



Planungsausschusssitzung Region Südostoberbayern

TOP 6: Fortschreibung des Regionalplans Kapitel B II Siedlungswesen

14.04.2021 in Altötting

Katja Gloser



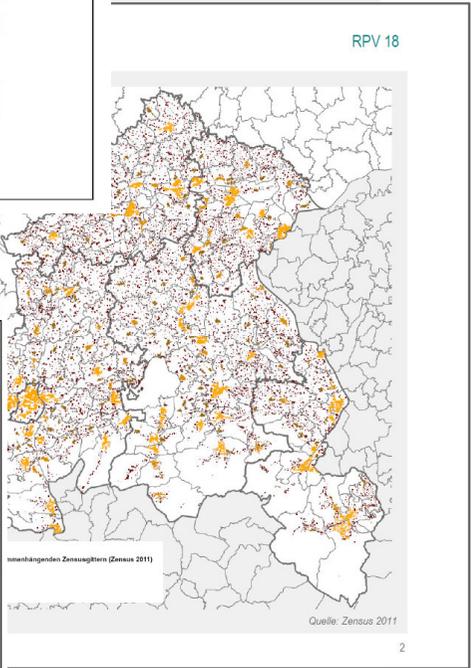
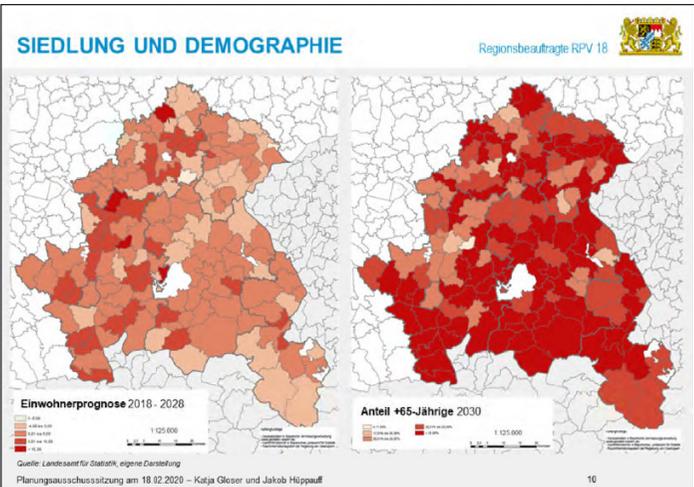
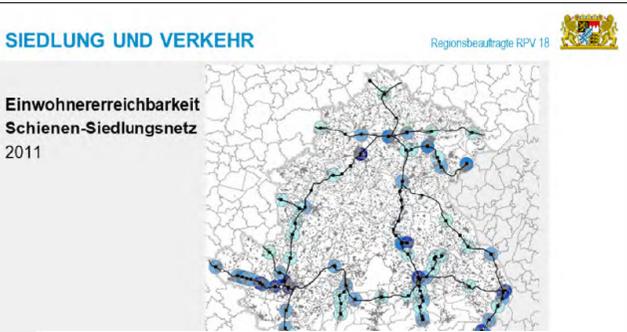
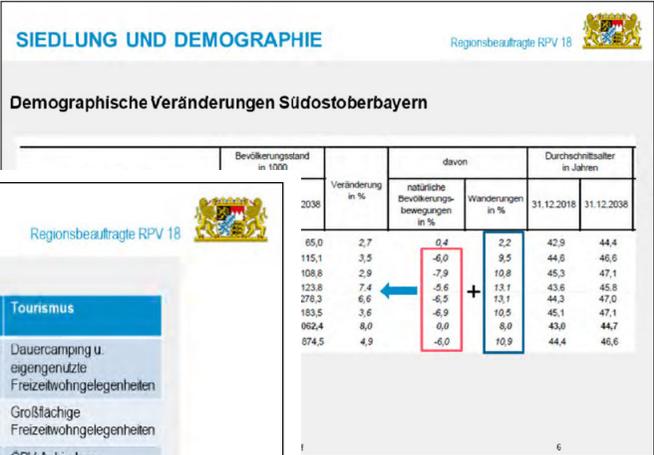
Bisheriger Verlauf

13.11.2019

18.02.2020

Vorstellung von
Eckpunkten und
Beschluss
Fortschreibung Kapitel
Siedlungswesen

Vorstellung
raumstruktureller
Grundlagen und
Grundgerüst der
Fortschreibung



Heute und weiterer Verlauf

13.11.2019

18.02.2020

14.04.2021

nächste Sitzung PA

Vorstellung von Eckpunkten und Beschluss Fortschreibung Kapitel Siedlungswesen

Vorstellung raumstruktureller Grundlagen und Grundgerüst der Fortschreibung

Vorstellung Vor-Entwurf

Vorstellung Entwurf und Beschluss Beteiligungsverfahren

Nr.	Z/ G	Festlegung	VORENTWURF
1		Leitbild	
1.1	G	In der Region Südostoberbayern soll und unter Bewahrung der charakteristischer Siedlungsformen Ressourcen-effiziente, auf umweltverträgliche Siedlungsformen sollen die Versorgung sichergestellt werden.	
1.2	G	Strategische Siedlungsentwicklung von allen Kommunen angewendet werden. Durch gemeindeübergreifende Abstimmung vorgebeugt werden.	
2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung	
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung	
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung insbesondere in zentralen Lagen und	

Nr.	Z/ G	Festlegung	ENTWURF
1		Leitbild	
1.1	G	In der Region Südostoberbayern soll und unter Bewahrung der charakteristischer Siedlungsformen Ressourcen-effiziente, auf umweltverträgliche Siedlungsformen sollen die Versorgung sichergestellt werden.	
1.2	G	Strategische Siedlungsentwicklung von allen Kommunen angewendet werden. Durch gemeindeübergreifende Abstimmung vorgebeugt werden.	
2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung	
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung	
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung insbesondere in zentralen Lagen und	

mit Begründung mit Umweltbericht

Eckpunkte und raumstrukturelle Grundlagen als Basis des Vorentwurfs

- Aufbau auf bestehendem Regionalplankapitel
 - Weiterentwicklung der Inhalte
 - Ergänzung um aktuelle Themen
- Anpassung an formelle Rahmenbedingungen

- Rahmenbedingungen
 - Streubebauung
 - Demografischer Wandel, insb. Alterung
 - Wachstumsdruck
 - Zusammenhang Verkehrsinfrastruktur und Siedlungsstruktur

GRUNDGERÜST FORTSCHREIBUNG

Regionsbeauftragte RPV 18

	Freiraum	Tourismus
Ökologische Qualitäten im Siedlungsgebiet	A	Dauercamping u. eigengenutzte Freizeitwohgelegenheiten
Orts- u. Landschaftsbild	A	Großflächige Freizeitwohgelegenheiten
Funktional bedeutende Freiräume u. gefährdete Gebiete	N	ÖPV-Anbindung, Flächeneffizienz und Landschaftsbild
Regionale Grunzüge		

