

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Geschäftsstelle
Landratsamt Altötting
Bahnhofstraße 38
84503 Altötting

15. Fortschreibung des Regionalplans der Region Südostoberbayern

Kapitel B II: Siedlungsentwicklung (bisher: Siedlungswesen)

ENTWURF

Unterlagen für das Beteiligungsverfahren nach Art. 16 BayLplG
gemäß dem Beschluss auf der Sitzung des Planungsausschusses der Region Süd-
ostoberbayern am 10. November 2021

Inhalt

1. Änderungsbegründung
 2. Verordnung (Ziele, Grundsätze) - Entwurf
 3. Begründung - Entwurf
- Anlage* Umweltbericht

Ablauf des Änderungsverfahrens

13.11.2019	Beschluss zur Änderung des Regionalplans durch den Planungsausschuss
10.11.2021	Beschluss über Änderungsentwurf und Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens durch den Planungsausschuss
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx	förmliches Beteiligungsverfahren
xx.xx.xxxx	abschließende Beschlussfassung über Änderungsentwurf durch den Planungsausschuss

1. Änderungsbegründung

Der Planungsverband Südostoberbayern hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Gesamtfortschreibung des Regionalplans beschlossen. Insbesondere soll eine Anpassung an das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.01.2020, erfolgen. Nach den Fortschreibungen Windkraft, Verkehr, Land- und Forstwirtschaft sowie Teil A hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2019 festgelegt, in einem nächsten Schritt das Kapitel Siedlungswesen des Regionalplans fortzuschreiben.

Eine Neufassung der Festlegungen ist u.a. notwendig, da mit In-Kraft-Treten des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) vom 25. Juni 2012 (GVBl S. 254, BayRS 230-1-W, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)), die gesetzliche Vorgabe, regionalplanerische Zielfestlegungen als „Soll-Ziele“ zu formulieren, entfällt. Zudem stammen die Festlegungen aus dem Zeitraum der Jahrtausendwende und bedürfen einer inhaltlichen Aktualisierung. Das neugefasste Kapitel Siedlungsentwicklung baut auf den bisherigen Festlegungen auf, aktualisiert und ergänzt diese um aktuelle Aspekte wie Demografischer Wandel, insbesondere mit Blick auf eine alternde Regionsbevölkerung, und Klimawandel. Zudem werden die Aspekte der Ressourceneffizienz und des Flächensparens, der bedarfsgerechten Ausweisung von Siedlungsgebieten, der Innenentwicklung und die Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere dem ÖPNV, sowie die strategische Siedlungsentwicklung als Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stärker in den Fokus gerückt. Auch einzelne bisherige Inhalte wie zum Städtebund Inn-Salzach haben sich überholt bzw. können nicht mehr als Grundlage für Festlegungen herangezogen werden. Auch wurde seither das LEP mehrfach geändert, der Regionalplan ist daher an die LEP-Änderungen, wie den Wegfall der Entwicklungsachsen, anzupassen.

2. Verordnung (Ziele, Grundsätze) - ENTWURF

... Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern

(15. Fortschreibung) vom [Ausfertigungsdatum]

Auf Grund von Art. 22 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 in Verbindung mit Art. 14 Abs. 6 Satz 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) vom 25. Juni 2012 (GVBl. S. 254, BayRS 230-1-W, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 675)) erlässt der Regionale Planungsverband Südostoberbayern folgende Verordnung:

§ 1

Die normativen Vorgaben des Regionalplans Südostoberbayern Kapitel B II Siedlungswesen (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung des Regionalplans Südostoberbayern vom 08. November 1988, GVBl. Seite 370, zuletzt geändert durch die Sechste Verordnung zur Änderung des Regionalplans Südostoberbayern vom 29. Mai 2020, OBABI Nr. 14 Seite 149) werden durch folgende Festlegungen ersetzt:

B II Siedlungsentwicklung

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 Abstimmungen der Siedlungsentwicklung soll einem nachteiligen Wettbewerb zwischen den Kommunen vorgebeugt werden.

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, 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:

- 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 vorliegen, die nicht durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden können.

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.
- 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.

3 Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

3.1 Konzentrierte Siedlungsentwicklung

- 3.1 G** Im Sinne einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung sollen die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde gestärkt werden. Hierzu soll sich die wohnbauliche Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde konzentrieren, insbesondere auf solche Hauptsiedlungsbereiche, in denen mehrere Einrichtungen der Grundversorgung und eine leistungsfähige Anbindungsqualität im ÖPNV vorhanden sind.
- G** Die gewerbliche Siedlungsentwicklung soll sich auf bestehende, insbesondere durch eine leistungsfähige Anbindungsqualität im ÖPNV erschlossene, Gewerbeschwerpunkte oder Hauptsiedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets konzentrieren.
- G** An Ortsteilen, die keine Hauptsiedlungsbereiche oder Gewerbeschwerpunkte darstellen, soll sich die bauleitplanerische Ausweisung der Siedlungsentwicklung auf Verdichtungen innerhalb des Bestands und bauliche Arrondierungen beschränken, es sei denn
- die Ortsteile weisen eine räumliche und funktionale Nähe zu anderen Hauptsiedlungsbereichen, zu einem Haltepunkt mit einer leistungsfähigen Anbindungsqualität im Schienenpersonenverkehr oder zu wesentlichen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde auf oder
 - geeignete Flächen für eine Weiterentwicklung an den Hauptsiedlungsbereichen oder Gewerbeschwerpunkten der Gemeinde sind nicht verfügbar.

