende Neugründungen und -ansiedlungen (primär zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung und zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur) abzustellen. Darüber hinaus kann der Ausgleich von Beschäftigungsverlusten der Vergangenheit (hervorgerufen durch Betriebsschließungen oder -abwanderungen) grundsätzlich als organisch angesehen werden, ebenso wie die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Betriebe, die an besondere Standortvoraussetzungen (z.B. an bestimmte Rohstoffvorkommen) gebunden sind.

Von entscheidender Bedeutung ist, dass die Verhältnismäßigkeit der Einwohner- und Beschäftigtenzunahme zur Bestandssituation der Kommune gewahrt bleibt. Insbesondere darf es – wie auch im Rahmen der Sitzung des Planungsausschusses vom 17.10.2019 gefordert wurde – nicht dazu kommen, dass die Bewältigung der Auswirkungen auf benachbarte Räume abgewälzt wird und deren infrastrukturelle Kapazitäten und Entwicklungsstrategien in Frage gestellt werden. Eine darauf ausgerichtete Gewerbegebietsentwicklung bleibt somit auch in kleinen Gemeinden weiterhin möglich. Auch ist zu nicht erwarten, dass durch diese Regelung Gemeinden in ihrer Entwicklung abhängt werden. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass ein überdurchschnittliches Wachstum in aus regionaler Perspektive unvorteilhaften Lagen unterbleibt. Denn dieses gilt es an den Standorten zu verorten, die sich aufgrund ihrer Lagequalitäten besonders dafür eignen.

Die Entwicklungsabsicht der „organischen Siedlungsentwicklung in allen Kommunen“ ist bereits im bestehenden Regionalplan der Region Oberland als Ziel (vgl. B II 1.3) verankert, ebenso wie die grundlegenden Aussagen zur organischen Siedlungsentwicklung im gewerblichen Bereich (vgl. Ziel B II 3.2). Mit Blick auf die Fortschreibung sollen die Möglichkeiten

- einer Herausnahme der zusätzlichen Entwicklungsbeschränkung für die Kommunen im Alpengebiet (diese stellte bisher „im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung“ ab),
- ein Verzicht auf den Auflockerungsbedarf, der sich aus gestiegenen Wohnansprüchen ableitet,

- sowie eine Konkretisierung der Frage des Umfangs diskutiert werden.

Weiteres Vorgehen

Insbesondere die Frage der Konkretisierung, welcher Umfang der Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung als organisch anzusehen ist, soll im Planungsausschuss erörtert werden. Allein ein Rückgriff auf die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre erscheint in diesem Zusammenhang nicht zielführend, weil sich eine entsprechende Steuerung darauf beschränken würde, die bisherigen regionalen Entwicklungsprozesse zu zementieren. Angedacht wird, als Bemessungsgrundlage für die organische Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes heranzuziehen.

3.2 Verstärkte Siedlungsentwicklung

Zielstellung

Identifizierung von Bereichen, die sich auf Grund ihrer Lagequalitäten für eine verstärkte Siedlungsentwicklung besonders eignen als Planungsangebot an die Kommunen, um

- den regionsweiten Wachstumsdruck zu kanalisieren,
- Zersiedelung zu vermeiden,
- die Verkehrsbelastung zu reduzieren und den Ausbau eines attraktiven ÖPNV zu befördern.

Erläuterung

Die Identifizierung von Bereichen für eine verstärkte Siedlungsentwicklung zielt darauf, regionale Wachstumsüberschüsse (d.h. die über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehenden Zugewinne an Einwohnern und Arbeitsplätzen) vorrangig in besonders günstige Siedlungsbereiche zu lenken, die in Abstimmung mit den Kommunen und nach u.g. Kriterien bestimmt werden sollen.