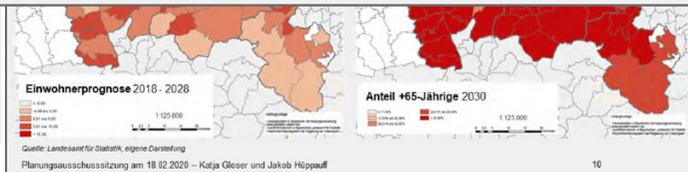
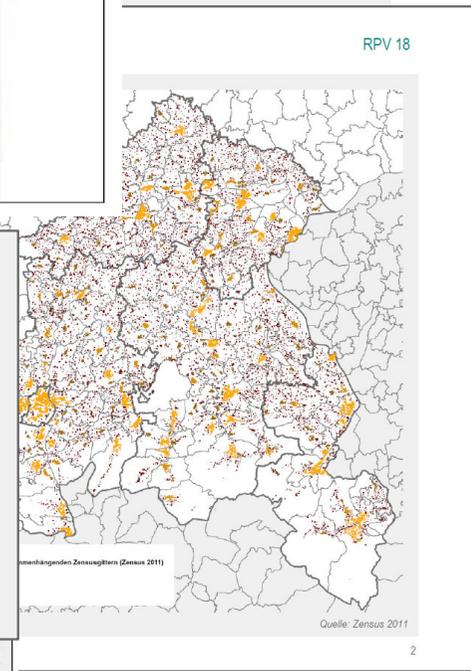


SIEDLUNG UND DEMOGRAPHIE

Regionsbeauftragte RPV 18

Demographische Veränderungen Südostoberbayern

Bevölkerungsstand in 1000	Veränderung in %	davon		Durchschnittsalter in Jahren	
		natürliche Bevölkerungsbelegungen in %	Wanderungen in %	31.12.2018	31.12.2038
2038					
85,0	2,7	0,4	2,2	42,9	44,4
115,1	3,5	-6,0	9,5	44,8	46,6
108,8	2,9	-7,9	10,8	45,3	47,1
123,8	7,4	-5,6	13,1	43,6	45,8
278,3	6,6	-6,5	13,1	44,3	47,0
183,5	3,6	-6,9	10,5	45,1	47,1
962,4	8,0	0,0	8,0	43,0	44,7
874,5	4,9	-6,0	70,9	44,4	46,6



Gliederung Vor-Entwurf

- Leitbild
- Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung
- Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung
- Siedlungsentwicklung und Freiraum
- Siedlungsentwicklung und Tourismus

Leitbild Festlegungen 1.1 und 1.2

1	Leitbild
1.1	G In der Region Südostoberbayern soll sich die polyzentrale Siedlungsstruktur nachhaltig gemäß dem Maßstab einer Region der kurzen Wege und unter Bewahrung der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der regionalen Teilräume entwickeln. Ressourceneffiziente, auf umweltverträgliche Mobilitätsangebote ausgerichtete und an demographische Veränderungen angepasste Siedlungsformen sollen die Versorgung der Bevölkerung sichern.
1.2	G Strategische Siedlungsentwicklung und kommunales Flächenmanagement sollen als Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung von allen Kommunen angewendet werden. Durch gemeindeübergreifende Abstimmung der Siedlungsentwicklung soll einem nachteiligen Wettbewerb zwischen den Kommunen vorgebeugt werden.

- Aktualisierung und Ergänzung des bestehenden Leitbilds
 - Kurze Wege, Demografischer Wandel
 - Strategische Siedlungsentwicklung, kommunales Flächenmanagement

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegungen

2.1.1 bis 2.2.4

2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen. Insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit leistungsfähiger Anbindungsqualität im ÖPNV soll das Wohnraum- und Versorgungsangebot den Anforderungen demographischer Veränderungen sowie sozialer Vielfalt angepasst werden. Auch soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.
2.1.2	G	Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Funktionen in möglichst enger räumlicher Zuordnung erhalten und weiterentwickelt werden.
2.1.3	G	Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde soll in einem angemessenen Verhältnis stehen und sich in die Ortsstruktur und die regionale Raumstruktur einfügen und diese stärken.]
2.2		Effiziente Flächennutzung
2.2.1	Z	Für die Siedlungsentwicklung sind die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig, wenn: <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Potentialflächen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht aktiviert werden können, - der begründete Siedlungsflächenbedarf die zur Verfügung stehenden Potentiale der Innenentwicklung übersteigt oder - besondere Standortanforderungen, die nicht durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden können, vorliegen.
2.2.2	G	Die Auslastung von Siedlungsflächen soll erhöht werden: <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Neu- und Überplanung von Siedlungsflächen soll eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte umgesetzt werden. - Insbesondere in Ortskernen und in zentralen Lagen sollen im Zuge der Nachverdichtung mit kompakten und funktional gemischten Bauweisen deren Attraktivität erhöht werden. - Insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder einer ähnlichen leistungsfähigen Anbindungsqualität im ÖPNV soll eine verdichtete Bauweise, auch mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten verwirklicht werden.
2.2.3	G	Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll die Mehrfachnutzung von Flächen verstärkt werden. Insbesondere sollen besonders geeignete Dachflächen für leistungsfähige PV-Anlagen genutzt werden.
2.2.4	G	Im Zuge der Siedlungsentwicklung sollen Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs sowie zur Senkung klimarelevanter Emissionen verstärkt genutzt werden. Hierzu sollen die Gemeinden insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> - kompakte Siedlungsstrukturen, - energieeffiziente Bauformen und Gebäude, - die Nutzung erneuerbarer Energien und - den Einsatz klimaschonender und regionaler Baumaterialien einen Beitrag leisten.

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegungen 2.1.1 und 2.1.2

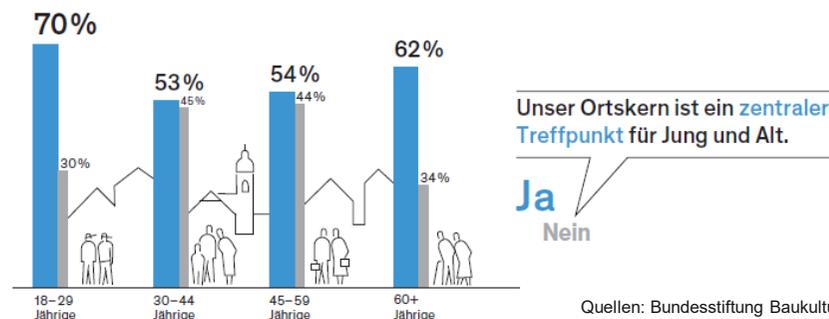
2	Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung	
2.1	Ausgewogene Siedlungsentwicklung	
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen. Insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit leistungsfähiger Anbindungsqualität im ÖPNV soll das Wohnraum- und Versorgungsangebot den Anforderungen demographischer Veränderungen sowie sozialer Vielfalt angepasst werden. Auch soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.
2.1.2	G	Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Funktionen in möglichst enger räumlicher Zuordnung erhalten und weiterentwickelt werden.
2.1.3	G	Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Ortsstruktur und die regionale Raumstruktur einfügen und die
2.2	Effiziente Flächennutzung	

► Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

- Besonders in zentrale Lagen und
- Lagen mit leistungsfähiger ÖV-Anbindungsqualität

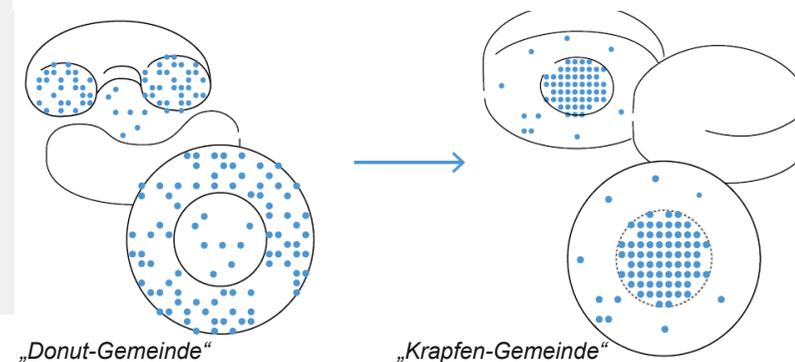
► Stärkung der Ortszentren

Treffpunkt Ortskern – Die soziale Bedeutung des Zentrums



Das Beste muss nach innen

Donut-Gemeinden mit aussterbendem Ortskern und Krapfen-Gemeinden mit lebendigem Ortskern
Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2016/17, 2016



Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegung 2.1.3

2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen. Insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit leistungsfähiger Anbindungsqualität im ÖPNV soll das Wohnraum- und Versorgungsangebot den Anforderungen demographischer Veränderungen sowie sozialer Vielfalt angepasst werden. Auch soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.
2.1.2	G	Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Funktionen in möglichst enger räumlicher Zuordnung erhalten und weiterentwickelt werden.
2.1.3	G	Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde soll in einem angemessenen Verhältnis stehen und sich in die Ortsstruktur und die regionale Raumstruktur einfügen und diese stärken.]
2.2		Effiziente Flächennutzung

- Übernahme und Ergänzung der bestehenden Festlegung
- Angemessenes Verhältnis von gewerblicher und wohnbaulicher Entwicklung
 - Ortsstruktur
 - Regionale Raumstruktur

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegung 2.2.1

2 Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

2.1 Ausgewogene Siedlungsentwicklung

2.1.1 G In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechtere Siedlungsentwicklung insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit besonderen Anforderungen demographischer Veränderung Wohnraum Rechnung getragen werden.

2.1.2 G Die Ortszentren der Gemeinden sollen als Entwicklungspole gefördert werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Siedlungsformen und -strukturen gefördert werden.

2.1.3 G Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll die Ortsstruktur und die regionale Raumstruktur berücksichtigen.

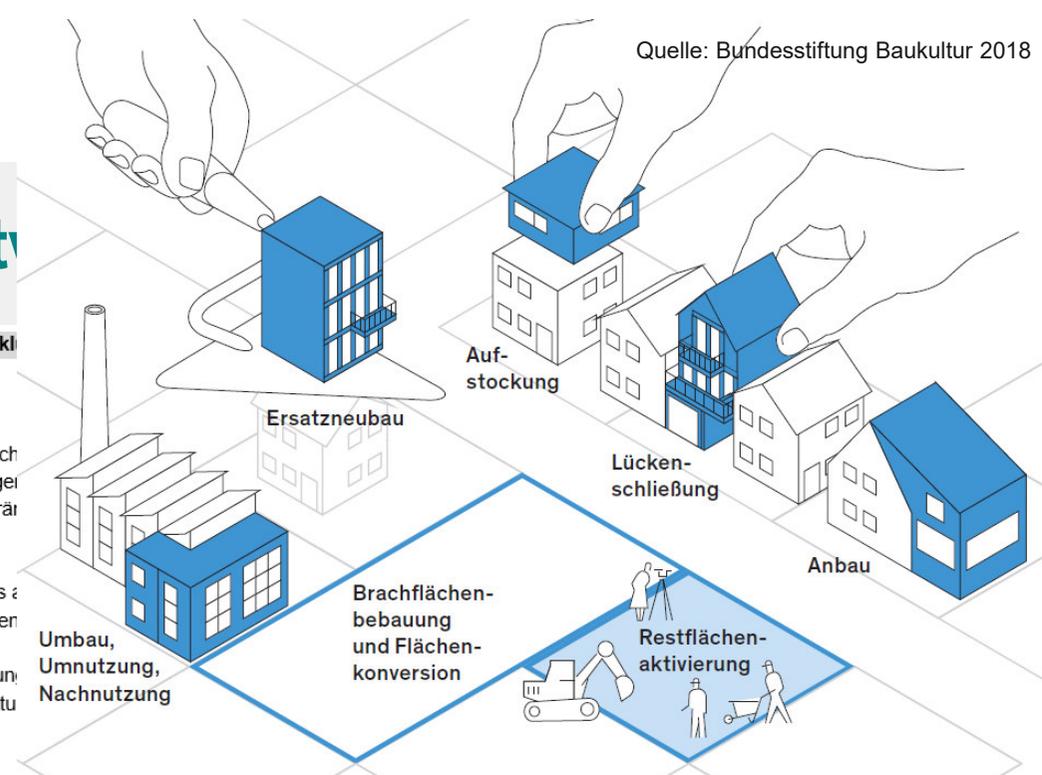
2.2 Effiziente Flächennutzung

2.2.1 Z Für die Siedlungsentwicklung sind die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig, wenn:

- geeignete Potentialflächen der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen bzw. nicht aktiviert werden können,
- der begründete Siedlungsflächenbedarf die zur Verfügung stehenden Potentiale der Innenentwicklung übersteigt oder
- besondere Standortanforderungen, die nicht durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden können, vorliegen.

2.2.2 G Die Auslastung von Siedlungsflächen soll erhöht werden:

- Bei der Neu- und Überplanung von Siedlungsflächen soll eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte umgesetzt werden.



- **Prioritäre Nutzung geeigneter Flächenpotenziale in Siedlungsgebieten**
 - Z.B. ausgewiesene Bauflächen, innerörtliche Brachen, Nachverdichtung
- **Ausnahmen:**
 - Keine geeigneten Flächen verfügbar
 - Begründeter Bedarf größer
 - Besondere Standortanforderungen

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegung 2.2.2

2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen. Insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit leistungsfähiger Anbindungsqualität im ÖPNV soll das Wohnraum- und Versorgungsangebot den Anforderungen demographischer Veränderungen sowie sozialer Vielfalt angepasst werden. Auch soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.
2.1.2	G	Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt werden. Hierzu sollen die unterschiedlichen Funktionen in möglichst enger räumlicher Zuordnung erhalten und weiterentwickelt werden.