3.2 Verstärkte Siedlungsentwicklung

- 3.2 G** Eine verstärkte Siedlungsentwicklung soll sich auf siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region konzentrieren.
- Siedlungsstrukturelle Schwerpunkte der Region sind insbesondere:
- Ober- und Mittelzentren,
 - Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern und einer leistungsfähigen Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder mit einer vergleichbaren ÖPNV-Anbindung,
 - Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern und einer engen siedlungsfunktio-

nenalen Verbindung zu Ober- und Mittelzentren.

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, ökologisch und wasserwirtschaftlich bedeutende Freiflächen erhalten und aufgewertet sowie vernetzt,
- Freiflächen, vor allem gering beanspruchte Flächen, ökologisch gestaltet,
- an Straßen und Gebäuden die Lichtverschmutzung reduziert,
- auf eine Begrünung von Dachflächen hingewirkt sowie
- die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert 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.

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.

§ 2

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Die bisherigen Festlegungen von Kapitel B II treten zu dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt außer Kraft.

Altötting,[Datum].....

Planungsverband Region Südostoberbayern

.....

Landrat, Verbandsvorsitzender

3. Begründung - ENTWURF

Begründung zu § 1 der Verordnung

Zu 1 Leitbild

Zu 1.1 B *Die Region Südostoberbayern ist ländlich strukturiert mit einer einerseits dispersen Siedlungsverteilung und andererseits mit Konzentrationen in Mittel- und Oberzentren sowie in den verdichteten Räumen im Umland von Rosenheim und Salzburg sowie im oberen Alztal. Die dezentrale Konzentration der Siedlungsverteilung ermöglicht relativ gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in den verschiedenen Regionsteilen.*

Die Anforderungen an die Siedlungsentwicklung sind eng mit den absehbaren demografischen und sozialen Veränderungen sowie den Herausforderungen des Klimawandels und einer entsprechenden Anpassung der Siedlungsentwicklung verknüpft. Gemäß der amtlichen Statistik ist für die Region Südostoberbayern mit einem weiteren Wachstum der Bevölkerung zu rechnen, was zunächst mit einem steigenden Bedarf an Wohnraum verbunden ist. Zugleich nimmt der Anteil der älteren Menschen an der Regionsbevölkerung zu. Entsprechend der deutschlandweiten Entwicklung nehmen die Mehrpersonenhaushalte langfristig ab und kleinere Haushalte, wie auch Einpersonenhaushalte, gewinnen an Bedeutung. Somit steigt in der Region Südostoberbayern insgesamt der Bedarf an Siedlungsflächen, wobei veränderte Anforderungen hinsichtlich der Vielfalt an Wohnformen und der Erreichbarkeiten von Versorgungseinrichtungen entsprechend der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind. Auch die wirtschaftliche Entwicklung in der Region geht mit einem vermehrten Siedlungsflächenbedarf einher. Die Nähe zu den Zentren München und Salzburg und der Ausbau der Verkehrswege verstärken dies in Teilen der Region. Damit steht die Region vor der Herausforderung, dem Bedarf und den veränderten Anforderungen an die Siedlungsentwicklung gerecht zu werden und gleichzeitig mit den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen (Flächenneuinanspruchnahme, Verkehrszunahme, Belastungen für Natur und Landschaft usw.) umzugehen. Eine ressourceneffiziente und damit auf Innenentwicklung sowie auf kurze Wege ausgerichtete Siedlungsentwicklung trägt dazu bei, den Herausforderungen gerecht zu werden.

Die Verankerung des Maßstabs der Region der kurzen Wege stellt auf die engen Wechselwirkungen zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ab. Eine räumliche Zusammenführung und Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstät-

ten, Versorgungseinrichtungen und Freizeit- bzw. Erholungsmöglichkeiten trägt dazu bei, Ressourcen zu schonen, Umweltbelastungen zu reduzieren sowie wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern. Zudem wird der Ausbau umweltverträglicher Mobilitätsangebote, insbesondere im ÖNPV, durch eine darauf ausgerichtete Siedlungsstruktur begünstigt.

Flächen sind ein knappes Gut. Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme gelingt nur, wenn eine Siedlungsentwicklung Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt. Dazu zählen auch die Innenentwicklung mit baulicher Verdichtung, Sanierung vorhandener Bausubstanz, Umnutzung brachliegender ehemals baulich genutzter Flächen, Mobilisierung von Baulandreserven oder Nutzung leerstehender Bausubstanz.