Diese Standorte halten bereits ein hohes Maß an Infrastruktur vor und zeichnen sich durch eine vergleichsweise leistungsfähige verkehrliche Anbindung bei ÖV und MIV aus. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung an diesen Standorten trägt dazu bei, die wirtschaftliche Tragfähigkeit öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen zu stärken und insbesondere Erhalt und Ausbau eines attraktiven ÖV zu befördern. Auch sind in diesen Siedlungsbereichen die Grundfunktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeit/Erholung bereits relativ eng verzahnt, was die Weglängen der Alltagsmobilität reduziert und zur verstärkten Nutzung von Fuß/Rad führt („Region der kurzen Wege“) bzw. für längere Wegstrecken der ÖV aufgrund eines gut erreichbaren und leistungsfähigen Anschlusses an diesen Standorten eine attraktive Alternative zum MIV darstellt.

Im bestehenden Regionalplan soll gemäß Grundsatz B II 1.2 die Siedlungsentwicklung an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden. Darüber hinaus werden bei Ziel B II 1.3 bereits verbal Standorte genannt, die für eine verstärkte Siedlungstätigkeit vorgesehen sind. Mit Bezug auf die gewerbliche Siedlungsentwicklung sollen gemäß dem Ziel B II 3.1 großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte gelenkt werden. Für die Fortschreibung ist angedacht, diese Festlegungen zu modifizieren und räumlich zu konkretisieren, um auf veränderte Rahmenbedingungen (u.a. Wegfall der Entwicklungsachsen im LEP) und Zielsetzungen der Steuerung (insbesondere Verkehrsentlastung) zu reagieren.

Vorgeschlagene Kriterien zur Bestimmung der Bereiche für eine verstärkte Siedlungsentwicklung

- sehr leistungsfähige ÖV-Anbindung
= Einzugsbereich eines Schienenverkehrshaltepunkts
- ggf. Anschluss an das regionale Straßenhauptverkehrsnetz
- Zugang zu infrastruktureller Grundversorgung
- Ergänzung bestehender Siedlungsbereiche
- Raumverträglichkeit mit bestehenden Nutzungen
- topographische und rechtliche Restriktionen
- Entwicklungsvorstellungen der Kommune

Entwicklungsanforderungen an diesen Standorten

Aufgrund der Lagegunst ist eine möglichst flächeneffiziente Ausgestaltung des Siedlungsraums (verdichtete Bauweise und hohe Nutzungsintensität) zu realisieren.

Weiteres Vorgehen

Identifizierung der Lage und Abgrenzung in Abstimmung mit den Kommunen; angestrebt wird eine kartographische Darstellung im Regionalplan.

3.3 Konzentration der organischen Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte

Zielstellung

Es gilt, die organische Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte zu konzentrieren. Im Kern wird dadurch bezweckt, die Nachteile disperser Siedlungsstrukturen zu vermeiden (z.B. Überformung charakteristischer Landschaftsbilder und des Freiraums, hohe Kosten für Mobilität, Infrastrukturerhalt und Versorgungsleistungen) und die sich mitunter selbst verstärkenden Vorteile einer konzentrierten Siedlungsentwicklung durch Bündelungseffekte zu nutzen (Verkehrsvermeidung durch kurze Wege, Rentabilität von Mobilitätsangeboten und Infrastrukturen, was wiederum zu Qualitätsverbesserungen beitragen kann). Hinzu kommt, dass im Zuge des demographischen Wandels die Bedeutung kurzer Wege und die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu Fuß und im öffentlichen Verkehr an Bedeutung gewinnen wird.

Erläuterung

Als Hauptorte sind hinsichtlich Einwohnerzahl (absolut und relativ) bedeutende Ortsteile einer Kommune anzusehen. Zu den typischen Merkmalen eines Hauptortes zählen:

- ein vergleichsweise hoher Besatz an Arbeitsplätzen und Versorgungsinfrastrukturen,
- ein relativ gutes Mobilitätsangebot im öffentlichen Verkehr,
- eine historisch begründete Sonderstellung (zumeist Verwaltungssitz),
- sowie ein relativ kompakter Siedlungskörper.

