



Planen und Bauen in Oberbayern

Infobrief

15



FLÄCHENSPPAREN TEIL 1:

Strategien und Konzepte – das Beste steckt im Kern

/// ..., wenn man ... nach Bayern hineinfährt, spürt man sofort den Unterschied: man erlebt eine Kulturlandschaft, die sich deutlich von den beliebigen Zersiedelungen ... unserer Nachbarländer unterscheidet. Der große Standortvorteil Bayerns ist letzten Endes auch in der hohen Gestaltqualität seiner Städte und Dörfer begründet. ///

PROF. DR. ING. HELMUT GEBHARD

Oberbayern ist als Wohnort, Arbeitsstätte und Urlaubsziel attraktiv. So steigt die Einwohnerzahl jährlich um ca. 25.000 Personen und die Beschäftigtenzahl um 2,5 %. Die Bevölkerung (4,7 Millionen), die Fläche (17.529 km²) und die Einwohnerdichte (269 EW/ km²) im Regierungsbezirk sind bayernweit am größten. Mit dem Bevölkerungswachstum und der wirtschaftlichen Dynamik geht der Flächenverbrauch einher.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt in Oberbayern 12,4 % der Gesamtfläche, darin enthalten sind Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen, aber auch Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Der Versiegelungsgrad der Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt ca. 50 %. Täglich wächst die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Oberbayern um 2,38 ha, was mehr als drei Fußballfelder mit einer Spielfläche von 70 x 100 m entspricht. Die Jahreszunahme an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Höhe von 8,7 km² entspricht in etwa der Größe des Tegernsees und beträgt 1,8 m² pro Einwohner.

Diese flächenintensive Siedlungsentwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf die eingangs gelobte Kulturlandschaft. Nicht angebundene,

zersiedelte Baugebiete zerschneiden den Grünflächenverbund und stören das Landschaftsbild. Der Flächenfraß beeinträchtigt Flora und Fauna (Reduzierung der Artenvielfalt), den Wasserhaushalt (sinkendes Grundwasser, Überschwemmungen) und das Mikroklima (Hitzeinseln).



Auswirkungen des sogenannten Donut-Effektes

Die Entscheidungen zur Orts- und Siedlungsentwicklung sind nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch belastend. Ein neues Baugebiet mit Einzelhandel an der Peripherie entzieht der Landwirtschaft wertvolle Anbaufläche, belastet aufgrund der hohen Erschließungskosten den Haushalt und wirkt negativ auf die Entwicklung des Ortskerns.

Die Verfassung fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und den schonenden und sparsamen Umgang mit den Naturgütern (Boden, Wasser, Luft, Flora- und Fauna, Orts- und Landschaftsbild). Der Staat und die Gemeinden sind gleichermaßen zur flächensparender Planung verpflichtet, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Unter dem Leitbild „Innen statt Außen“ zeigt der erste Teil des Infobriefes Beispiele einer nachhaltigen Orts- und Quartiersentwicklung von Städten und Gemeinden aus Oberbayern. Dabei liegt der Fokus auf Strategien und Konzepten. Der folgende zweite Teil widmet sich beispielhaft umgesetzten Maßnahmen der Innenentwicklung.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik für das Ermittlungsjahr 2019 (vor Corona)



Täglich drei Fußballfelder

OBERBAYERN HAT'S IN SICH

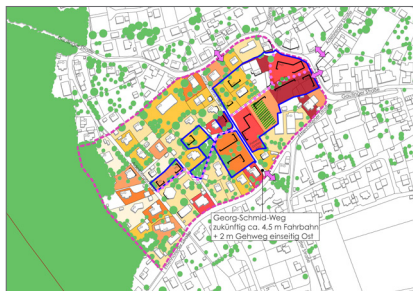
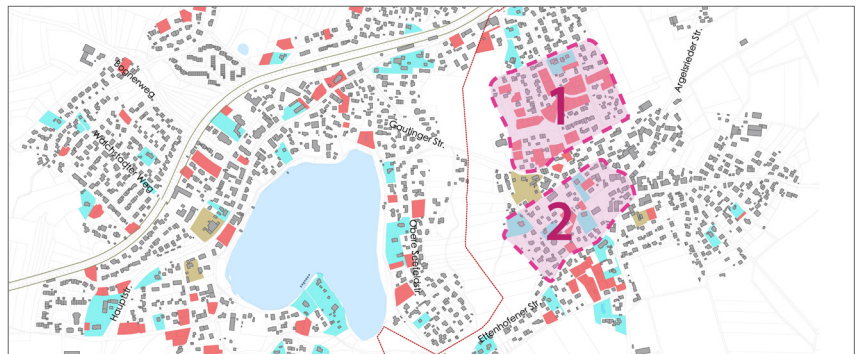
Um die Entwicklung vorhandener Innenentwicklungspotentiale steuern zu können, ist es wichtig, sich zunächst über diese bewusst zu werden. Mit Hilfe eines vom Freistaat entwickelten Flächenmanagementtools können innerörtliche Flächen