➤ Bessere Auslastung von Bauflächen

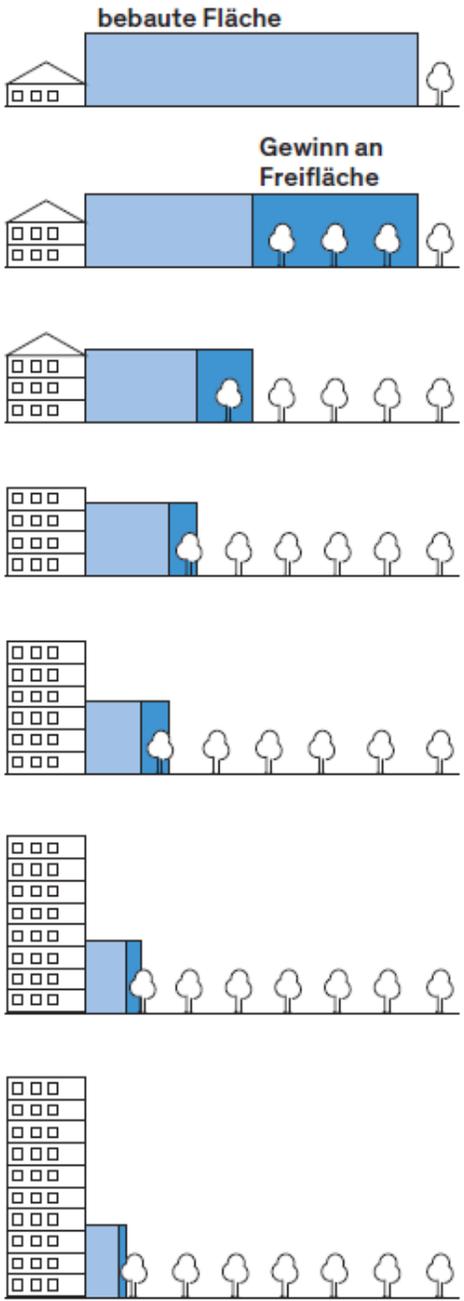
- Lagebezogen angemessene bauliche Verdichtung → EW/ha

2.2.2	G	Die Auslastung von Siedlungsflächen soll erhöht werden: <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Neu- und Überplanung von Siedlungsflächen soll eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte umgesetzt werden. - Insbesondere in Ortskernen und in zentralen Lagen sollen im Zuge der Nachverdichtung mit kompakten und funktional gemischten Bauweisen deren Attraktivität erhöht werden. - Insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder einer ähnlichen leistungsfähigen Anbindungsqualität im ÖPNV soll eine verdichtete Bauweise, auch mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten verwirklicht werden.
2.2.3	G	Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll die Mehrfachnutzung von Flächen verstärkt werden. Insbesondere sollen besonders geeignete Dachflächen für leistungsfähige PV-Anlagen genutzt werden.
2.2.4	G	Im Zuge der Siedlungsentwicklung sollen Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs sowie zur Senkung klimarelevanter Emissionen verstärkt genutzt werden. Hierzu sollen die Gemeinden insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> - kompakte Siedlungsstrukturen, - energieeffiziente Bauformen und Gebäude, - die Nutzung erneuerbarer Energien und - den Einsatz klimaschonender und regionaler Baumaterialien einen Beitrag leisten.

➤ Flächenbedarf, Erschließungs- und Folgekosten in Abhängigkeit von Siedlungsformen

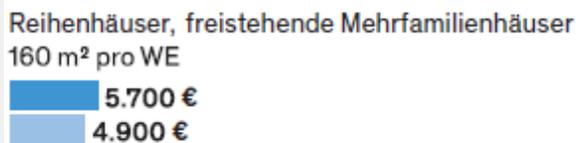
Verdichtung – Zugewinn an nutzbarer Fläche

Ab dem 6. Geschoss wird die Ersparnis an bebauter Fläche verschwindend gering



Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) (mittleres Kostenniveau 2017)

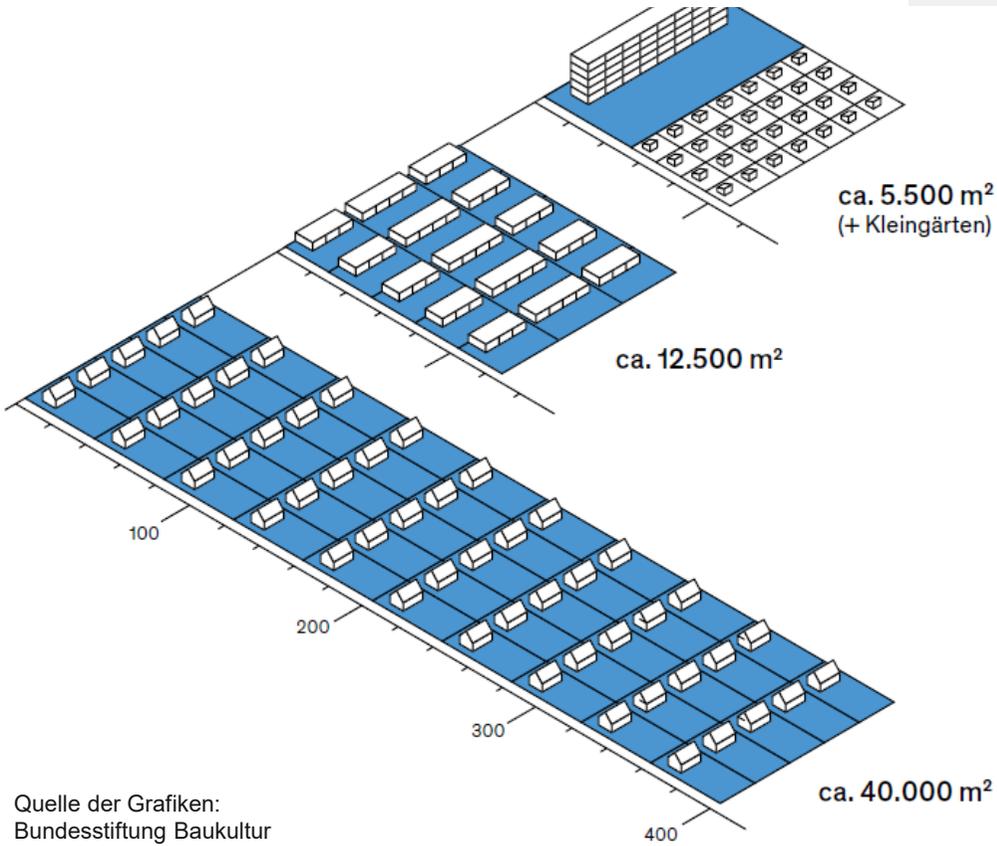
Quelle: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR 2017