In vielen Gemeinden ist die Bestimmung aufgrund eines einzigen, sehr dominanten Ortsteils eindeutig. Allerdings zeigt der Blick in die Siedlungsstruktur der Region Oberland, dass es auch Gemeinden mit zwei oder mehr Hauptorten geben kann. Darüber hinaus gilt es in den Überlegungen zu berücksichtigen, dass es mit dem Hauptort zusammengewachsene oder ihm sehr nahe gelegene Ortsteile gibt, sowie große Gewerbegebiete von kommunal herausragender Bedeu-

tung, die jedoch abseits des Hauptortes liegen. Ebenso gilt es den kommunalen Entwicklungsstrategien bei der Identifizierung der Hauptorte Beachtung zu schenken.

Weiteres Vorgehen

Identifizierung der Hauptorte in Abstimmung mit den Kommunen; geprüft werden soll auch die Möglichkeit einer kartographischen Darstellung im Regionalplan.

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

Erläuterung:

Die Festlegung zum Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften und der Schutz vor weiterer Siedlungstätigkeit ist als Ziel bereits im bestehenden Kapitel B II 1.4 des Regionalplans enthalten. Es ist vorgesehen, die bestehende Festlegung zu übernehmen. Genehmigungen nach § 35 BauGB sowie Satzungen im Außenbereich wären davon nicht erfasst.

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

Erläuterung:

Im bestehenden Regionalplan wird im Grundsatz B II 2.1 bereits gefordert, dass eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden soll. Dieser Aspekt wird aufgegriffen und inhaltlich erweitert. Denn mit Blick auf den Anspruch der Reduzierung von Weglängen und des Verkehrsaufkommens gilt es, bei der Siedlungsentwicklung auf eine möglichst enge verkehrliche Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung hinzuwirken. Insbesondere bei der Frage nach der Lage von Versorgungseinrichtungen ist der Erreichbarkeit ein hoher Stellenwert beizumessen.

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

Erläuterung:

Der Erhalt bzw. die Steigerung der Attraktivität der Ortszentren ist entscheidend, um die Zukunftsfähigkeit der Gemeinden als Wohn- und Arbeitsorte dauerhaft zu sichern. Dementsprechend gilt es, Versorgungseinrichtungen dort konzentrieren. Ortszentren sind typischerweise durch die Mischung bzw. ein enges räumliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet. Eine Stärkung der Ortszentren trägt zur Vermeidung von Zersiedlung bei, verbessert die Auslastung bestehender Infrastrukturen, reduziert durch die Möglichkeit der Kopplung verschiedener Erledigungen das Verkehrsaufkommen und fördert das Gemeinwesen.

4. Freiraum und Siedlungsentwicklung

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

Erläuterung:

Die schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft und die Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die Siedlungsstruktur und bauliche Tradition des Oberlands ist bereits im bestehenden Kapitel B II Siedlungswesen des RP 17 unter 1.4 und 1.6 enthalten.

Die Vorgabe der schonenden Einbindung von Siedlungsgebieten und sonstigen Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild soll fortgeschrieben werden, um typische Ortsbilder, Bauformen und siedlungsgliedernde Freiräume zu erhalten, Ortsränder zu gestalten und eine klare Trennung zwischen besiedeltem und unbesiedeltem Bereich sicherzustellen. Zudem sollen bestehende Siedlungsstrukturen verträglich weiterentwickelt werden, wobei lokale und regionale Bautraditionen, Bauformen und Baumaterialien berücksichtigt werden sollen. Hierzu wird beabsichtigt, die Typik der regionalen und lokalen Ortsbilder sowie die Spezifika der lokalen und regionalen Bau-traditionen, Bauformen und Baumaterialien zu konkretisieren und in der Begründung erläuternd wiederzugeben.