(z.B. Baulücken, gering bebaute Flurstücke und Leerstände) in einer Datenbank erfasst werden. Mit Schnittstellen zu kommunalen GIS-Systemen ist eine weitere Bearbeitung und Visualisierung möglich. Innenentwicklungspotentiale sind sowohl im länd-

lichen als auch im städtischen Kontext vorhanden und sollen vorrangig genutzt werden. Die Erfassung ist dabei der erste Schritt in Richtung einer nachhaltigen flächensparenden Siedlungsentwicklung und bildet die Grundlage für künftige Planungen.

30 HEKTAR MITTENDRIN | WESSLING

Die Gemeinde Weßling im Landkreis Starnberg ist hinsichtlich der Siedlungsstruktur ländlich geprägt, die Wohn- und Bebauungsdichte eher niedrig. Andererseits gibt es aufgrund des Einzugsbereichs von München und der guten Anbindung einen hohen Wohnbedarf. Die Erhebung ergab ein Innenentwicklungspotenzial von insgesamt rund 30 ha. Dabei wurden 9 Hofstellen mit Restnutzungen, 80 geringfügig bebaute Grundstücke und 161 Baulücken identifiziert. Die Untersuchung eines repräsentativen



Bebauungsplans zeigte, dass großflächige erschlossene Gebiete ohne Bauverpflichtungen oft brach bleiben. Bauleitplanung sollte daher immer mit vertraglichen Vereinbarungen zur Umsetzung verbunden werden. Für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgte des Weiteren eine planerische Vertiefung, in der Strategien, Maßnahmen und räumliche Konzepte mit unterschiedlichen Dichten erarbeitet wurden.

Ansprechpartner

Michael Sturm,
buergermeister@gemeinde-wessling.de

Planer

Dragomir Stadtplanung,
office@dragomir.de

Bildnachweis

Dragomir Stadtplanung

IN DIE MITTE BITTE | DACHAU

Die Stadt Dachau hatte erstmalig 2009 die Potentiale zur Innenentwicklung erfasst, 2019 erfolgte eine Aktualisierung der Untersuchung. Das Monitoring ergab, dass 37 Prozent der 2009 erfassten Potentiale aktiviert werden konnten. Das entspricht einer Fläche von ca. 30 ha. Durch das Schließen von Baulücken, die bessere Ausnutzung von gering bebauten Flächen und die Wiedernutzung von Hofstellen entstanden insgesamt 1157 neue Wohneinheiten. Das aktualisierte Innenentwicklungspotential der Stadt Dachau hat eine Fläche von insgesamt 120 ha. Auf Grundlage des Ergebnisses beschloss der Bau- und Planungsausschuss ein Innen-

entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches zum einen vorhandene Potentiale nutzt und zum anderen wichtige Grün- und Freiräume im Bestand schützt.

Ansprechpartnerin

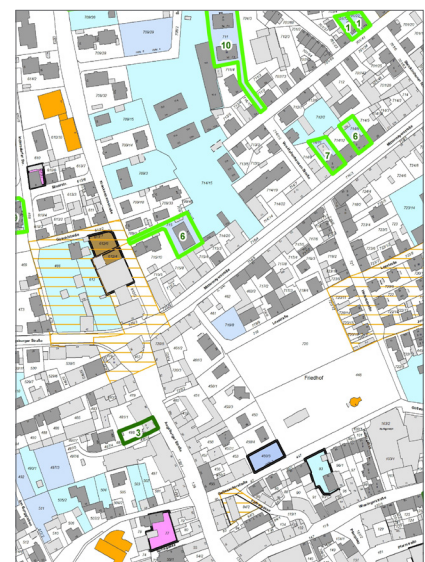
Lisa Christmann,
stadtplanung@dachau.de

Planer

Baader Konzept,
info@baaderkonzept.de

Bildnachweis

Baader Konzept



GRAU WIRD GRÜN | GRÖBENZELL



Gröbenzell bezeichnet sich selbst als Gartenstadt, auch wenn sie eine der am dichtesten besiedelten Gemeinden in Deutschland ist. Vorwiegend private Grünstrukturen und eine lockere Bebauung begründen diesen Eindruck. Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, den Charakter der Gartenstadt aktiv zu stärken. Zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern soll so viel Boden wie möglich seiner natürlichen Funktion

