

## Zu 3 Siedlungsstruktur

## Zu 3.1 Flächensparen

Zu 3.1.1 bis 3.2.1 G Z Die Ausbreitung der Siedlungen ist zunehmend kostenträchtig. Flächen sind ein knappes Gut, Infrastruktureinrichtungen sind teuer, weite Wege setzen Emissionen frei und erhöhen den Energieverbrauch. Eine Siedlungsstruktur, die dem entgegenkommt, schont Ressourcen. Eine räumliche Konzentration von Wohnungen, Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Freizeitaktivitäten trägt dazu bei, die Flächenressourcen zu schonen und wirtschaftliche und soziale Beziehungen zu erleichtern.

Die Schonung und Freihaltung von Flächen ist außerdem siedlungsstrukturell und für die Erholung von hoher Bedeutung und wird durch die Klimaveränderung in Teilbereichen zunehmend wichtiger, damit ausreichend Raum für Überschwemmungen erhalten bleiben (vgl. Kapitel Hochwasserschutz).

Um die Inanspruchnahme freier Flächen zu verringern, eröffnen sich eine Reihe von Möglichkeiten. Dazu sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden (LEP-Entwurf 2005 B VI 1.1 Z<sup>1</sup>). So können neben der Verdichtung künftiger Bebauung und flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen z.B. leer stehende Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen angemessen wieder genutzt, die brachliegenden Flächen wieder mobilisiert, Siedlungsgebiete angemessen (nach-) verdichtet und Freiflächen möglichst gering versiegelt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll sich zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen bedienen.

Unabhängig davon bietet es sich nicht nur in landschaftlich wertvollen Gebieten an, auch interkommunale Gewerbegebietsausweisungen zu schaffen, um die Flächenressourcen zu schonen (vgl. 3.4.6.2).

## Zu 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

Zu 3.3.1 Z Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll eine Zersiedelung verhindert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Eine Zersiedelung der Landschaft ist gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität (Umfang und Maßstab) oder Art übergebürlich gestört (z.B. Landschaftsbild) oder belastet (z.B. Naturhaushalt) wird. Das ist u.a. der Fall, wenn bauliche Einzelanlagen oder neue Baugebiete ungeordnet ohne bauliche Konzeption, (in sich) unzusammenhängend, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplant werden, so dass

- es sich u.a. um eine zusammenhanglose Streubebauung ohne Konzentration handelt
- sich die Planung der vorhandenen Bebauung nicht unterordnet
- sich funktionale Spannungen zwischen bestehender Bebauung und dem hinzutretenden Vorhaben ergeben
- der Planung eine weit reichende oder noch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung, für z.B. die Inanspruchnahme von Flächen an Autobahn-Anschlussstellen, zukommt
- der Zugang zur freien Landschaft eingeschränkt wird und/oder
- es zu einer Bebauung in exponierter Lage - auch bei Anbindung an bebauete Ortsteile - kommt.

Zur Schonung der Landschaft des Altmühltals und seiner Nebentäler kann es unter Ausschöpfen aller sinnvoller Siedlungsmöglichkeiten in diesem Bereich in äußerst seltenen Fällen notwendig werden, auch eine moderate

<sup>1</sup> vgl. LEP 2006 B VI 1.1 (Z)

Siedlungstätigkeit auf der Höhe vorzusehen, wenn anders eine organische Entwicklung nicht mehr möglich ist. Voraussetzung ist eine ausreichende Grundversorgung am jeweils in Frage kommenden Ortsteil.

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

Als Folge der starken Siedlungstätigkeit der letzten Jahrzehnte sind die Freiräume zwischen benachbarten Siedlungseinheiten (Ortsteilen) teilweise nicht unwesentlich verringert worden.

Freiräume erfüllen jedoch in besonderem Maße Funktionen der Erholung und des ökologischen Ausgleichs und sie gliedern die Siedlungslandschaft. Mit dem Erhalt von Freiräumen können nachteilige Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild und auf das Wohnumfeld vermieden werden.

