

# Regionalplan Südostoberbayern

## Teil B: Fachliche Festlegungen

### Nachhaltige Entwicklung der fachlich raumbedeutsamen Strukturen

#### ökologisch nachhaltige Entwicklung

*Z = Ziel; G = Grundsatz*

#### **Zu II Siedlungswesen**

##### **zu 1 G Leitbild**

Die Region ist ländlich strukturiert mit einer einerseits dispersen Siedlungsverteilung und andererseits mit Konzentrationen in Mittelzentren, im Umland von Rosenheim und Salzburg sowie im oberen Alztal.

Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch.

Eine räumliche Zusammenführung und Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, bieten die zentralen Orte, Entwicklungsachsen und Verdichtungen im Stadtumland. In den zentralen Orten hat sich ein vielfältiges Versorgungsangebot gebildet und dieses Angebot ist für alle regelmäßig auf kurzen Wegen erreichbar. Dadurch werden Ressourcen geschont. Mögliche nachteilige Wirkungen, wie z.B. Belastungen durch Immissionen, können durch eine innere Strukturierung der Entwicklungen vermieden werden.

Die dezentrale Konzentration der Siedlungsverteilung hat relativ gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in den jeweiligen Verflechtungsbereichen zur Folge gehabt. Deshalb ist daran festzuhalten.

Eine Siedlungsentwicklung ist vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Eine Innenentwicklung mit baulicher Verdichtung, Sanierung vorhandener Bausubstanz, Umnutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen, Mobilisierung von Baulandreserven oder Nutzung leerstehender Bausubstanz trägt dazu bei, Flächenressourcen zu schonen, den Verkehr gering zu halten und eine ausreichende soziale Chancengleichheit zu gewährleisten, u.a. indem die Versorgungseinrichtungen angemessen erreichbar sind. Dazu ist u.a. eine räumliche Nutzungsmischung durch Ansiedlung weiterer Wohnfunktion in den Innenstädten bzw. Innenstadtrandbereichen oder eine nachträgliche Nutzungsanreicherung in monofunktionalen Wohngebieten anzustreben. Außerdem bietet es sich an, z.B. eine Informationsstelle über leerstehende landwirtschaftliche Gebäude einzurichten, um einen sparsamen Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen zu erreichen.

Eine aus regionaler Sicht nachhaltige Siedlungsentwicklung orientiert sich darüber

hinaus daran, unter dem Leitbild der Kreislaufwirtschaft unnötigen regionalen Verkehr zu verringern oder nicht entstehen zu lassen. So geht es auch darum, ausgehend vom Problem der wachsenden räumlich-funktionalen Arbeitsteilung Voraussetzungen für regional stärkere Verknüpfungen vor allem ökonomischer Funktionen zu schaffen.

- zu 2** G Die Siedlungsstruktur der Region ist durch eine disperse Struktur an Einzelhöfen und Weilern in Teilen der Region gekennzeichnet. Das gilt sowohl für das tertiäre Hügelland, die Alzplatte oder auch die räumliche Struktur in den Alpen. Diese historisch gewachsene Siedlungsstruktur ist für die Region typisch. Sie wird durch eine Baulandbeschaffung gefährdet, die häufig von geeigneten Siedlungseinheiten abgesetzt ist.

Die einzelnen Teilräume werden von den historisch gewachsenen Hauslandschaften der landwirtschaftlichen Höfe und Siedlungsformen geprägt, wie z.B. der Berchtesgadener Zwihof, die Einfirsthöfe des Salzburger Flachgates und das Traunsteiner Gebirgshaus sowie die Vierseithöfe zwischen Inn und Salzach im nördlichen Alpenvorland. Die weitere Siedlungstätigkeit sollte die jeweilige Tradition berücksichtigen und sie auf die Bedürfnisse unserer Zeit abgestimmt weiterentwickeln, um der Bevölkerung und den Gästen auch weiterhin dieses regionstypische Heimatgefühl zu erhalten.

Dabei sind die wesentlichen Merkmale ein langgestreckter Rechteckbaukörper mit flach geneigtem Satteldach und Dachüberständen.

Siedlungstätigkeit beinhaltet eine gewerbliche oder wohnbauliche Tätigkeit. Sie bezieht sich sowohl auf einzelne bauliche Anlagen als auch auf eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung. Eine Bebauung bezieht sich auf jede einzelne bauliche Maßnahme, gleichgültig welcher Art.