■ erstmalige Herstellung
■ Betrieb, Unterhalt und Erneuerung für die nächsten 25 Jahre

Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bauart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben



Quelle der Grafiken: Bundesstiftung Baukultur

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegung 2.2.2

➤ Bessere Auslastung von Bauflächen

- Lagebezogen angemessene bauliche Verdichtung → EW/ha
- Ortskerne, zentrale Lagen: Nachverdichtung, kompakte u. funktional gemischte Bauweisen
- Einzugsbereich SPNV o. vergleichbar: verdichtete Bauweise, unterschiedliches Wohnraumangebot

➤ Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen, städtebauliche Qualitäten, Tragfähigkeit ÖV

2.2.2	G	<p>Die Auslastung von Siedlungsflächen soll erhöht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Neu- und Überplanung von Siedlungsflächen soll eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte umgesetzt werden. - Insbesondere in Ortskernen und in zentralen Lagen sollen im Zuge der Nachverdichtung mit kompakten und funktional gemischten Bauweisen deren Attraktivität erhöht werden. - Insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder einer ähnlichen leistungsfähigen Anbindungsqualität im ÖPNV soll eine verdichtete Bauweise, auch mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten verwirklicht werden.
2.2.3	G	<p>Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll die Mehrfachnutzung von Flächen verstärkt werden. Insbesondere sollen besonders geeignete Dachflächen für leistungsfähige PV-Anlagen genutzt werden.</p>
2.2.4	G	<p>Im Zuge der Siedlungsentwicklung sollen Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs sowie zur Senkung klimarelevanter Emissionen verstärkt genutzt werden. Hierzu sollen die Gemeinden insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - kompakte Siedlungsstrukturen, - energieeffiziente Bauformen und Gebäude, - die Nutzung erneuerbarer Energien und - den Einsatz klimaschonender und regionaler Baumaterialien <p>einen Beitrag leisten.</p>

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegung 2.2.3

2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen. Insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit leistungsfähiger Anbindungsqualität im ÖPNV soll das Wohnraum- und Versorgungsangebot den Anforderungen demographischer Veränderungen sowie sozialer Vielfalt angepasst werden. Auch soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.
2.1.2	G	Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt

➤ Mehrfachnutzung von Siedlungsflächen

- Nutzungen stapeln
- PV-Anlagen und Dachflächen

- Bei der Neu- und Überplanung von Siedlungsflächen soll eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte umgesetzt werden.
- Insbesondere in Ortskernen und in zentralen Lagen sollen im Zuge der Nachverdichtung mit kompakten und funktional gemischten Bauweisen deren Attraktivität erhöht werden.
- Insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder einer ähnlichen leistungsfähigen Anbindungsqualität im ÖPNV soll eine verdichtete Bauweise, auch mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten verwirklicht werden.

2.2.3 G Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll die Mehrfachnutzung von Flächen verstärkt werden. Insbesondere sollen besonders geeignete Dachflächen für leistungsfähige PV-Anlagen genutzt werden.

2.2.4 G Im Zuge der Siedlungsentwicklung sollen Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs sowie zur Senkung klimarelevanter Emissionen verstärkt genutzt werden. Hierzu sollen die Gemeinden insbesondere durch

- kompakte Siedlungsstrukturen,
- energieeffiziente Bauformen und Gebäude,
- die Nutzung erneuerbarer Energien und
- den Einsatz klimaschonender und regionaler Baumaterialien einen Beitrag leisten.

Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

► Festlegung 2.2.4

2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung erfolgen. Insbesondere in zentralen Lagen und Lagen mit leistungsfähiger Anbindungsqualität im ÖPNV soll das Wohnraum- und Versorgungsangebot den Anforderungen demographischer Veränderungen sowie sozialer Vielfalt angepasst werden. Auch soll dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden.
2.1.2	G	Die Ortszentren der Gemeinden sollen als attraktive Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkte sowie als soziale Treffpunkte gestärkt

➤ Aufnahme der Themen Energieverbrauch und Klimaschutz im Kapitel Siedlungswesen

- Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs nutzen
- Potentiale zur Senkung klimarelevanter Emissionen nutzen

		Bauweisen deren Attraktivität erhöht werden.
		- Insbesondere im fußläufigen Einzugsbereich einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder einer ähnlichen leistungsfähigen Anbindungsqualität im ÖPNV soll eine verdichtete Bauweise, auch mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten verwirklicht werden.
2.2.3	G	Im Rahmen der Siedlungsentwicklung soll die Mehrfachnutzung von Flächen verstärkt werden. Insbesondere sollen besonders geeignete Dachflächen für leistungsfähige PV-Anlagen genutzt werden.
2.2.4	G	Im Zuge der Siedlungsentwicklung sollen Potentiale zur Senkung des Energieverbrauchs sowie zur Senkung klimarelevanter Emissionen verstärkt genutzt werden. Hierzu sollen die Gemeinden insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> - kompakte Siedlungsstrukturen, - energieeffiziente Bauformen und Gebäude, - die Nutzung erneuerbarer Energien und - den Einsatz klimaschonender und regionaler Baumaterialien einen Beitrag leisten.