als Grundwasserspeicher und Wasserfilter zurückgeführt, Grünflächen auf Dächern als neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und das Mikroklima durch Verdunstungsmöglichkeiten verbessert werden. Dabei setzt die Gemeinde auf Informationen und finanzielle Anreize für Private. Mit Unterstützung des Freistaates im Rahmen der Städtebauförderung hat die Gemeinde ein Förderprogramm aufgestellt.

Zuschüsse erhalten Eigentümer und Eigentümerinnen bei der Entfernung versiegelter Flächen, welche entweder mit einem wasserdurchlässigen Belag oder als Grünfläche gestaltet werden. Förderfähig ist auch die intensive oder extensive Begrünung von bestehenden Dächern. Der Höchstsatz beträgt 5.000 € pro Maßnahme, wenn mindestens zehn Quadratmeter aufgewertet werden. Die Einführung einer kommunalen Flächenentsiegelungsprämie ist ein geeignetes Instrument, den Problemen des Flächenverbrauchs (Überschwemmungen, urbane Hitzeeinseln) aktiv zu begegnen.

Ansprechpartnerin

Melanie Bischoff,
flaechenentsiegelung@groebenzell.de

Bildnachweis

Elfriede Holzmann,
Regierung von Oberbayern

KONSENS ZUR ORTSMITTE | TAUFKIRCHEN AN DER VILS

Die Gemeinde Taufkirchen an der Vils mit rund 10.000 Einwohnern liegt im östlichen Landkreis Erding. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen von 2011 wurde die Aktivierung von innerörtlichen Entwicklungspotentialen zur Stärkung und Belebung als Ziel ermittelt. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde 2017 nach einer Ausschreibung einem qualifizierten Stadtplanungsbüro den Auftrag für die Feinuntersuchung der westlichen Ortsmitte erteilt.

Für diesen Planumgriff ermittelte der Auftragnehmer die vorhandenen Entwicklungspotentiale auf privaten Grundstücken und stellte in alternativen Varianten räumliche Konzepte mit angemessener Dichte dar. Von Seiten der Gemeinde wurde die Einbindung der verschiedenen Eigentümer von Beginn an sichergestellt. Die Feinuntersuchung liefert die Grundlage für den geplanten Be-



bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Baulandmodell der Gemeinde Taufkirchen an der Vils soll dabei in geeigneten Fällen zur Anwendung kommen. Der gesamte Entwicklungsprozess wurde von der Bund-Länder-Städtebauförderung begleitet und bezuschusst. Das Beispiel zeigt, dass innerörtliche Nachverdichtung im Konsens mit den Eigentümern möglich ist.

Ansprechpartner

Martin Bauer,
bauer.martin@taufkirchen.de

Planer

von Angerer
Architekten und Stadtplaner,
mail@vonangerer.de

Bildnachweis

von Angerer
Architekten und Stadtplaner

EINES FÜR ALLE | UNTERWÖSSEN

Das im Ortszentrum von Unterwössen liegende Hallenbad musste 2011 wegen Unwirtschaftlichkeit geschlossen werden. Im gleichen Jahr wurde ein interkommunales ländliches Entwicklungskonzept angestoßen, da die Aufgaben der Kommunen nicht an den Grenzen der jeweiligen Verwaltungseinheit aufhören. Viele der heutigen Problemstellungen lassen sich gemeinsam wirtschaftlicher lösen. Mit einer Machbarkeitsstudie wurde gezielt nach Nachfolgenutzungen und Synergien mit den umliegenden Gemeinden des Achentals gesucht. In der Bausubstanz ließen sich eine Kinderbetreuung, Vereins- und Ausstellungsräume, eine interkommunale Tourist-Info und im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens ein Bürgersaal für 490 Personen umsetzen. Die Angebote stehen heute den Bürgern und Bürgerinnen Unterwössens und der Nachbargemeinden zur Verfügung.