Art und Umfang der Siedlungsentwicklung bestimmen auch die Form des Zusammenlebens der Regionsbevölkerung und die Zukunftsfähigkeit der regionalen Siedlungsstrukturen. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung gilt es daher auch, die soziale Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten, attraktive Begegnungsorte zur Ermöglichung sozialer Kontakte zu fördern und daneben integrative und gemischte Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Dabei kommen der Vielfalt und Qualität des Wohnraumangebots, der Gestaltung der innerörtlichen Freiflächen und der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Versorgungsinfrastrukturen eine zentrale Bedeutung zu.

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 Zwi Hof, die Einfirsthöfe des Salzburger Flachgaves 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.

Zu 1.2 B *Bei der Siedlungsentwicklung stehen die Gemeinden durch demografische, gesellschaftliche und technische Veränderungen sowie den Klimawandel vor viel-*

fältigen Herausforderungen. Zugleich steht die Nachfrage nach Flächen infolge anhaltenden Wachstums, einer oftmals fehlenden Verfügbarkeit von siedlungsstrukturell geeigneten Flächen, insbesondere solchen der Innenentwicklung, gegenüber. Vor diesem Hintergrund ist für die Gemeinden eine strategische und konzeptionelle Auseinandersetzung mit den eigenen Entwicklungsvorstellungen entscheidend, um diese zu schärfen, Herausforderungen, Zielsetzungen und Handlungsfelder zu identifizieren, räumlich zu konkretisieren und mit entsprechenden Maßnahmen zu hinterlegen. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in den Gemeinden setzt eine kontinuierliche Erhebung und Bewertung von Flächen und Gebäuden voraus und erfordert den Einsatz von Maßnahmen zur Aktivierung im Rahmen eines Flächenmanagements. Dies reduziert die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, stärkt die Ortskerne und die regionale Siedlungsstruktur und schont die natürlichen Lebensgrundlagen.

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 Möglichkeiten, die gewerbliche Entwicklung an geeigneten Standorten zu konzentrieren und andere Standorte dadurch zu entlasten. Dies kann im Idealfall zu einer Reduzierung eines etwaigen gemeindlichen Wettbewerbs, zu einer Senkung gemeindlicher Kosten bei der Bauleitplanung und weiterer Folgekosten sowie einer Schonung der Umwelt (z.B. durch Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme) beitragen.

Zu 2 Ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung

Zu 2.1 Ausgewogene Siedlungsentwicklung

Zu B *Eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung orientiert sich in Art und Umfang an der bestehenden Siedlungsstruktur, der bisherigen und der zu erwartenden Entwicklung und der strategischen Entwicklungsvorstellung der jeweiligen Gemeinde. Sie stärkt langfristig die gewachsenen Siedlungsstrukturen im Bereich Wohnen und Gewerbe, erhält ein vielfältiges Lebensumfeld, trägt zu einer Auslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen bei und wirkt dadurch kostensenkend.*

2.1.1 *Durch die Zunahme des Anteils älterer Menschen und kleinerer Haushalte sowie die gleichzeitige Steigerung der Wohnkosten gilt es, in der Region Südostoberbayern für alle Bevölkerungsgruppen ein geeignetes und vielfältiges sowie bezahlbares Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Hierzu zählen u.a. Wohnraum für Singles, für Familien, barrierefreier Wohnraum oder auch ge-*

meinschaftliche Wohnformen. Die Schaffung von geeignetem, vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum trägt dazu bei, der Abwanderung von Wohnungssuchenden vorzubeugen und die soziale Durchmischung in Siedlungsgebieten zu erhalten. Zudem trägt eine ausgewogene Bandbreite an bezahlbarem Wohnraum zur Fachkräftesicherung in der Region bei.

Die Schaffung eines solchen Wohnraumangebotes in zentralen Lagen, wie z.B. in den Ortskernen der Gemeinden sowie in Bereichen mit einer leistungsfähigen Anbindungsqualität im ÖPNV (gute Taktung und Umsteigefunktion), ermöglicht kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen, gemeindlichen Treffpunkten und Einrichtungen sowie Kultur- und Freizeitangeboten etc. für möglichst viele Menschen und auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen.