Auf diesen freien Flächen besteht in einigen Entwicklungsachsen und im Verdichtungsraum ein erhöhter Siedlungsdruck, so dass es zu bandartigen Siedlungsstrukturen oder ungegliederten amorphen Siedlungsstrukturen kommt. Die Ausweisung von Trenngrün soll dem entgegenwirken. Sie dient vor allem dem Erhalt organisch gewachsener, ablesbarer Siedlungseinheiten und der Verbindung von Landschaftsräumen. Gleichzeitig sollen damit günstige Bedingungen für einen ausreichenden Luftaustausch oder als Verbindungskorridore für Pflanzen und Tiere gewährleistet werden. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung wird durch die Ausweisung von Trenngrün nicht eingeschränkt.

Im Rahmen der Bauleitplanung z.B. kann durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume als Grünfläche oder sonstige nicht bebaubare Fläche ein Zusammenwachsen verhindert werden. Als ausreichende Freifläche kann regelmäßig ein Abstand von 500 m angesehen werden, soweit die Bebauung nicht schon näher aneinander gerückt ist. In weiten, ebenen Landschaften sollte der Abstand größer sein.

Da die Trenngrüns regelmäßig strukturarme intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betreffen, sollten zur Verbesserung des Erholungswertes und der Steigerung der Biotopverbundfunktion in diesen Bereichen landschaftspflegerische Verbesserungen vorgesehen werden. Dabei bieten sich auch interkommunale Landschaftspläne an.

In Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tektur 7, sind Trenngrüns vor allem im Verdichtungsraum Ingolstadt dargestellt. Außerdem sind grundsätzlich diejenigen übernommen worden, die im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung stehen, die durch den Flughafen München induziert ist (vgl. 3. Änderung des Regionalplans). Einige sind inzwischen verbaut, wie z.B. in Wolnzach.

#### Zu 3.4 Siedlungsentwicklung

Zu 3.4.1 G Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen.

Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Weil die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München sehr hoch liegt (im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm bei über 40 Prozent), soll ihr Abbau angestrebt werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Flächen.

Da die Region in den verschiedenen Teilräumen durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und diese Strukturen die historischen und räumlichen Gegebenheiten der Teilregionen in ihrer charakteristischen Eigenart dokumentieren, sollen sie erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt

werden.

So dominieren im südlichen Teil der Region (Donau-Isar-Hügelland) weit gestreute Weiler und Einzelhöfe, im Norden (Südliche Frankenalb) überwiegen die dörflichen Siedlungen (Angerdorf, Haufendorf bzw. Hüll-Dörfer usw.). Im Donaual prägen in Teilen städtische Siedlungsformen oder im Donaumoos die Kolonien die Siedlungslandschaften.

Zu 3.4.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll sich nach dem LEP 2003 B VI 1.3<sup>2</sup> in allen Gemeinden in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Der Umfang der organischen Entwicklung einer Gemeinde soll sich nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung bemessen.

Die Aussage „in der Regel“ eröffnet eine über das Organische hinausgehende Entwicklung. Eine solche Entwicklung ist dann möglich, wenn die Lage an einer leistungsfähigen, überregional bedeutsamen Verkehrsstrasse gegeben ist und die Vereinbarkeit mit ökologischen Belangen gegeben ist, wie sie im Kapitel 7.1 Natur und Landschaft festgelegt sind.

„Abweichend“ von der „in der Regel organischen Entwicklung“ soll - gem. LEP-Entwurf 2005<sup>2</sup> - eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, zur Stärkung der zentralen Orte beitragen. Kriterien einer solchen Eignung sind: eine leistungsfähige Ver- und Entsorgungsstruktur und ein leistungsfähiges System des öffentlichen Personennahverkehrs. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit der Siedlungstätigkeit mit ökologischen Belangen, wie sie im Kapitel 7.1 Natur und Landschaft/Freiraumsicherung angesprochen sind.

Die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte mit ihren Hauptorten ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Die Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte jeder Gemeinde wirkt außerdem grundsätzlich der Zersiedlung entgegen, wobei eine moderate Siedlungsentwicklung auch in Ortsteilen möglich sein soll, um Nachkommen der dort Wohnenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Da der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Ingolstadt besonders hoch liegt und um eine Verkürzung der Pendlerwege zu erreichen, ist in den Gemeinden dieses Bereiches ohne Lärmschutzzonen eine überorganische Wohnsiedlungstätigkeit möglich. Die Gemeinden sind verkehrlich gut an das Oberzentrum angebunden. Ökologische Belange würden einer Siedlungstätigkeit aufgrund ausgeräumter Agrarlandschaften nicht oder kaum entgegenstehen.

