

Zu II Siedlungswesen

Zu 1 Siedlungsleitbild

Zu 1.1 G Die Aussagen zum Siedlungsleitbild dienen als langfristig gültiger Rahmen zur Sicherung bzw. Bewirtschaftung regionaler Ressourcen und zum Erhalt der Siedlungsstruktur des Oberlandes.
Eine nachhaltige Raumentwicklung erfordert sowohl die Erhaltung des natürlichen Kapitals als auch die Sicherung der dauerhaften wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit und der sozialen Stabilität der Region. Die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Dabei sind anzustreben

- die Verminderung der Flächeninanspruchnahme, die Sicherung zusammenhängender Freiräume und des Ressourcenbestandes,
- die Sicherung attraktiver regionaler und wirtschaftsnaher Infrastruktur sowie
- die Bewahrung regionaler Identität und die Sicherung regionaler Potenziale.

Eine geordnete räumliche Entwicklung ist auf ein stabiles Verhältnis von Siedlungsfläche zu Freiraum angewiesen. Flächensparendes Bauen soll die Landschaftszersiedelung eindämmen.

Zu 1.2 G Art und Maß der Nutzung sowie Größe und Lage der Siedlungsgebiete bestimmen das Verkehrsaufkommen ebenso wie die Verkehrsabwicklung. Notwendig ist daher die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsangebot. Aufgrund steigender Mobilität der Bevölkerung sowie der Entfaltung der arbeitsteiligen Wirtschaft ist mit einer weiteren Verkehrszunahme zu rechnen. Da der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Oberland an ökologische und soziokulturelle Grenzen stößt, ist es umso dringender, die Siedlungsentwicklung den vorhandenen Verkehrsstrukturen anzupassen und sie nach dem Grundsatz der Verkehrsvermeidung und -bündelung zu steuern. Vordringlich ist es, das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu verbessern und eng mit der Siedlungsentwicklung zu koppeln.

Zu 1.3 Z Durch die Lenkung einer verstärkten Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche an Entwicklungsachsen wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. In den Hauptorten konzentrieren sich in der Regel die Versorgungseinrichtungen und die Arbeitsplätze. Durch die wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur und die günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten können solche zentralen Orte gestärkt werden.
Geeignet sind Orte bzw. Bereiche an Entwicklungsachsen zum Beispiel, wenn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben, die Topographie den Siedlungsraum nicht zu stark einschränkt oder kein hoher Anteil an besonders schützenswerter Landschaft gegeben ist.

Die regionalplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungstätigkeit bestimmt sich in allen Gemeinden grundsätzlich an der organischen Entwicklung. Den Maßstab organischer Siedlungsentwicklung bildet die Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Deren Umfang bemisst sich insbesondere aus

- dem zusätzlichen Bauflächenbedarf, der sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt,
- dem Ersatz- und Auflockerungsbedarf, der sich u.a. aus Überalterung oder Funktionswechsel von Gebäuden bzw. aus gestiegenen Wohnansprüchen

ergibt sowie

- einer der Größe, Struktur und Ausstattung nach angemessenen Zuwanderung.

Um den besonderen Anforderungen an die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Alpengebiet Rechnung zu tragen, ist eine Beschränkung der Siedlungstätigkeit unerlässlich. Hier ist daher der Umfang der Siedlungsflächen im Wesentlichen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu messen.

Zu 1.4 Z In der Region ist die Siedlungsstruktur von verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften sowie den historisch gewachsenen Dörfern und Städten geprägt. Sie bildet im Zusammenspiel mit den landschaftlichen Vorzügen die unverwechselbare Siedlungslandschaft im Oberland. In den vergangenen Jahrzehnten wurden die charakteristischen Siedlungsformen durch starken Zuzug und fremde Stilelemente beeinträchtigt. Bei Siedlungsmaßnahmen soll auf die Eigenart der vorhandenen Bebauung geachtet und die Orts- und Landschaftsbildpflege berücksichtigt werden. Ökologische und kulturelle Bedürfnisse sind dabei ebenso zu beachten wie die für die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes typischen gemischten Nutzungsformen. So sollen Dorf- und Mischgebiete erhalten bzw. fortentwickelt und einseitig strukturierte Baugebiete vermieden werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbart werden kann.

Als einer der beeindruckendsten Rokokobauten mit universaler Symbolkraft, Echtheit und Unversehrtheit, wurde die Wieskirche 1983 zum Weltkulturerbe erklärt. Sie gilt, so die UNESCO, als „eines der vollendetsten Kunstwerke des bayerischen Rokoko, als ein Meisterwerk menschlicher Schöpferkraft und als außergewöhnliches Zeugnis einer untergegangenen Kultur“. Erbaut von den Baumeistern und Brüdern Johann Baptist und Dominikus Zimmermann in den Jahren 1745 – 54, erfuhr die Kirche ihre vielgerühmte, innere Ausgestaltung durch namhafte Maler und Bildhauer der damaligen Epoche. Der Ursprung als Wallfahrtskirche geht auf eine wundersame Erscheinung des „geißelten Heilands“ im Jahre 1738 zurück.