Zu B *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 zu konzentrieren. Ortszentren verfügen typischerweise über eine enge räumliche Zuordnung unterschiedlicher Funktionen von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit. Verbunden mit hohen Aufenthaltsqualitäten entstehen attraktive und lebendige Ortskerne. Eine möglichst enge verkehrliche Zuordnung und verträgliche Mischung der genannten Funktionen ermöglicht kurze Wege zu bzw. zwischen Versorgungseinrichtungen, verbessert die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und reduziert die Verkehrsbelastungen innerhalb und zwischen den Gemeinden und bildet damit die Grundlage für lebenswerte Gemeinden. Insbesondere bei der Standortwahl von Versorgungseinrichtungen ist der Erreichbarkeit ein hoher Stellenwert beizumessen.*

Zu B *Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Siedlungsentwicklung trägt dazu bei, Pendlerbewegungen zu reduzieren, da neu zuwandernden Arbeitskräften einerseits nahegelegene Wohnmöglichkeiten eröffnet werden und andererseits ein wohnortnahes Arbeiten ermöglicht wird. Die Ausweisung von größeren Wohnbauflächen führt regelmäßig zu einem Mehrbedarf an technischer und sozialer Infrastruktur bzw. von Versorgungsinfrastrukturen innerhalb der jeweiligen Gemeinde. Dies kann gerade kleinere Gemeinden vor Herausforderungen stellen. Zudem sind auch nicht alle Ortsteile einer Gemeinde geeignet, größere Zuwächse an Einwohnern oder Gewerbeeinheiten aufzunehmen. Darüber hinaus entstehen durch die Ausweisung von größeren Gewerbegebieten und Wohnbauflächen über die eigenen Gemeindegrenzen hinweg verkehrliche Auswirkungen und Wirkungen auf die Versorgungsinfrastrukturen umliegender Gemeinden. Somit sind bei der Ausweisung größerer Siedlungsflächen die Folgen für die jeweilige Gemeinde und die regionale*

Raumstruktur zu berücksichtigen.

Zu 2.2 Effiziente Flächennutzung

Zu B *Die vorrangige Innenentwicklung trägt zur Verringerung der Flächenneuanspruchnahme bei, fördert kurze Wege innerhalb der Gemeinden und ist wesentlich für die Stärkung der Ortszentren. Sie sichert die Auslastung der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und reduziert die infrastrukturellen Erschließungskosten. Zudem reduziert die Innenentwicklung durch kompakte Siedlungsstrukturen Nutzungskonflikte mit klassischen Außenbereichsnutzungen und erhält Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Die vorrangige Innenentwicklung trägt entscheidend zum Erhalt von Ressourcen sowie der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur mit landschaftsbildprägenden Freiflächen bei. Flächenpotentiale für die Innenentwicklung umfassen im Wesentlichen im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht; unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht; Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich; sowie darüber hinaus Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen. Vom Vorrang der Innenentwicklung nicht erfasst sind siedlungsstrukturell, ökologisch und wasserwirtschaftlich bedeutende Freiflächen in den Siedlungsgebieten.*

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020) gibt verbindlich die vorrangige Innenentwicklung vor. Ausnahmen vom Vorrang der Innenentwicklung sind zulässig, wenn Flächenpotentiale für die Innenentwicklung ausgeschöpft sind oder andere Fallkonstellationen eine Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich erfordern:

- Es sind keine Flächenpotentiale für die Innenentwicklung vorhanden oder diese können nicht durch die Gemeinde aktiviert werden, da diese trotz Anwendung etablierter Instrumente (wie kommunales Flächenmanagement, Baulückenkataster, Eigentümeransprache, Rückkaufsangebote, gemeindliches Vorkaufsrecht etc.) nicht zur Verfügung stehen.

- Die Gemeinde kann einen größeren Bedarf an neuen Siedlungsflächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich begründen, als mit den verfügbaren Flächenpotentialen abgedeckt werden kann. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

- Für bestimmte Planungen bzw. Vorhaben bestehen besondere Standortanforderungen. Besondere Standortanforderungen können sich durch Lage, Größe und Auswirkungen der Planung bzw. des Vorhabens ergeben.

Zu B *Eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte führt zu einem nachhal-*

2.2.2 *tigen Umgang mit Ressourcen wie Fläche und Energie und ermöglicht deutliche Einsparungen von Herstellungs- und Folgekosten für Erschließungs- und Leitungsinfrastrukturen.*

Die intensive Belegung von Wohnquartieren trägt zu mehr potentiellen Nutzern des ÖPNV und damit zu dessen Tragfähigkeit bei. Verbunden mit einer qualitätsvollen Bauweise und der Aufwertung innerörtlicher Freiflächen führt eine angemessen hohe Bebauungsdichte zu lebendigen Quartieren mit kurzen Wegen. Wesentliche Stellschrauben bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind Grundstücksgröße, Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle. Im Bestand ergeben sich durch Aufstockungen und Anbauten Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Dabei sind die Lage der Siedlungsfläche innerhalb der jeweiligen Gemeinde (z.B. Ortsrand und Ortskern) und die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen, um eine lagebezogen angemessen hohe Bebauungsdichte zu bestimmen. Bereits mit einer moderaten Erhöhung der Bebauungsdichte können Siedlungsflächen deutlich besser ausgelastet und Kosteneinsparungen erzielt werden als mit einer flächenintensiven Bebauung. Bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung können insbesondere eine mehrgeschossige Bauweise und die Bündelung des ruhenden Verkehrs sowie eine Mehrfachnutzung der entsprechenden Parkflächen die Auslastung von Siedlungsflächen erhöhen.