Das Beispiel zeigt, wie durch bürgerliches und politisches Engagement ein identitätsstiftendes Gebäude bewahrt und ein Ort der Begegnung



durch Umnutzung geschaffen werden konnte. Neben der Stärkung der Ortsmitte wird als „Nebenprodukt“ ein aktiver Beitrag zum Flächensparen geleistet, denn durch das Projekt wurde andernorts eine großflächige Neuversiegelung vermieden.

Ansprechpartnerin

Regina Zeißl,
kaemmerei2@unterwoessen.de

Planer

Farthofer Scheithauer
Architekten,
office@farthofer-architekt.com

Bildnachweis

Gemeinde Unterwössen,
Dennis Gappmaier

MARKT IM DORF | BAD KOHLGRUB

2021 feierte der Supermarkt im Ortskern von Bad Kohlgrub im Landkreis Garmisch-Partenkirchen Wiedereröffnung. Kein Dorfladen oder Hofladen, sondern ein gut besuchter Vollsortimenter mit nur 350 qm Verkaufsfläche, der dennoch die Nahversorgung in der Gemeinde sicherstellt. Der Weg dahin war ein langer:



2015 beauftragte die Gemeinde die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens. Das Gutachten empfahl den bestehenden Supermarkt im Ort zu erhalten und auf die Ansiedlung eines Nahversorgers am Ortsrand zu verzichten. Der Gemeinderat folgte diesem Ergebnis und fasste einen entsprechenden Beschluss.

Nachdem 2019 die Geschäftsaufgabe des bisherigen Betreibers drohte, wurde von einer engagierten Bürgerschaft die Initiative „Markt im Dorf“ ins Leben gerufen. Ziel war es, den Supermarkt im Ort zu sichern und die Funktion des Ortskerns zu stärken. Gegründet wurde eine Genossenschaft mit 380 Mitgliedern, die überwiegend aus Bad Kohlgrub stammen.

Mit ihren finanziellen Einlagen erwarben und sanierten die „Genossen“ die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes.

Die Gewerbeflächen wurden damit wieder attraktiv und konnten an einem neuen Betreiber verpachtet werden. Natürlich kaufen die Anteilseigner vorwiegend im eigenen Markt ein und begründen dauerhaft die Rentabilität.

Das Beispiel in Bad Kohlgrub zeigt, dass auch ein kleiner Supermarkt wirtschaftlich sein kann. Neben engagierten Bürgern und einem geeigneten Betreiber braucht es auch eine Gemeindeverwaltung, die dieses Vorhaben unterstützt und Einzelhandelsstandorte am Ortsrand verhindert.

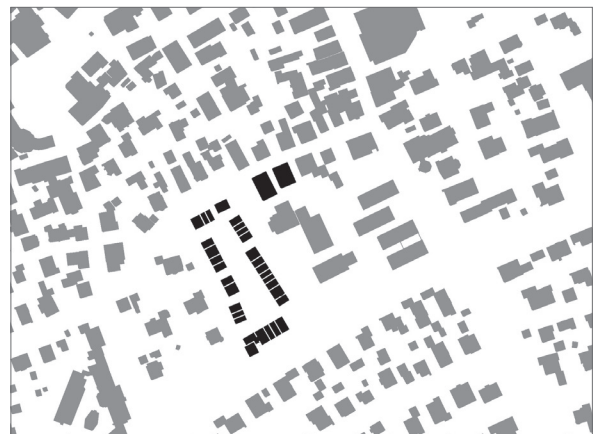
Ansprechpartner

Clemens Böhmer,
clemens.boehmer@marktindorf.de

Bildnachweis

Regierung von Oberbayern

GEMEINSAM IST MEHR | MARKT GARMISCH-PARTENKIRCHEN



Südlich des historischen Ortskerns Garmisch, auf dem Gelände eines ehemaligen Krankenhauses, befindet sich heute „Das Quartier“. Ein kompaktes Wohngebiet in Holzbauweise. Zunächst war auf der 3 ha großen Brache die Errichtung eines größeren Hotels vorgesehen. Nachdem sich ein Verein gegen das Vorhaben gründete und die Schaffung von Wohnraum für junge Familien forderte, beschloss der Markt Garmisch-Partenkirchen 2011 die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Wettbewerbsaufgabe war es neben der Grundschulerweiterung, einen Bürgertreff und familiengerechten Wohnraum vorzusehen. Dabei sollte mit einer dem Ort angemessenen Dichte geplant werden.