Die Bedeutung als Weltkulturerbe begründet sich auch durch die herausragende Lage in der Voralpenlandschaft des „Pfaffenwinkel“ in der Gemeinde Steingaden, Landkreis Weilheim-Schongau. Mit dieser Situierung des Rokoko-Kleinods auf einer leichten Anhöhe, von Wäldern eingerahmt und mit einem weiten Blick nach Süden auf das Ammergebirge verbindet sich hier ein gemeinsames Werk von Natur und Mensch, von Landschaft und Kunst (nach § 46 der Richtlinien zur Umsetzung der Welterbekonvention).

Die möglichen Beeinträchtigungen der Wieskirche können unterschiedlich ausfallen. Neben baulichen Aspekten in Bezug auf das Denkmal kommen in erster Linie weiträumige optische Auswirkungen in Frage wie z.B. Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen, negative Fernwirkungen baulicher Anlagen oder Infrastruktur-Einrichtungen. Als weitere sonstige Beeinträchtigungen sind beispielsweise Beschädigungen durch Umwelteinflüsse oder Auswirkungen technischer Art (z.B. Erschütterungen) aufzuführen.

Das Regionalplan-Ziel hat damit in erster Linie Auswirkungen auf Vorhaben wie z.B. die Errichtung von Windkraft-Anlagen, Sende- bzw. Empfangsmasten, Industrie-, Infrastruktur-Einrichtungen und sonstige Bauwerke. Durch die hier verankerte Festlegung sollen diese Fehlentwicklungen verhindert werden, sofern die Vorhaben aufgrund ihrer Größe oder Gestaltung geeignet sind, die Wirkung und Ansicht der Wieskirche erheblich zu beeinträchtigen. Ziel ist es, die Sichtachsen zur Wieskirche und attraktive Fernwirkung des Denkmals dauerhaft zu schützen.

Unberührt von diesem regionalplanerischen Ziel bleiben im gesamten Umfeld der Wieskirche weiterhin eine ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft.

- Zu 1.5 Z** Die Freihaltung besonders bedeutender landschaftsprägender Strukturen sowie ökologisch wertvoller Landschaftsteile ist für die Region von besonderer Bedeutung. Hierzu zählen u.a. weithin einsehbare Landschaftsteile, Kuppen, Hanglagen und Steilhänge sowie Waldränder und Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch wertvoll sind oder Erholungszwecken dienen sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Moore und Verlandungszonen. Diese Landschaftsteile sind vielfach nicht oder nur gering belastbar, weshalb Eingriffe durch Siedlungsvorhaben möglichst vermieden werden sollen. Das Ziel trägt auch den Belangen des Gewässer- und des Klimaschutzes Rechnung. Einem Großteil dieser Gebiete kommt auch eine wichtige Erholungsfunktion zu. Der freie Zugang für die Bevölkerung ist unverzichtbar.
- Zu 1.6 Z** Die Region Oberland ist durch ihre landschaftliche Attraktivität der Gefahr der Streubebauung ausgesetzt. Freiräume erfüllen aber wichtige ökologische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Durch die Vermeidung von Zersiedelung kann die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und Ansätzen weiterer Besiedelung im Außenbereich entgegengewirkt werden. Mit der Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten kann Konflikten (z.B. zwischen Wohnen und Landwirtschaft) frühzeitig vorgebeugt werden und zugleich eine höhere Wirtschaftlichkeit der Versorgungseinrichtungen erreicht sowie unnötige Flächeninanspruchnahme und Investitionskosten vermieden werden.
- Zu 1.7 Z** Zum Schutz der Bevölkerung vor den Gefahren durch Lawinen, Überschwemmungen und Muren sollen gefährdete Landschaftsbereiche einschließlich der Wälder mit entsprechenden Funktionen von Bebauung freigehalten werden. Damit können Schäden an öffentlichen und privaten Einrichtungen vermieden und Retentionsräume erhalten werden.
- Zu 1.8 Z** Durch eine intensive bauliche Tätigkeit in den letzten Jahrzehnten wurde Boden in nicht unerheblichem Umfang verbraucht. Dadurch wird vor allem auch der Wasserkreislauf nachteilig beeinflusst. Um derartige Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, müssen die nicht beliebig vermehrbaren Naturgüter Boden und Wasser auf lange Frist gesichert werden.
- Zu 2 Wohnsiedlungstätigkeit**
- Zu 2.1 G** Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit soll sich auf geeignete zentrale Orte und Entwicklungsachsen beschränken (vgl. B II 1.3 Z). Die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten trägt dort zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen bei. Zugleich wird die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen erleichtert. Durch eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten können unzumutbare Pendlerzeiten abgebaut werden. Eine Harmonisierung von Wohnen und Arbeiten erleichtert zudem die Ansiedlung von Betrieben, wenn durch den Zuzug von Arbeitskräften zusätzlicher Wohnraum benötigt wird.
- Zu 2.2 G** Begrenzte Siedlungsmöglichkeiten und starke Baulandnachfrage vor allem durch Auswärtige und der Bau von Zweitwohnungen haben in zahlreichen Gemeinden des Oberlandes zu einer Baulandknappheit und zu Bodenpreisen geführt, die erhebliche Teile der einheimischen Bevölkerung nicht mehr bezahlen können. Bei der Neuausweisung von Bauland sollte daher vordringlich die ansässige Bevölkerung berücksichtigt werden. Möglichkeiten dazu eröffnen vor allem die sogenannten Einheimischenmodelle (vgl. auch B II 4).