Angemessen dichte und nutzungsgemischte Bauformen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Soziales/Freizeit führen zu vielfältigen und lebendigen Ortskernen und Quartieren. Dies entspricht nicht nur der historisch gewachsenen, dichteren Bebauung in Städten und Ortskernen der ländlichen Gemeinden, sondern kann dazu beitragen, vorhandene wertvolle Bausubstanz weiterzuentwickeln. Eine hohe Bebauungsdichte im fußläufigen Einzugsbereich eines leistungsfähigen (bezogen auf Taktung und Umsteigefunktion) Schienen-Anschlusses bzw. eines vergleichbaren ÖPNV-Anschlusses stärkt durch eine höhere potentielle Nutzerzahl dessen Tragfähigkeit und entlastet die Straßen vom motorisierten Individualverkehr. Ein vielfältiges Wohnraumangebot in der Nähe zu leistungsfähigen ÖPNV-Anschlüssen ermöglicht einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzer die ÖPNV-Nutzung. Gerade in Hinblick auf den in der Region wachsenden Anteil älterer Menschen, die verstärkt auf Angebote des ÖPNV angewiesen sind, kann hier vorrausschauend die Siedlungsentwicklung auf das Mobilitätsbedürfnis abgestimmt werden.

Zu B *Die sinnvolle Kombination bzw. Mischung mehrerer Nutzungen fördert einen effizienteren Umgang mit der Ressource Fläche, reduziert Flächenkonkurrenzen zwischen verschiedenen Nutzungen und kann so zur Reduzierung der Flächen-*

inanspruchnahme in der Region beitragen. In diesem Sinne ist beispielsweise eine vertikale Nutzungsmischung d.h. ein sinnvolles Stapeln von oft eingeschossig gebauten Nutzungen (z.B. Parkplätzen, Supermärkten, Sportanlagen usw.) untereinander oder mit anderen Nutzungsformen (z.B. Wohn- oder Büronutzung) zu verstehen.

In der Region sind günstige Voraussetzungen für Solarnutzungen gegeben. Der Bau von Photovoltaikanlagen auf besonders geeigneten Dachflächen wie z.B. von größeren Gewerbebauten kann einen weiteren Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und zugleich zur Nutzung der erneuerbaren Energien leisten.

Zu 2.2.4 B *Im Bereich der Siedlungsentwicklung gibt es vielfältige Potentiale, um Energie einzusparen oder effizient zu nutzen. Bereits mit der vorausschauenden Planung der Siedlungsstruktur kann Einfluss auf die Menge des erzeugten Verkehrs sowie die Tragfähigkeit und Nutzbarkeit des ÖPNV genommen werden. Über geeignete Festsetzungen in den Bauleitplänen kann der Wärmebedarf von Gebäuden gesenkt und dessen möglichst CO₂-freie Erzeugung gefördert werden. So benötigt beispielsweise Geschosswohnungsbau sowohl in der Herstellung, als auch im Betrieb (v.a. im Bereich des Wärmebedarfs) pro Wohneinheit weniger Energie als das freistehende Einfamilienhaus. Darüber hinaus kann im Rahmen der Bauleitplanung die Stromerzeugung durch erneuerbare Energien, z.B. durch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, forciert werden. Damit kommt den Gemeinden bei der Senkung des Energieverbrauchs und der klimarelevanten Emissionen in der Region eine wichtige Bedeutung zu. Die Verwendung klimaschonender Baumaterialien wie nachwachsenden (z.B. Holz) oder wiederaufbereiteten Rohstoffen, ist ressourcenschonend und bietet ein großes CO₂-Einsparpotential. Des Weiteren reduziert die Verwendung regionaler Baumaterialien Transportwege und -aufkommen.*

Zu 3 *Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung*

Zu 3.1 *Konzentrierte Siedlungsentwicklung*

Zu 3.1 B *Hauptsiedlungsbereiche sind die hinsichtlich Einwohnerstärke, Arbeitsplatzbesatz, Versorgungsangebot und ÖPNV-Anbindung bedeutenden Ortsteile einer Gemeinde. Die Konzentration der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche stärkt diejenigen Ortsteile, die sich im Hinblick auf Versorgung, Demografie und Mobilität langfristig als besonders tragfähig erweisen. Sie verringert Kosten für die Infrastrukturerschließung, ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine soziale Teilhabe der Bevölkerung. Die Versor-*

gungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen zu Fuß und per Rad zu erreichen. Dadurch werden Verkehrsmengen in der Region und damit verbundene Umweltbelastungen reduziert und langen Pendlerzeiten vorgebeugt. Zudem wird die Tragfähigkeit des ÖPNV gestärkt, da sich eine disperse Siedlungsstruktur nicht leistungsfähig erschließen lässt. Auch im Hinblick auf die Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Region, wird durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungsbereiche deren Angewiesenheit auf ein Auto reduziert und die Sicherstellung von Versorgungsleistungen erleichtert. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit wirkt der Zersiedlung entgegen und erhält somit die charakteristischen Landschaftsbilder und Freiraumfunktionen.