Zu 3.4.3 G Gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung klaffen häufig auseinander. Auch wenn sich im Laufe der Zeit häufig beides einander wieder annähert, können zeitweilige Probleme z.B. der Versorgung vermieden werden, wenn beide Entwicklungen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden. Dabei können auch Ausweisungen in benachbarten Gemeinden für ein angemessenes Verhältnis sorgen.

Die Wohnbauentwicklung hinkt manchmal der gewerblichen Bautätigkeit hinterher. Um vor allem den neu zuwandernden Arbeitskräften zumindest potentiell eine Wohnmöglichkeit zu bieten, soll eine Unausgewogenheit zwischen der gewerblichen und wohnbaulichen Siedlungsentwicklung vermieden werden. Die entsprechenden Flächen sollten soweit sinnvoll gleichzeitig ausgewiesen werden.

Im südlichen Teil der Region, in der die Auspendlerquote in die Region München sehr hoch liegt, besteht ein Nachholbedarf an gewerblichen Siedlungsflächen (vgl. auch Begründung zu 3.4.1 G). Eine Ausweisung gewerblicher

---

<sup>2</sup> vgl. LEP 2006 B VI 1.3 (Z)

Siedlungsflächen wird hier regelmäßig nicht der gleichzeitigen Ausweisung von Wohnbauflächen bedürfen, da die Auspendler lediglich umgepolt werden.

Durch eine sinnvolle Zuordnung der verschiedenen Nutzungen können die Kosten für Erschließungsmaßnahmen und das Verkehrsaufkommen durch kurze Wege möglichst gering gehalten werden. Dabei sollten die Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung (800–1000 m) und die Arbeitsplätze in maximal 30 Min. Fahrzeit erreichbar sein.

Eine sinnvolle Zuordnung schließt auch eine möglichst eindeutige und ausreichende Trennung zwischen emittierenden Anlagen und weniger belastbaren Bereichen ein.

- Zu 3.4.4    Z    Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, zumal viele Ortsränder weit einsehbar sind. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.
- Zu 3.4.5    G    Stadt- und Dorferneuerung  
Die Region verfügt über einen reichen Schatz an charakteristischen Ortskernen, Baudenkmalern und Ensembles, die baugeschichtlich interessant sind. Die Ortskerne und Ensembles sind durch den Strukturwandel im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereich sowie durch den Verlust der landschaftsgebundenen Bauweise besonders gefährdet. Durch die Übernahme industrieller Bauweisen und Baumaterialien und die Vernachlässigung der Einbindung von Neubauten in das bestehende Ortsbild geht die bodenständige Bauweise zusehens verloren. Außerdem hat die Vergangenheit häufig zu einer ökologischen Verarmung der Stadt- und Ortskerne geführt.  
Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und dabei dem zunehmenden Funktionsverlust und der Verödung der historischen Siedlungskerne sowie der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken, soll der historische Baubestand in den Stadt- und Ortskernen bzw. den Altstadtbereichen erneuert und gepflegt werden. Dazu gehört, dass (familiengerechter) Wohnraum geschaffen und das Wohnumfeld verbessert, Verkehrslärm und Luftverschmutzung verringert und Erholungsmöglichkeiten, Kinderspielplätze und Freiflächen geschaffen werden. Dabei sind auch ausreichende Versorgungsmöglichkeiten vorzusehen. Das gilt insbesondere für Einkaufsmöglichkeiten. Damit soll die Innenentwicklung der Dörfer, Märkte und Städte gestärkt werden und der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an der Peripherie soweit möglich entgegengewirkt werden.  
Die Sanierung verlangt auch die Beachtung der dorf- und stadtökologischen Belange, die für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld unabdingbar sind.  
Die Sanierung und Erneuerung unserer Dörfer ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt bzw. zur Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raumes, zur Innenentwicklung der Gemeinden und der Verringerung des Flächenverbrauchs. Durch die Erhaltung und Pflege des historischen Bestandes, die Erneuerung von Gebäuden, Umgestaltung von Straßen und Plätzen kann insbesondere im ländlichen Raum eine Verbesserung der Wohnumfeldsituation erreicht werden.  
Für eine Dorferneuerung sollen insbesondere Orte mit ungünstigen Bau-, Grundstücks- und Verkehrsverhältnissen vorgesehen werden.  
Der Erhalt der landschaftstypischen Ortsbilder und Bauweisen liefert darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des Fremdenverkehrs.
- Zu 3.4.6       Gewerbliche Siedlungstätigkeit