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

► Festlegungen

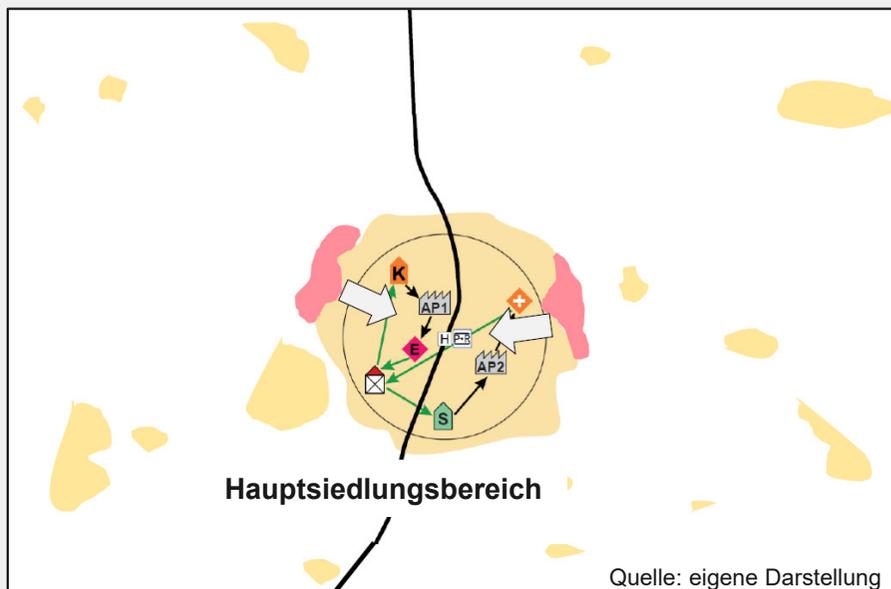
3.1 und 3.2

3	Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung	
3.1	Konzentrierte Siedlungsentwicklung	
3.1	G	Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll sich auf die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde, insbesondere auf solche in denen Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden sind, konzentrieren.
	G	Die Gewerbeentwicklung soll sich auf bestehende, insbesondere durch eine leistungsfähige Anbindungsqualität im ÖPNV erschlossene, Gewerbeschwerpunkte oder Hauptsiedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets konzentrieren.
	Z	An Ortsteilen, die keine Hauptsiedlungsbereiche oder Gewerbeschwerpunkte darstellen, ist die bauleitplanerische Ausweisung auf bauliche Abrundungen und Verdichtungen innerhalb des Bestands zu beschränken.
3.2	Verstärkte Siedlungsentwicklung	
3.2	G	Eine verstärkte Siedlungsentwicklung soll sich auf siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region konzentrieren.
	Z	Siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region sind: - Ober- und Mittelzentren, - Gemeinden mit mindestens 7.500 Einwohnern und einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr, - Gemeinden mit mindestens 7.500 Einwohnern und einer engen siedlungsfunktionalen Verbindung zu Ober- und Mittelzentren

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

► Festlegung 3.1

3		Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung
3.1		Konzentrierte Siedlungsentwicklung
3.1	G	Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll sich auf die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde, insbesondere auf solche in denen Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden sind, konzentrieren.
	G	Die Gewerbeentwicklung soll sich auf bestehende, insbesondere durch eine leistungsfähige Anbindungsqualität im ÖPNV erschlossene, Gewerbeschwerpunkte oder Hauptsiedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets konzentrieren.
	Z	An Ortsteilen, die keine Hauptsiedlungsbereiche oder Gewerbeschwerpunkte darstellen, ist die bauleitplanerische Ausweisung auf bauliche Abrundungen und Verdichtungen innerhalb des Bestands zu beschränken.
3.2		Verstärkte Siedlungsentwicklung
3.2	G	Eine verstärkte Siedlungsentwicklung soll sich auf siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region konzentrieren.
	Z	Siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region sind: <ul style="list-style-type: none"> - Ober- und Mittelzentren, - Gemeinden mit mindestens 7.500 Einwohnern und einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr, - Gemeinden mit mindestens 7.500 Einwohnern und einer engen siedlungsfunktionalen Verbindung zu Ober- und Mittelzentren



- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Hauptsiedlungsbereiche
- Aktualisierung und Weiterentwicklung bestehender Festlegungen

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

► Festlegung 3.1

3		Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung
3.1		Konzentrierte Siedlungsentwicklung
3.1	G	Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll sich auf die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde, insbesondere auf solche in denen Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden sind, konzentrieren.
	G	Die Gewerbeentwicklung soll sich auf bestehende, insbesondere durch eine leistungsfähige Anbindungsqualität im ÖPNV erschlossene, Gewerbeschwerpunkte oder Hauptsiedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets konzentrieren.
	Z	An Ortsteilen, die keine Hauptsiedlungsbereiche oder Gewerbeschwerpunkte darstellen, ist die bauleitplanerische Ausweisung auf bauliche Abrundungen und Verdichtungen innerhalb des Bestands zu beschränken.

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde, darüber hinaus nur Abrundung
 - Kurze Wege, Versorgungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung
 - Stärkung ÖPNV
 - Ressourcenschonung
- Hauptsiedlungsbereiche – Beispiele für typische Merkmale:
 - Wesentliche Wohnanteile bzw. Einwohnerstärke
 - Mehrere Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden, ÖPNV-Anschluss
 - Verwaltungssitz
 - GE: wesentlicher Gewerbebesatz vorhanden

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

► Festlegung 3.2

3	Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung	
3.1	Konzentrierte Siedlungsentwicklung	
3.1	G	Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll sich auf die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde, insbesondere auf solche in denen Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden sind, konzentrieren.
	G	Die Gewerbeentwicklung soll sich auf bestehende, insbesondere durch eine leistungsfähige Anbindungsqualität im ÖPNV erschlossene, Gewerbeschwerpunkte oder Hauptsiedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets konzentrieren.
	Z	An Ortsteilen, die keine Hauptsiedlungsbereiche oder Gewerbeschwerpunkte darstellen, ist die bauleitplanerische Ausweisung auf bauliche Abrundungen und Verdichtungen innerhalb des Bestands zu beschränken.
3.2	Verstärkte Siedlungsentwicklung	
3.2	G	Eine verstärkte Siedlungsentwicklung soll sich auf siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region konzentrieren.
	Z	Siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region sind: - Ober- und Mittelzentren, - Gemeinden mit mindestens 7.500 Einwohnern und einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr, - Gemeinden mit mindestens 7.500 Einwohnern und einer engen siedlungsfunktionalen Verbindung zu Ober- und Mittelzentren

- Aktualisierung der bestehenden Festlegung
- Verstärkte Siedlungsentwicklung auf geeignete Schwerpunkte lenken
 - Wachstumsdruck kanalisieren
 - Vorhandene Versorgungsstrukturen stärken
 - Belastungen durch MIV reduzieren und Tragfähigkeit des ÖPNV fördern
- Definition geeigneter siedlungsstruktureller Schwerpunkte
 - Gemeinden mit Lagegunst und infrastrukturellen Voraussetzungen