Ein zentrales Kriterium zur Bestimmung der Hauptsiedlungsbereiche ist die Einwohnerstärke des Ortsteils und damit das Vorhandensein wesentlicher Wohnanteile (absolut oder relativ zur Gemeinde), da bei einer hohen Einwohnerstärke von einer ausreichenden Tragfähigkeit der Infrastruktur-, Mobilitäts- und Versorgungsleistungen ausgegangen werden kann. Zugleich zeichnen sich die als Hauptsiedlungsbereiche zu bestimmenden Ortsteile als gemeindliche Versorgungsschwerpunkte aus oder verfügen über mehrere Einrichtungen der Grundversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Kindergarten. Ein weiteres Merkmal der Hauptsiedlungsbereiche ist deren vergleichsweise leistungsfähige ÖPNV-Anbindung (Taktung, Umsteigefunktion). Die Bedeutung als Hauptsiedlungsbereich kann sich auch durch den dort vorhandenen Verwaltungssitz der Gemeinde widerspiegeln. Im Bereich der gewerblichen Entwicklung können auch Ortsteile mit einem wesentlichen Gewerbebesatz für eine weitere Konzentration der gewerblichen Entwicklung geeignet sein, da somit an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angeknüpft und deren Tragfähigkeit gestärkt werden kann.

Gemeinden können einen oder mehrere Hauptsiedlungsbereiche haben, ggf. sind nicht in jedem Hauptsiedlungsbereich alle typischen Merkmale vorhanden. Auch die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen sind bei der Identifikation der Hauptsiedlungsbereiche zu berücksichtigen.

Zum Erhalt der Ortsteile, welche keine Hauptsiedlungsbereiche darstellen, ist eine gewisse, untergeordnete Entwicklung weiterhin möglich bzw. erforderlich. Soweit sich diese auf Verdichtungen innerhalb des Bestands und bauliche Arrondierungen des Siedlungskörpers beschränkt, können vorhandene Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft und zugleich ein überproportionales Wachstum gegenüber den Hauptsiedlungsbereichen vermieden werden. Zugleich wird der Überformung der charakteristischen Landschaftsbilder und des Freiraums vorgebeugt.

Jedoch können sich durch die in der Festlegung genannten Fallkonstellationen Ausnahmen ergeben:

Mit der ersten Ausnahme werden auch solche Ortsteile erfasst, die sich zwar nicht als Hauptsiedlungsbereich qualifizieren, aber durch eine besondere Lagequalität auszeichnen. Durch eine räumliche und funktionale Nähe bzw. durch siedlungsstrukturelle Verflechtungen können die in den Hauptsiedlungsbereichen vorhandenen Infrastruktur-, Mobilitäts- und Versorgungsleistungen genutzt und deren Tragfähigkeit gestärkt werden.

Mit der zweiten Ausnahme kommt ein bisher nicht als Hauptsiedlungsbereich bzw. Gewerbeschwerpunkt einzustufender Ortsteil für eine über Verdichtungen innerhalb des Bestands und bauliche Arrondierungen hinausgehende Siedlungsentwicklung in Betracht.

Zu 3.2 Verstärkte Siedlungsentwicklung

Zu 3.2 B *Mit der Konzentration von landkreisweit überdurchschnittlichen Zugewinnen an Einwohnern und Beschäftigten auf siedlungsstrukturelle Schwerpunkte in der Region Südostoberbayern werden die Zuwächse in Bereiche gelenkt, welche sich auf Grund ihrer Lagequalitäten in besonderer Weise dafür qualifizieren. In solchen siedlungsstrukturellen Schwerpunkten der Region ist regelmäßig eine gute Ausstattung an Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen vorhanden, weshalb sich dort überdurchschnittliche Zuwächse vergleichsweise gut bewältigen lassen. Zudem ist in diesen Orten eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung, insbesondere im ÖPNV vorhanden. Ein steigendes Verkehrsaufkommen lässt sich so umweltverträglicher abwickeln.*

Bei Ober- und Mittelzentren kann bereits durch ihre Größe sowie durch ihre Ausstattung an zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen und höheren Bedarfs (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020)) regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für die Aufnahme eines überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachses gegeben sind.

Auch bei größeren Gemeinden ab 5.000 Einwohnern kann davon ausgegangen werden, dass diese ein hohes Maß an Versorgungseinrichtungen bereithalten. Durch den Anschluss an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr oder einer vergleichbaren ÖPNV-Anbindung können Pendler- bzw. Verkehrsbewegungen im MIV und damit die Verkehrsbelastung in der Region reduziert werden.