Zu 3 Gewerbliche Siedlungstätigkeit

Zu 3.1 Z Für größere gewerbliche Ansiedlungen und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf kommen besonders die regionalen gewerblichen Schwerpunkte in Betracht. Sie weisen aufgrund ihrer Lage im Alpenvorland sowie der vorhandenen Wirtschafts- und Infrastruktur günstige Entwicklungsbedingungen auf. Erforderlich ist neben gesicherten Bauflächen auch eine ausreichende Infrastruktur, vor allem eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte soll dazu beitragen, die Beeinträchtigung des Fremdenverkehrs vor allem in den südlichen Teilen der Region gering zu halten, zumal in den Tälern des Alpenraums nur wenige geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Zu 3.2 Z Um der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild der Region, aber auch den Belangen der Wirtschaft zu entsprechen, ist eine organische Entwicklung im gewerblichen Siedlungsbereich anzustreben. Dabei sind

- der Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe zu decken (u.a. auch Auslagerungen und Erweiterungen),
- zusätzliche Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitzustellen, wenn diese zur örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen erforderlich sind,
- der Bedarf an Flächen für Betriebe, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind, zu befriedigen sowie
- Flächen für Betriebe bereitzustellen, die an besondere Standortbedingungen wie z.B. Rohstoffvorkommen gebunden sind.

Zu 4 G Baufächensicherung

Mit einer vorausschauenden kommunalen Flächensicherung bzw. Flächenvorhaltung kann ein wesentlicher Beitrag zur ausgewogenen Siedlungsentwicklung geleistet werden. Auch der kommunale Handlungsspielraum kann dadurch gesichert und die günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden. Darüber hinaus wird in vielen Fällen erst eine Baufächensicherung die Durchführung von Einheimischenmodellen für die ansässige Bevölkerung (vgl. dazu B II 2.2.G) und für das örtliche Gewerbe ermöglichen. Wichtig ist die Bereitstellung ausreichender Bauflächen vor allem in zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, vor allem in Bad Tölz, Garmisch-Partenkirchen, Holzkirchen, Miesbach/Hausham, Murnau a. Staffelsee, Schongau/Peiting/ Altenstadt, Peißenberg, Penzberg, Weilheim i. OB und Wolfratshausen/ Geretsried.

Zu 5 Freizeitwohnegelegenheiten

Zu 5.1 G Die rd. 80.000 Gästebetten in der Region Oberland sind im Jahresmittel nicht ausreichend ausgelastet. Investitionen im Beherbergungsgewerbe sollten deshalb in erster Linie qualitativen Verbesserungen des touristischen Angebotes zur Saisonverlängerung dienen. Dabei soll auf ein ausgewogenes Verhältnis des Angebotes geachtet werden, um nicht einen weiteren Rückgang besonders verträglicher Tourismusformen (Hotellerie, Aufenthaltstourismus), einen unnötigen

Flächenverbrauch und eine zunehmende Belastung der ansässigen Bevölkerung zu riskieren.

- Zu 5.2 Z** In bedeutenden Fremdenverkehrsgebieten der Region hat die Zunahme der Zweitwohnungen in den letzten Jahrzehnten zu nachteiligen Veränderungen der gemeindlichen Sozialstruktur geführt. Die überkommene Siedlungslandschaft wurde beeinträchtigt und in einzelnen Regionsteilen die Verstädterungstendenz erhöht.

Zweitwohnungen bedingen

- einen zusätzlichen Ausbau der Infrastruktureinrichtungen, der durch Erschließungsbeiträge nicht ausreichend gedeckt wird,
- ein Ausweichen der Feriengäste in Zweitwohnungen (statt Hotels u. Pensionen),
- eine Zunahme der Preise für Wohnungen und Bauland,
- eine Inanspruchnahme von knappem Bauland und
- (teilweise) eine Verödung des Ortsbildes.

Zu 6 Camping

- Zu 6.1 Z** Um den Zugang der Öffentlichkeit zur freien Landschaft nicht unnötig einzuschränken und um den Belangen der Orts- und Landschaftspflege und der Ökologie Rechnung zu tragen, sollen Campingplätze nicht mehr in sensiblen Landschaftsteilen wie z.B. See- oder Flussuferräumen errichtet werden.

- Zu 6.2 Z** Die Möglichkeit, langfristig einzelne Parzellen zu mieten, hat dazu geführt, dass "mobile Zweitwohnungen" in großer Anzahl entstanden sind. Diese Dauercampingplätze werfen ähnliche Probleme auf wie die Zweitwohnungen.