Siedlungsentwicklung und Freiraum

► Festlegungen

4.1.1 bis 4.2

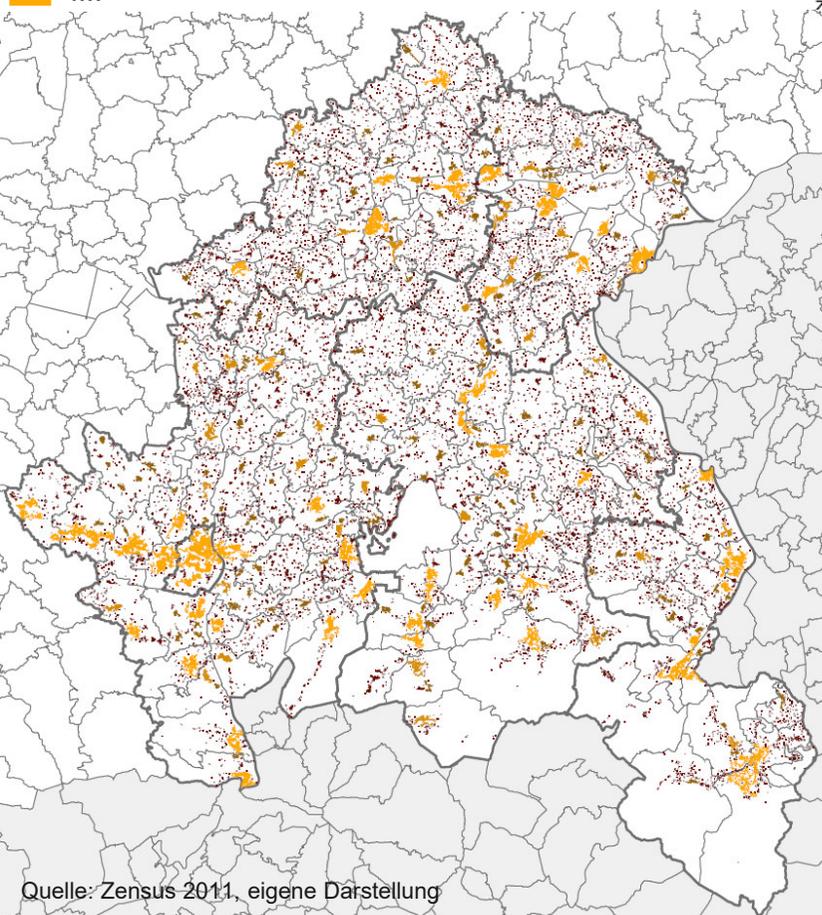
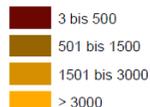
4	Siedlungsentwicklung und Freiraum	
4.1		Siedlungs- und Freiraumstruktur
4.1.1	G	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
4.1.2	G	Siedlungsstrukturen sollen orts- und landschaftsbildverträglich weiterentwickelt werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden.
4.1.3	Z	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern ist vor weiterer Siedlungstätigkeit zu bewahren.
4.2	G	In den Siedlungsgebieten sollen die Funktionen von Freiflächen gestärkt werden. Insbesondere sollen hierfür: <ul style="list-style-type: none"> - siedlungsstrukturell bedeutende Freiflächen erhalten und aufgewertet sowie vernetzt - Freiflächen, vor allem gering beanspruchte Flächen, ökologisch gestaltet und - an Straßen und Gebäuden die Lichtverschmutzung reduziert sowie - auf eine Begrünung von Dachflächen hingewirkt werden.
4.3		Funktional bedeutende Freiräume
4.3.1	G	Funktional bedeutende Freiräume und gefährdete Gebiete sollen von Bebauung freigehalten werden.
4.3.2	G	Aufgrund der überregional bedeutenden Freiraumfunktionen kommt einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in den Flusstälern, dem Alpenraum sowie am Chiemsee mit Umgebung besonderes Gewicht zu.

Siedlungsentwicklung und Freiraum

► Festlegungen 4.1.1 und 4.1.2

Legende

Einwohner in zusammenhängenden Zensusgittern (Zensus 2011)



4	Siedlungsentwicklung und Freiraum	
4.1	Siedlungs- und Freiraumstruktur	
4.1.1	G	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
4.1.2	G	Siedlungsstrukturen sollen orts- und landschaftsbildverträglich weiterentwickelt werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden.
4.1.3	Z	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern ist vor weiterer Siedlungstätigkeit zu bewahren.

► Übernahme bestehender Festlegungen

- Zersiedelung vermeiden
- Siedlungsgliedernde Freiräume erhalten, Trennung zwischen besiedeltem und unbesiedeltem Bereich
- Typische Ortsbilder und Bauformen erhalten
- Bestehende Strukturen weiterentwickeln

Siedlungsentwicklung und Freiraum

► Festlegung 4.1.3



4	Siedlungsentwicklung und Freiraum
4.1	Siedlungs- und Freiraumstruktur
4.1.1	G Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
4.1.2	G Siedlungsstrukturen sollen orts- und landschaftsbildverträglich weiterentwickelt werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden.
4.1.3	Z Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern ist vor weiterer Siedlungstätigkeit zu bewahren.
4.2	G In den Siedlungsgebieten sollen die Funktionen von Freiflächen gestärkt werden. Insbesondere sollen hierfür: <ul style="list-style-type: none"> - siedlungsstrukturell bedeutende Freiflächen erhalten und aufgewertet sowie vernetzt - Freiflächen, vor allem gering beanspruchte Flächen, ökologisch gestaltet und - an Straßen und Gebäuden die Lichtverschmutzung reduziert sowie - auf eine Begrünung von Dachflächen hingewirkt werden.
4.3	Funktional bedeutende Freiräume
4.3.1	G Funktional bedeutende Freiräume und gefährdete Gebiete sollen von Bebauung freigehalten werden.
4.3.2	G Aufgrund der überregional bedeutenden Freiraumfunktionen kommt einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in den Flusstälern, dem Alpenraum sowie am Chiemsee mit Umgebung besonderes Gewicht zu.

- Übernahme der bestehenden Festlegung
- Weiler und Einzelhöfe bewahren
 - Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur
 - Vermeidung weiterer Zersiedlung

Siedlungsentwicklung und Freiraum

► Festlegung 4.2

4	Siedlungsentwicklung und Freiraum	
4.1	Siedlungs- und Freiraumstruktur	
4.1.1	G	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
4.1.2	G	Siedlungsstrukturen sollen orts- und landschaftsbildverträglich weiterentwickelt werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden.
4.1.3	Z	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern ist vor weiterer Siedlungstätigkeit zu bewahren.
4.2	G	In den Siedlungsgebieten sollen die Funktionen von Freiflächen gestärkt werden. Insbesondere sollen hierfür: - siedlungsstrukturell bedeutende Freiflächen erhalten und aufgewertet sowie vernetzt - Freiflächen, vor allem gering beanspruchte Flächen, ökologisch gestaltet und - an Straßen und Gebäuden die Lichtverschmutzung reduziert sowie - auf eine Begrünung von Dachflächen hingewirkt werden.

- Neue Festlegung: Stärkung ökologischer Qualitäten in Siedlungsgebieten
 - Erhalt und Aufwertung von Freiflächen
 - Ökologische Gestaltung
 - Lichtverschmutzung reduzieren
 - Dachflächen begrünen
- Zusammenhänge insb. zu den Themen Innenentwicklung, Artenschutz und Klimawandel

Siedlungsentwicklung und Freiraum

► Festlegung 4.3.1

4		Siedlungsentwicklung und Freiraum
4.1		Siedlungs- und Freiraumstruktur
4.1.1	G	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
4.1.2	G	Siedlungsstrukturen sollen orts- und landschaftsbildverträglich weiterentwickelt werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden.
4.1.3	Z	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern ist vor weiterer Siedlungstätigkeit zu bewahren.
4.2	G	In den Siedlungsgebieten sollen die Funktionen von Freiflächen gestärkt werden. Insbesondere sollen hierfür: - siedlungsstrukturell bedeutende Freiflächen erhalten und aufgewertet sowie vernetzt - Freiflächen, vor allem gering beanspruchte Flächen, ökologisch gestaltet und - an Straßen und Gebäuden die Lichtverschmutzung reduziert sowie - auf eine Begrünung von Dachflächen hingewirkt werden.
4.3		Funktional bedeutende Freiräume
4.3.1	G	Funktional bedeutende Freiräume und gefährdete Gebiete sollen von Bebauung freigehalten werden.
4.3.2	G	Aufgrund der überregional bedeutenden Freiraumfunktionen kommt einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in den Flusstälern, dem Alpenraum sowie am Chiemsee mit Umgebung besonderes Gewicht zu.