### **zu 3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung**

- zu 3.1** Z Eine Zersiedlung der Landschaft ist gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität (Umfang und Maßstab) oder Art übergebühlich gestört (z.B. Landschaftsbild) oder belastet (z.B. Naturhaushalt) wird. Das ist u.a. der Fall, wenn bauliche Einzelanlagen oder neue Baugebiete ungeordnet ohne bauliche Konzeption, (in sich) unzusammenhängend, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplant werden, so dass

- es sich u.a. um eine zusammenhanglose Streubebauung ohne Konzentration handelt
- das Verhältnis zwischen dem Umfang und Maßstab (z.B. in Höhe oder Volumen) der bereits vorhandenen Bebauung und dem hinzutretenden Vorhaben unpropotional wird, sich also die Planung der vorhandenen Bebauung nicht unterordnet
- sich funktionale Spannungen zwischen bestehender Bebauung und dem hinzutretenden Vorhaben ergeben
- der Planung eine weitreichende oder noch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung, für z.B. die Inanspruchnahme von Flächen an Autobahn-Anschlussstellen zukommt
- der Zugang zur freien Landschaft eingeschränkt wird und/oder
- es zu einer Bebauung in exponierter Lage - auch bei Anbindung an bebaute Ortsteile - kommt.

Bei Wohnbauten in abgesetzter Lage z.B. handelt es sich regelmäßig um eine Zersiedlung.

Die herkömmliche, maßstabsgetreue Streubebauung ist keine Zersiedlung.

Die herkömmlichen Siedlungsformen orientieren sich regelmäßig an - wie auch immer gearteten - Haufendörfern, Weilern und an Einzelhöfen bzw. in den Alpen an einzelnen Wirtschaftsgebäuden. Straßendörfer und damit bandartige Siedlungsentwicklungen z.B. sind landschaftsuntypisch, auch wenn eine ausreichende Erschließung gegeben sein sollte.

Um in Entwicklungsachsen eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, sind zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freizuhalten.

Die baulichen Anlagen sind Teil der natürlichen Landschaft. Um keine abrupten Übergänge entstehen zu lassen und die Anlagen in die natürliche Umgebung einzupassen, sollen entsprechende landschaftliche Einbindungen vorgesehen werden.

- zu 3.2** Z Die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Die Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Dadurch wird langen Pendlerzeiten vorgebeugt. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Ortskerne bzw. die Hauptsiedlungsbereiche jeder Gemeinde wirkt der Zersiedlung entgegen. Eine organische Siedlungsentwicklung schließt neben einem Ersatz- und Auflockerungsbedarf, den Bedarf für die natürliche Einwohnerzunahme und eine nicht unverhältnismäßige Zuwanderung ein. Bei gewerblichen Unternehmen umfasst sie auch Ansiedlungen zur Verbesserung der Grundversorgung sowie zur erforderlichen Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Der Umfang einer organischen Siedlungsentwicklung richtet sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der einzelnen Gemeinde (vgl. LEP B II 1.3 und 1.4).

Eine zunehmende zersiedelnde Siedlungstätigkeit erforderte weitere Infrastrukturmaßnahmen und würde Teilen der Bevölkerung zum Einkaufen, Schulbesuch oder Arbeiten zusätzlich erhebliche Wege aufbürden. Regelmäßig zöge das außerdem den Ausbau des kostenintensiven öffentlichen Personennahverkehrs nach sich. Darüber hinaus würde das z.B. die mobile Alterspflege verteuern.

Eine Siedlungsentwicklung entlang der Linien des öffentlichen Personennahverkehrs verringert die Investitionen für die Infrastruktur, erhöht die Mobilität der Bevölkerung und ersetzt zusätzliche Verkehrsaktivitäten.

Die Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Nähe der Haltepunkte des Schienenpersonenverkehrs ermöglicht es, die Zahl der Verkehrsbewegungen zu verringern und die Versorgungseinrichtungen besser auszulasten.

Die besondere Regelung an den Haltestellen in den Alpentälern begründet sich durch die situationsspezifische Topographie oder natürliche Ausstattung. (vgl. auch die Begründung im Regionalplan zu B II 4 im letzten Absatz).

- zu 3.3** Z Die weitere Siedlungsentwicklung soll möglichst in den zentralen Orten stattfinden, um vor allem den Freiraum zu schonen (vgl. Begründung zu "Zersiedlung"), um die Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung in zumutbarer Entfernung zur Verfügung zu stellen und um diese Einrichtungen ausreichend auslasten zu können. Entsprechendes gilt auch für die Hauptsiedlungsbereiche der einzelnen Gemeinden.