- Zu 3.4.6.1 G Häufig erschweren vor allem in dichter besiedelten Gebieten fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder Anforderungen des Immissionsschutzes den Verbleib von Betrieben an ihren bisherigen Standorten. Betroffen sind insbesondere mittlere und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Es ist regelmäßig vorteilhaft, wenn trotz dieser Erschwernisse diese Betriebe an ihren bisherigen Standorten verbleiben können, an denen sie zur erwünschten Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen beitragen.
- Zu 3.4.6.2 G Zur Schonung der Landschaft und zur Verringerung des Flächenverbrauchs (vgl. Begründung zu 3.4.1 G) bietet sich - bei knapper werdenden bebaubaren Freiflächen - auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen über Gemeindegrenzen hinweg an. Solche interkommunalen Gewerbegebiete können auch dazu beitragen, z.B. die Erschließungskosten zu vermindern. Die ursprünglichen Siedlungsgliederungen sollen dabei weiterhin durch Zäsuren ablesbar sein.
- Zu 3.4.7 Freizeitwohngelegenheiten
- Zu 3.4.7.1 G Die Nachfrage nach Freizeitwohngelegenheiten nimmt derzeit wieder zu. Sie steigt insbesondere durch ein verändertes Familien-Freizeit-Verhalten. Diese zusätzliche Nachfrage nach einem familiengerechten Urlaub betrifft vor allem den Süden der Region, der bisher nur in geringem Umfang am Urlaubstourismus beteiligt war. Mehr und mehr werden Übernachtungsmöglichkeiten auf Campingplätzen nachgefragt. Die Anlage von Freizeitwohngelegenheiten ist Teil eines Ausbauprogramms für den Tourismus in diesem Gebiet. Zu den Freizeitwohngelegenheiten gehören eigen- und touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten, z. B. Zweitwohnungen und Wochenendhausgebiete, Feriendörfer und Campingplätze. Die Anlage von Freizeitwohngelegenheiten bedarf wegen ihrer landschaftsbezogenen Ausrichtung der besonderen Berücksichtigung der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belange, zumal sich Freizeitwohngelegenheiten häufig ohne ausreichende Infrastruktur z.B. aus Kleingartenanlagen o.ä. zu Hauptwohnsitzen entwickeln.
- Zu 3.4.7.2 Z Freizeitwohngelegenheiten werden zumeist in landschaftlich reizvollen Landschaften errichtet. Sie können dadurch das Landschaftsbild nicht unerheblich beeinträchtigen. Das trifft in besonderem Maße auf den Naturpark Altmühltal zu. Deshalb sollen die ausschließliche oder überwiegende Eigennutzung von Freizeitwohngelegenheiten ausgeschlossen und diese Einrichtungen einem größeren Personenkreis zugänglich gemacht werden. Außerdem entstehen den Standortgemeinden durch die Freizeitwohngelegenheiten neben der Bereitstellung von Bauland nicht unwesentliche Aufwendungen für Erstellung und Unterhalt öffentlicher Einrichtungen, denen nur bei touristisch genutzten Freizeitwohngelegenheiten Einnahmen und erhöhte Umsätze gegenüberstehen. Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten werden einem wechselnden Personenkreis zugänglich gemacht. Sie können das touristische Angebot in den Fremdenverkehrsarten wirksam ergänzen, indem sie dazu beitragen, das Bettenangebot zu erhöhen, eine größere Vielfalt der Urlaubsgestaltung zu gewährleisten und die vorhandene Fremdenverkehrsinfrastruktur besser auszulasten.
- Zu 3.4.7.3 Z Neben dem Naturpark Altmühltal kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten der Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht zu (vgl. 7.1. 8). Dieses besondere Gewicht erfordert in jedem Fall eine sorgfältige Gestaltung,

Durchbildung und landschaftliche Einbindung solcher Baugebiete. Hinzu kommt, dass es sich bei den für die Errichtung von Freizeitwohngelegenheiten reizvollen Gegenden zumeist noch um Fremdenverkehrsgebiete handelt. Auch sie sind auf den Erhalt einer attraktiven Landschaft angewiesen.