- Weiterentwicklung bestehender Festlegung
- Freihaltung funktional bedeutender Freiräume und gefährdeter Gebiete
 - Prägende Freiraumstrukturen
 - Lawinen-, hochwasser- und murengefährdete Bereiche
 - Verknüpfung zu bestehenden Festlegungen aus anderen RP-Kapiteln, z.B. Kap. Natur und Landschaft, Kap. Land- und Forstwirtschaft

Siedlungsentwicklung und Freiraum

► Festlegung 4.3.2

4		Siedlungsentwicklung und Freiraum
4.1		Siedlungs- und Freiraumstruktur
4.1.1	G	Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.
4.1.2	G	Siedlungsstrukturen sollen orts- und landschaftsbildverträglich weiterentwickelt werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft und das Ortsbild eingebunden werden.
4.1.3	Z	Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern ist vor weiterer Siedlungstätigkeit zu bewahren.
4.2	G	In den Siedlungsgebieten sollen die Funktionen von Freiflächen gestärkt werden. Insbesondere sollen hierfür: - siedlungsstrukturell bedeutende Freiflächen erhalten und aufgewertet sowie vernetzt - Freiflächen, vor allem gering beanspruchte Flächen, ökologisch gestaltet und - an Straßen und Gebäuden die Lichtverschmutzung reduziert sowie - auf eine Begrünung von Dachflächen hingewirkt werden.
4.3		Funktional bedeutende Freiräume
4.3.1	G	Funktional bedeutende Freiräume und gefährdete Gebiete sollen von Bebauung freigehalten werden.
4.3.2	G	Aufgrund der überregional bedeutenden Freiraumfunktionen kommt einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in den Flusstälern, dem Alpenraum sowie am Chiemsee mit Umgebung besonderes Gewicht zu.

- Hervorhebung der besonderen Bedeutung einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung in Teilen der Region
 - Naturräumliche Gegebenheiten
 - Landschaftliches und ökologisches Potential erhalten
- Weiterentwicklung bestehender Festlegungen

Siedlungsentwicklung und Tourismus

► Festlegungen

5.1 und 5.2

5		Siedlungsentwicklung und Tourismus
5.1	G	Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping sollen, insbesondere im Alpenraum und am Chiemsee mit Umgebung, nicht errichtet werden.
5.2	G	Neue bzw. zusätzliche Beherbergungskapazitäten sowie Tourismus- und Freizeitprojekte sollen in einem angemessenen Verhältnis zu vorhandenen touristischen Strukturen stehen sowie vorrangig am Aus- und Umbau bestehender touristischer Einrichtungen ausgerichtet werden. Vorhaben sollen möglichst flächeneffizient errichtet, schonend in die Landschaft und leistungsfähig in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.

Siedlungsentwicklung und Tourismus

► Festlegung 5.1

5		Siedlungsentwicklung und Tourismus
5.1	G	Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping sollen, insbesondere im Alpenraum und am Chiemsee mit Umgebung, nicht errichtet werden.
5.2	G	Neue bzw. zusätzliche Beherbergungskapazitäten sowie Tourismus- und Freizeitprojekte sollen in einem angemessenen Verhältnis zu vorhandenen touristischen Strukturen stehen sowie vorrangig am Aus- und Umbau bestehender touristischer Einrichtungen ausgerichtet werden. Vorhaben sollen möglichst flächeneffizient errichtet, schonend in die Landschaft und leistungsfähig in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.

- Überwiegendes Dauercamping und Zweitwohnungen vermeiden
 - Erhalt örtlicher Siedlungsstrukturen
 - Schonung Freiraum und Landschaftsbild
- Aktualisierung der bestehenden Festlegung
 - Ganze Region statt nur Alpenraum

Siedlungsentwicklung und Tourismus

► Festlegung 5.2

5		Siedlungsentwicklung und Tourismus
5.1	G	Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping sollen, insbesondere im Alpenraum und am Chiemsee mit Umgebung, nicht errichtet werden.
5.2	G	Neue bzw. zusätzliche Beherbergungskapazitäten sowie Tourismus- und Freizeitprojekte sollen in einem angemessenen Verhältnis zu vorhandenen touristischen Strukturen stehen sowie vorrangig am Aus- und Umbau bestehender touristischer Einrichtungen ausgerichtet werden. Vorhaben sollen möglichst flächeneffizient errichtet, schonend in die Landschaft und leistungsfähig in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.

- Weiterentwicklung bestehender Festlegungen
- Neue Beherbergungskapazitäten und Tourismus-/ Freizeitprojekte in Abstimmung zu vorhandenen Strukturen
- Berücksichtigung von Flächeneffizienz, landschaftliche und verkehrliche Einbindung
 - Stärkung vorhandener touristischer Strukturen
 - Ressourcenschonung
 - Reduzierung von Verkehrsbelastungen

Heute und weiterer Verlauf

13.11.2019

18.02.2020

14.04.2021

nächste Sitzung PA

Vorstellung von Eckpunkten und Beschluss Fortschreibung Kapitel Siedlungswesen

Vorstellung raumstruktureller Grundlagen und Grundgerüst der Fortschreibung

Vorstellung Vor-Entwurf

Vorstellung Entwurf und Beschluss Beteiligungsverfahren

Nr.	Z/ G	Festlegung	VORENTWURF
1		Leitbild	
1.1	G	In der Region Südostoberbayern soll und unter Bewahrung der charakteristischer Ressourceneffiziente, auf umweltverträgliche Siedlungsformen sollen die Versorgungssicherstellung	
1.2	G	Strategische Siedlungsentwicklung von allen Kommunen angewendet werden. Durch gemeindeübergreifende Abstimmung vorgebeugt werden.	
2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung	
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung	
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung insbesondere in zentralen Lagen und	

Nr.	Z/ G	Festlegung	ENTWURF
1		Leitbild	
1.1	G	In der Region Südostoberbayern soll und unter Bewahrung der charakteristischer Ressourceneffiziente, auf umweltverträgliche Siedlungsformen sollen die Versorgungssicherstellung	
1.2	G	Strategische Siedlungsentwicklung von allen Kommunen angewendet werden. Durch gemeindeübergreifende Abstimmung vorgebeugt werden.	
2		Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung	
2.1		Ausgewogene Siedlungsentwicklung	
2.1.1	G	In allen Gemeinden soll eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung insbesondere in zentralen Lagen und	

mit Begründung mit Umweltbericht



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