Der Entwurf des Preisträgers setzt die Vorgaben mit aneinandergereihten Häusern als Randbebauung um. Die Mitte wird als halböffentlicher, von den Bewohnern genutzter Grünanger freigehalten und ist mit der Gemeinschaftsgarage unterbaut. Orstypische Elemente wie z.B. flachgeneigte Satteldächer, giebelseitige Loggien und Dachüberstände werden aufgegriffen und neu interpretiert. Historische Bestandsgebäude sind in die neue städtebauliche Struktur eingebunden, den Lärmschutz zur viel befahrenen St.-Martin-Straße übernimmt ein kleines Hotel. „Das Quartier“ zeigt, dass auch im ländlichen Raum unter Berücksichtigung der örtlichen Bauweise, Wohnungsbau mit Gemeinsinn und

Gestaltqualität möglich ist. Bei steigenden Grundstückspreisen und geringen Ressourcen sind flächensparende Siedlungstypologien besonders bedeutend.

Ansprechpartner

Markus Gehrle-Neff,
bauamt@gapa.de

Planer

Beer Bembé Dellinger
Architekten und Stadtplaner,
mail@bbdarch.de

Bildnachweis

Stefan Müller-Naumann,
Beer Bembé Dellinger
Architekten und Stadtplaner

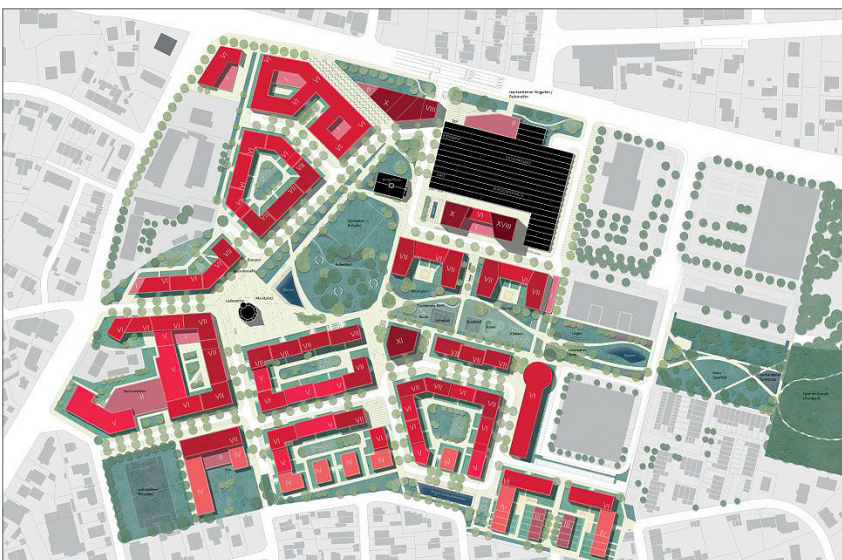
GEWERBEBRACHE WIRD IN-QUARTIER | INGOLSTADT

Die Stadt Ingolstadt entwickelt zusammen mit einem Investor ein circa 15 ha großes ehemaliges Gewerbe- und Industriearéal im Nordosten der Stadt zu einem neuen Quartier für circa 3.600 Einwohner und Einwohnerinnen. Zudem können Flächen für ca. 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Als erster Schritt wurde ein städtebaulicher Planungswettbewerb durchgeführt und ein nachhaltiges Siedlungskonzept mit urbaner Nutzungsmischung gefunden. Neben unterschiedlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten sind Gemeinbedarfseinrichtungen im Quartier vorgesehen. Der Entwurf des ersten Preisträgers bildet auch hier die Grundlage des Rahmenplans und des Bauleitplanverfahrens. Parallel wird ein Gestaltungshandbuch entwickelt, um die



Qualität der Architektur zu sichern. Die vorgefundenen Altlasten werden beseitigt und große Flächen entsiegelt. Die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Bestandsbauten werden saniert und umgenutzt. Der historische Wasserturm mit Gastronomie und Veranstaltungsangebot markiert den zentralen Platz. Start-ups und Kreativschaffende beziehen

die historische Sheddachhallen. Im ehemaligen Kantinegebäude findet ein Bürgerhaus seine Heimat. Sowohl der öffentliche Platz, als auch die zentralen Grünflächen werden von Baufeldern mit unterschiedlich gemischter Nutzung und flächensparenden Gebäudetypologien gefasst. Ergänzende bauliche Hochpunkte definieren Blickbeziehungen und schreiben die Identität des Ortes fort. Die Chance zur Innenentwicklung und Stadtreparatur wird auch hier genutzt. Durch die Konversion der Industriebrache entsteht ein grünes und durchlässiges Quartier im Stadtgefüge.