4.2. Freihaltung funktional bedeutender Freiräume und gefährdeter Gebiete von Bebauung

Erläuterung:

Im bestehenden Kapitel B II Siedlungswesen des Regionalplans ist unter 1.5 und 1.7 die Freihaltung von besonders bedeutenden und das Oberland prägenden Strukturen, ökologisch wertvollen Gebieten sowie Gebieten mit Georisiken von einer Bebauung bereits enthalten. Die Vorgabe der Freihaltung funktional bedeutender Freiräume und gefährdeter Gebiete von Bebauung soll fortgeschrieben und aktualisiert werden, wobei die konkrete Bestimmung dieser Gebiete noch vorzunehmen und in der Begründung darzulegen ist.

4.3. Schutz der UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ in Steingaden

Erläuterung:

Der Schutz der UNESCO Welterbestätte „Wieskirche“ in Steingaden ist im bestehenden Kapitel B II Siedlungswesen des Regionalplans unter 1.4 enthalten und soll beibehalten werden.

4.4. Stärkung der ökologischen Qualitäten in Siedlungsgebieten

Erläuterung:

Die Bedeutung der Stärkung der ökologischen Qualitäten in Siedlungsgebieten ist gerade im Zusammenhang von Klimawandel und demographischem Wandel ersichtlich. Steigende Temperaturen in den Sommermonaten führen zu gesundheitlichen Belastungen, wobei insbesondere ältere Menschen betroffen sind, so dass in der Folge der Bedarf an wohnortnahen Schattenflächen zunimmt und der Erhalt von Luftaustauschgebieten an Bedeutung gewinnt. Eine Reduktion versiegelter Flächen fördert etwa den Luftaustausch an Hitzetagen und steigert die Versickerungskapazitäten bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen. Weitere Aspekte stellen die Reduktion der Lichtverschmutzung und die Durchgrünung von Siedlungsgebieten dar.

4.5. Regionale Grünzüge

Erläuterung:

Im Bereich der regionalen Grünzüge ist derzeit ein Platzhalter vorgesehen. Gemäß LEP-Ziel 7.1.2 sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge festzulegen. Regionale Grünzüge haben die Aufgabe – soweit notwendig – Siedlungsräume zu gliedern, zur Verbesserung des Bioklimas oder der Erholungsvorsorge beizutragen. Inwiefern eine Festlegung von regionalen Grünzügen im Oberland fachlich erforderlich ist, ist noch unbestimmt. Insbesondere gilt es ein derzeit vom StMWi beauftragtes Fachgutachten abzuwarten, das für das gesamte Gebiet des Freistaats erstellt und voraussichtlich Ende des Jahres 2020 vorliegen wird.

5. Tourismus und Siedlungsentwicklung

5.1. Schaffung von neuen Beherbergungskapazitäten und Tourismus-/ Freizeitprojekten in Abstimmung mit dem bestehenden Fremdenverkehrsangebot und der Sensibilität der Landschaft. Besondere Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung, der Flächeneffizienz und der verkehrlichen Wirkungen im Tagestourismus.

Erläuterung:

Im bestehenden Regionalplan wird im Grundsatz B II 5.1 bereits gefordert, dass touristisch genutzte Freizeitwohnegelegenheiten in Abstimmung mit dem übrigen Fremdenverkehrsangebot und der Belastbarkeit der Landschaft errichtet werden sollen. Dieser Aspekt wird aufgegriffen und soll inhaltlich um die Aspekte der Flächeneffizienz und der verkehrlichen Wirkungen, gerade im Tagestourismus, erweitert und konkretisiert werden.

5.2. Ausschluss von zusätzlichen eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen)

5.3. Ausschluss von neuen Campingplätzen an landschaftlich besonders empfindlichen Standorten

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

Erläuterung:

Im bestehenden Kapitel B II des Regionalplans sind unter 5.2, 6.1 und 6.2 die o.g. Festlegungen zu Zweitwohnungen und Campingplätzen enthalten. Diese Vorgaben sollen fortgeschrieben und aktualisiert werden, wobei die konkrete Ausgestaltung dieser Festlegungen und die Klärung von Detailfragen noch vorzunehmen und im Planungsausschuss zu diskutieren sein wird.