Ebenso verhält es sich bei größeren Gemeinden ab 5.000 Einwohnern, welche durch ihre enge siedlungsfunktionale Verbindung zu den Ober- und Mittelzentren von deren Infrastrukturangebot profitieren.

Damit bestehen in siedlungsstrukturellen Schwerpunkten – im Vergleich zu anderen Orten – gute Voraussetzungen, um in der Region auftretende Wachs-

tumsspitzen gut zu bewältigen. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung begünstigt die Auslastung der Infrastruktur und den Erhalt bzw. den Ausbau des öffentlichen (Schienen-)Verkehrs. Zugleich werden durch die Konzentration kurze Wege ermöglicht und Verkehr in der Region vermieden.

Zu 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

Zu 4.1 Siedlungs- und Freiraumstruktur

Zu B *Die Zersiedlung belastet die Landschaft und den Naturhaushalt und führt zu Konflikten mit Freiraumfunktionen, landwirtschaftlichen Nutzungen sowie klassischen Außenbereichsnutzungen. Zudem wird durch eine zunehmende Zersiedlung des Raums die Planung klassischer Außenbereichsvorhaben und linearer Infrastrukturen erschwert. 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.*

Das Zusammenwachsen von Siedlungseinheiten beschränkt den Zugang zur freien Landschaft, behindert Austauschbeziehungen im Freiraum und löst kompakte Siedlungsstrukturen auf. Um zwischen Siedlungseinheiten, insbesondere in bereits dichter besiedelten Räumen und Talräumen, eine durchgehende Siedlungsentwicklung zu verhindern, sollten zwischen Siedlungseinheiten grundsätzlich funktional ausreichende Freiflächen in einer Größenordnung von mindestens 500 m freigehalten werden.

Zu B *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 sind landschaftsuntypisch. Eine schonende Einbindung von Siedlungsgebieten und Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild erhält die typischen regionalen Ortsbilder und Bauformen (vgl. auch Leitbild B II). Durch eine an lokale und regionale Bautraditionen, Bauformen und Baumaterialien angepasste verträgliche Siedlungsentwicklung kann diese an aktuelle Anforderungen (z.B. energieeffiziente Gebäude, verdichtete Bauweisen) angepasst und zugleich charakteristische Siedlungsstrukturen der Region berücksichtigt werden.*

Die schonende Einbindung von baulichen Anlagen in die Landschaft schützt das Landschaftsbild, gestaltet Ortsränder und sichert eine klare Trennung zwischen

besiedeltem und unbesiedeltem Bereich.

- Zu 4.1.3 B** *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 Tourismus 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. Sie stellen somit keinen Ansatzpunkt für eine weitere bauleitplanerische Entwicklung dar.*
- Zu 4.2 B** *Freiflächen innerhalb von Siedlungsgebieten erfüllen siedlungsstrukturelle, ökologische und wasserwirtschaftliche Funktionen oder dienen als Erholungs- und Begegnungsraum für die ansässige Bevölkerung. Insbesondere im Zuge der vorrangigen Innenentwicklung gilt es, innerörtliche Freiflächen in ihren Funktionen zu qualifizieren sowie die vorhandenen Bauflächen effizient zu nutzen. Der Erhalt, die Vernetzung und die qualitative Weiterentwicklung innerörtlicher Freiflächen trägt zu guten Wohnqualitäten und attraktiven Siedlungsgebieten sowie deren ökologischer Aufwertung bei. Hier ist gerade im Hinblick auf zunehmende Hitzebelastungen in den Sommermonaten und einen zugleich steigenden Anteil älterer Menschen in der Region auf die klimatische Ausgleichsfunktion von Grünflächen innerhalb der Siedlungsgebiete sowie deren Bedeutung als wohnortnahe Erholungsflächen für mobilitätseingeschränkte Personen hinzuweisen. Auch in Anbetracht zunehmender Extremwetterereignisse (z.B. Starkregen) stellen Freiflächen potentielle Retentionsräume dar. Freiflächen in Siedlungsgebieten dienen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen ergeben sich u.a. durch Lichtverschmutzungen, welche durch eine an ökologische Anforderungen ausgerichtete Planung reduziert werden können. Auf gering beanspruchten Flächen wie Verkehrsinseln, Randstreifen, öffentl. oder priv. „Restflächen“, etc. können naturnahe Umgestaltungen u.a. die ökologischen Funktionen der Siedlungsgebiete aufwerten. Dazu tragen auch Dachbegrünungen bei, welche zugleich den Regenwasserrückhalt in Siedlungsgebieten verbessern und eine klimatische Ausgleichsfunktion wahrnehmen. Die Bodenversiegelung, welche u.a. durch Pflasterung oder Asphaltierung entsteht, hat negativen Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit von Böden, das Mikroklima und die Bodenfruchtbarkeit. Durch die Reduzierung der Bodenversiegelung*

können die Bodenfunktionen erhalten und die Funktionen von Freiflächen gestärkt werden.