Dabei kann eine Gemeinde (aufgrund der Zusammenlegung von Gemeinden durch die Gebietsreform) mehrere Hauptsiedlungsbereiche haben. Sollten Hauptsiedlungsbereiche keine Möglichkeit der Erweiterung mehr haben, kommt ein bisher nicht als Hauptsiedlungsbereich einzustufender Ortsteil für die weitere Siedlungsentwicklung in Betracht.

Der Begriff "bestehende Ortschaft" entspricht "im Zusammenhang bebauter Ortsteil". Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist. Das ist bei "im Zusammenhang bebauten Ortsteilen" der Fall.

- zu 3.4** Z Für die Region ist die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit den Städten, Dörfern, Weilern und einer Vielzahl von Einzelhöfen bzw. landwirtschaftlichen Einzelgebäuden typisch. In den einzelnen Teilräumen unterscheiden sich die baulichen Ausprägungen der Hauslandschaften in charakteristischer Weise. Die weitere Siedlungstätigkeit soll die jeweilige Tradition erhalten, um vor allem weiterhin eine Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Heimat zu gewährleisten und für den Fremdenverkehr die landschaftstypischen attraktiven Hausformen zu erhalten.

Um die jeweiligen charakteristischen Siedlungstypen zu erhalten und eine Zersiedlung zu verhindern, gilt es, die Einzelhöfe, die einzelnen landwirtschaftlichen Gebäude wie die Kaser und die schützenswerten Weiler (als eigenständiger Siedlungstyp) unverfälscht zu bewahren.

"Siedlungstätigkeit" beinhaltet eine gewerbliche oder wohnbauliche Tätigkeit. Sie bezieht sich auf einzelne bauliche Anlagen als auch auf eine "Siedlungsentwicklung" im Rahmen der Bauleitplanung. Eine "Bebauung" bezieht sich auf einzelne bauliche Maßnahmen, die nicht gewerblicher oder wohnbaulicher Art sein müssen.

- zu 4** G In zentralen Orten ist regelmäßig ein gut ausgestattetes Angebot an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen vorhanden. Damit bestehen in zentralen Orten im Vergleich zu anderen Orten gute Voraussetzungen für eine stärkere "Siedlungsentwicklung" auch durch Zuzug von außen. Eine stärkere "Siedlungsentwicklung" begünstigt die Auslastung der Infrastruktur und des öffentlichen Personennahverkehrs.

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit bedeutet jedoch keinen schrankenlosen Zuzug. Bei der Dimensionierung neuer Siedlungsvorhaben muss gewährleistet sein, dass diese Vorhaben innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes in die bauliche und sozioökonomische Struktur der bestehenden Siedlungseinheit integriert werden können. So muss z.B. der Ausbau der Infrastruktur oder der Einzelhandelsstruktur mit der Siedlungstätigkeit Schritt halten.

Die Entwicklungsachsen im ländlichen Raum dienen vorrangig dazu, günstige Voraussetzungen für die Entwicklung zu schaffen. Da sie entlang von Schienenverbindungen verlaufen, sind sie geeignet, eine überorganische Entwicklung aufzunehmen, ohne den Freiraum übermäßig zu belasten.

Manche Entwicklungsachsen verlaufen in naturräumlich bedeutsamen Tälern, wie im Inntal zwischen Wasserburg a.Inn und Mühldorf a.Inn oder im Alztal nördlich Trostberg. Sie sind teilweise durch die Topographie eingeengt. Eine Bebauung würde häufig erheblich zu Lasten des Naturraumes gehen. Seine Durchgängigkeit würde beeinträchtigt oder die Leitungen beansprucht, die gerade in ausgeräumten

Landschaften der Alzplatte z.B. die einzigen linearen Biotop-Verbindungen darstellen. Vor allem der Erhalt der Leiten ist für das Verbundsystem zum Arten- und Biotopschutz unerlässlich. Das gilt insbesondere in den Talräumen von besonderer Bedeutung, wie denen des Inns zwischen Wasserburg a.Inn und Mühldorf a.Inn und der Salzach zwischen Freilassing und Burghausen. Um der Stadt Laufen eine zumindest organische Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist eine Ausnahme notwendig. Das bedeutet allerdings, dass die Entwicklung nur behutsam ablaufen kann.

- zu 5** G Gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung klaffen häufig auseinander. Die Wohnbauentwicklung hinkt oft der gewerblichen Bautätigkeit nach. Um vor allem den neu zuwandernden Arbeitskräften zumindest potentiell eine Wohnmöglichkeit zu bieten, soll eine Unausgewogenheit zwischen der gewerblichen und wohnbaulichen Siedlungsentwicklung vermieden werden.
- zu 6** G Die Mittelzentren im Norden der Region haben zusammen mit den drei Unterzentren Ampfing, Töging a.Inn und Burgkirchen a.d.Alz von der Bevölkerungszahl her das Potential eines Oberzentrums. Dieses Potenzial kann ein Gegengewicht zum großen Verdichtungsraum München bilden. Eine entsprechende Siedlungstätigkeit kann die Folge sein. Dabei geht es darum, die Identität der einzelnen Mittelzentren zu erhalten und keine bandartigen und unstrukturierten Siedlungsagglomerationen entstehen zu lassen.