Ansprechpartner

Philipp Münster,
philipp.muenster@ingolstadt.de

Planer

Kister Scheithauer Gross
 Architekten und Stadtplaner,
koeln@ksg-architekten.de

DEH Landschaft
 Garten- und Landschaftsarchitektur,
mail@deh-landschaft.de

Bildnachweis

Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz,
 Kister Scheithauer Gross
 Architekten und Stadtplaner

CHANCEN EINER MILITÄRKONVERSION | MARKT MURNAU



Dreißig Jahre nachdem die Auflösung der „Kemmel-Kaserne“ im Markt Murnau bekannt wurde, ist das Areal heute ein nachgefragter Wohn- und Gewerbestandort. Dies liegt zum einen an der zentralen, verkehrsgünstigen Lage nahe des Murnauer Ortszentrums und zum anderen an einer intensiven Vorbereitung der Entwicklung des insgesamt 14 ha großen Quartiers.

Ein Jahr nach Bekanntgabe des Abzugs, wurde 1992 der Einleitungsbeschluss zur Entwicklungsmaßnahme gefasst. Während der Bund die Liegenschaft schrittweise aufgab, gründete die Gemeinde die „Murnauer Grundstücks-Verwaltungs-GmbH (MGV)“, ein hundertprozentiges Tochterunternehmen des Marktes. Dieses koordinierte zunächst die Zwischennutzungen, den Bau von Infrastruktureinrichtungen und wickelte später die Grundstücksvergabe ab. Parallel zum Aufbau organisatorischer

Strukturen erfolgte eine mehrstufige Planungskonzeption. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und mehreren Gutachten wurde ein Rahmenplan erstellt. 2002 konnte die Marktgemeinde das gesamte Gelände für die bauliche Entwicklung erwerben. Noch im gleichen Jahr wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, der eine Mischung von zwei Drittel Gewerbe und einem Drittel flächensparenden Wohnungsbau forderte.

Der Entwurf des Preisträgers wurde durch kommunale Bauleitplanung in einem Bebauungsplan umgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen erfolgte die Bebauung sukzessiv in den folgenden Jahren. Der Markt Murnau selbst errichtete dort einen Gewerbehof, in dem Gewerbetreibende Flächen anmieten können. Das Beispiel zeigt, ehemalige Militärstandorte bieten die Chance einer nachhaltigen Innenentwicklung von Gemeinden.

Ansprechpartner

Klaus Tworek,
klaus.tworek@murnau.de

Planer

SEP Jochen Baur
(Vorbereitende Untersuchungen),
sep@sep-muc.de

A2architekten
(städtebaulicher Ideenwettbewerb),
info@A2architekten.de

Bildnachweis

Regierung von Oberbayern,
Markt Murnau

BERATUNG DURCH DIE REGIERUNG VON OBERBAYERN

Sachgebiete 34

Städtebau und Bauordnung,
Gebietsreferenten
für die jeweiligen Landkreise
staedtebau@reg-ob.bayern.de

Sachgebiet 35

Wohnungswesen
Gebietsreferenten für die
jeweiligen Landkreise
wohnungswesen@reg-ob.bayern.de

Sachgebiete 24

Raumordnung,
Landes- und Regionalplanung,
Flächensparmanager der Regionen
flaechensparen10.14@reg-ob.bayern.de
flaechensparen17.18@reg-ob.bayern.de

WEITEREN INFORMATIONEN ZUM THEMA

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/flaechensparen/index.php>

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/bestpractice/1oberb.htm>

IMPRESSUM

Herausgeber und Kontaktadresse:

Regierung von Oberbayern,
Sachgebiete 34, Städtebau und Bauordnung
80534 München
Telefon 089/2176-0
E-Mail: staedtebau@reg-ob.bayern.de

Redaktion und Beiträge:

Ralph Imhof, Nicola Kipp, Franziska Klepper,
Veronika Pöllmann, Julia Preschern, Volker
Rasp, Prof. Christian Schiebel, Thomas Spindler

Gestaltung:

Rita Bartl Z1.10

Druck:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und
Vermessung, München, Mai 2022

Dieser Infobrief ist auch im Internet abrufbar:
<http://www.reg-ob.de/infobriefe-planen-bauen>