Zu 4.3 Funktional bedeutende Freiräume

Zu B *Der Freiraum ist in vieler Hinsicht von Bedeutung und nimmt verschiedene Funktionen wahr: Hervorzuheben sind seine Funktionen u.a. als Kultur- und Landschaftsraum einschließlich der Siedlungsgliederung sowie als Lebensraum für Flora und Fauna, als CO₂-Speicher (Wälder und Moore), für die Wasser-rückhaltefunktion sowie für die Lebensmittelproduktion (vgl. Kapitel B I, B II, B III, B IV). Eine zunehmende Inanspruchnahme des Freiraums durch die Siedlungsentwicklung führt zu dessen Verlust oder der Einschränkung seiner Funktionen.*

4.3.1

Der Naturraum, insbesondere der Naturraum Alpen ist kein statisches System. Aufgrund natürlicher Dynamik kommt es immer wieder zu Gefährdungen durch Hochwasser, Lawinen und Muren sowie Geogefahren. Wenn die betroffenen Flächen nicht bebaut werden, kann diese Vorsorge das Schadenspotential reduzieren.

Zu B *Im Alpengebiet begrenzen vor allem die naturräumlichen Voraussetzungen den Siedlungsraum. Zusammen mit den Alpen bildet der Chiemsee mit seiner Umgebung (= Anliegergemeinden) eine ökologisch außerordentlich bedeutsame und für den Tourismus attraktive Landschaft. Auch in den naturräumlich bedeutsamen Tälern, wie im Inntal zwischen Wasserburg a.Inn und Mühldorf a.Inn und südlich Brannenburg oder im Alztal nördlich Trostberg ist die Entwicklung teilweise durch die Topographie eingeeengt. Eine umfangreiche Siedlungsentwicklung würde häufig erheblich zu Lasten des Naturraumes gehen. Seine Durchgängigkeit würde beeinträchtigt, die Leitungen beansprucht oder die dortigen Verbundsysteme zum Arten- und Biotopschutz gestört werden. In diesen Räumen ist es daher von besonderer Bedeutung die Siedlungsentwicklung flächeneffizient zu gestalten.*

4.3.2

Zu 5 Siedlungsentwicklung und Tourismus

Zu 5.1 B *Der Erholungsbedarf und der Wunsch nach einer natürlichen Umwelt führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohngelegenheiten, Zweithäuser, Wochenendhäuser) und Campingplätzen. Die Nachfrage richtet sich vor allem auf landschaftlich besonders attraktive Gebiete. Da hier die Erholungsnutzung und der Tourismus eine wesentliche Rolle spielen, kommt dem Erhalt dieser Landschaft und insbesondere ihrem Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu. Durch die Errichtung eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten würde die Zahl der Erholungssuchenden*

weiter erhöht und die überkommene bäuerliche Kultur- und die Naturlandschaft weiter belastet. Vor allem ist in diesen Gebieten bereits eine nicht unerhebliche Konzentration an derartigen Einrichtungen gegeben, so dass es bei weiteren eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten zu einer weiteren Zunahme nachteiliger Auswirkungen auf die Landschaft, einer überdurchschnittlichen Erhöhung der Bodenpreise, einer Konkurrenz zum Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung oder einer nur zeitweiligen Inanspruchnahme der durch die Gemeinden ständig vorzuhaltenden kostenträchtigen Infrastruktur ohne finanzielle Gegenleistung kommt. Besonders von der Entwicklung betroffen sind in der Region Südostoberbayern das Alpengebiet und der Chiemsee mit seinen Anliegergemeinden.

- Zu 5.2 B** *Neue bzw. zusätzliche Beherbergungskapazitäten sowie Tourismus- und Freizeitprojekte stärken einerseits die wirtschaftlichen Strukturen, führen jedoch andererseits zu Belastungen und Inanspruchnahme von Freiräumen, gerade in attraktiven und zugleich landschaftlich sensiblen Gebieten, wirken im Fall einer abgesetzten Lage zu einer geeigneten Siedlungseinheit zersiedelnd und erzeugen Verkehrsmengenzunahmen, insbesondere im motorisierten Individualverkehr. Die Auswirkungen beschränken sich insbesondere bei den Verkehrsbelastungen nicht auf ein Vorhaben oder eine Gemeinde, sondern bringen Belastungen für einen größeren Raum mit sich. Diese Belastungen können reduziert werden, wenn Vorhaben in einem angemessenen Verhältnis zu den traditionell eher kleinteiligen touristischen Strukturen stehen sowie vorrangig am Aus- und Umbau bestehender touristischer Einrichtungen ausgerichtet werden. Dies stärkt zudem vorhandene touristische Infrastruktureinrichtungen in der Region bzw. deren Auslastung. Negative Auswirkungen können durch eine möglichst flächeneffiziente Bauweise, eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine leistungsfähige Integration in das lokale und regionale ÖPNV-Netz reduziert werden.*