## **zu 7 Siedlungsentwicklung im Alpengebiet und am Chiemsee**

- zu 7.1** G In den Alpen begrenzen vor allem die naturräumlichen Voraussetzungen den Siedlungsraum. Zusammen mit den Alpen bildet der Chiemsee mit Umgebung (= Anliegergemeinden) eine ökologisch außerordentlich bedeutsame und für den Fremdenverkehr attraktive Landschaft.

Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung lag in einigen Gemeinden erheblich über der durchschnittlichen Siedlungsentwicklung in der Region. Die Bevölkerungsentwicklung der zehn Chiemsee-Anliegergemeinden lag während der letzten zehn Jahre bei nur drei Gemeinden unter dem Durchschnitt, bei zweien im Durchschnitt. Bei der Hälfte der Gemeinden im Alpengebiet (53 %) lag sie über dem Regionsdurchschnitt. Bei Fortschreiten dieses Wachstums wird die Attraktivität dieses Gebietes weiter abnehmen und sich die noch verfügbare Siedlungsfläche vor allem in den Alpen zunehmend verringern. Eine Verlangsamung der Siedlungsentwicklung ist deshalb anzustreben.

- zu 7.2** G Die Siedlungsflächen in diesem außerordentlich bedeutsamen Natur- und Fremdenverkehrsraum sind begrenzt. Die starke Baulandnachfrage aufgrund von Zuwanderungen führt zur weiteren Verknappung des Baulandes. Um den Ansässigen und ihren nachfolgenden Generationen weiterhin zu ermöglichen, am Wohnort zu verbleiben, soll für sie die Bereitstellung von Bauland vorrangig gewährleistet sein (vgl. Begründung im Regionalplan zu A II 6.3).
- zu 7.3** Z Der Erholungsbedarf und der Wunsch nach einer natürlichen Umwelt werden weiterhin zu einer Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohngelegenheiten, Zweithäuser, Wochenendhäuser) und Campingplätzen führen. Die Nachfrage richtet sich vor allem auf landschaftlich besonders attraktive Gebiete. Dazu gehört neben den Alpen auch der Chiemsee mit seinen Anliegergemeinden. Da hier die Erholungs- und Fremdenverkehrsnutzung eine

wesentliche Rolle spielt, kommt dem Erhalt dieser Landschaft und insbesondere ihrem Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Durch die Errichtung eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten würde die Zahl der Erholungssuchenden erhöht und die überkommene bäuerliche Kultur- und die Naturlandschaft weiter belastet. Vor allem ist in diesem Gebiet bereits eine nicht unerhebliche Konzentration an derartigen Einrichtungen gegeben, so dass es bei weiteren eigengenutzten Freizeitwohnungen zu einer weiteren Zunahme nachteiliger Auswirkungen auf die Landschaft, einer überdurchschnittlichen Erhöhung der Bodenpreise oder einer nur zeitweiligen Inanspruchnahme der durch die Gemeinden ständig vorzuhaltenden kostenträchtigen Infrastruktur ohne finanzielle Gegenleistung kommt.

Freizeiteinrichtungen und Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze werden häufig z.B. abgesetzt von einer bestehenden geeigneten Ortschaft errichtet. Sie beeinträchtigen dadurch die Landschaft und wirken zersiedelnd (zu Zersiedlung vgl. Begründung im Regionalplan zu B II 3.1).

Die genannten Erholungsgebiete sind überwiegend durch eine kleinräumige Struktur geprägt. Großflächige Freizeiteinrichtungen sprengen wegen ihrer Dimensionierung diese Kleinteiligkeit und können funktional die traditionell kleinteilige Fremdenverkehrswirtschaft gefährden.

- zu 8** Z Der Naturraum Alpen ist kein statisches System. Aufgrund natürlicher Dynamik kommt es immer wieder zu Gefährdungen durch Hochwasser, Lawinen und Muren. Wenn die betroffenen Flächen nicht bebaut werden, kann diese Vorsorge das Schadenspotenzial kostengünstig bzw. nachhaltig auf nahezu Null reduzieren. Bebauung meint auch einzelne Gebäude.