

NEWSLETTER
JULI 2018Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Experte für räumliche Entwicklung –
Planer und Berater für seine Mitglieder

ÜBER UNS

Verband

Der PV berät seine Mitglieder in allen Fragen der Ortsplanung, übernimmt für sie vielfältige Planungsaufgaben und setzt sich mit den wichtigsten Themen der großräumlichen Entwicklung auseinander.

Mitglieder

Zu den Mitgliedern des PV zählen die Landeshauptstadt München, die acht Landkreise der Region München und rund 150 Städte, Märkte und Gemeinden der Regionen München, Oberland und Südostoberbayern.

[ZU DEN MITGLIEDERN](#)


Organisation

Der PV ist ein Zweckverband nach dem Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit. Er ist ein freiwilliger, partnerschaftlicher Zusammenschluss seiner Mitgliedskommunen.

[MEHR ZUR ORGANISATION](#)


Ansprechpartner

In der PV-Geschäftsstelle arbeiten knapp 50 Mitarbeiter in den Abteilungen Ortsplanung, Öffentlichkeitsarbeit, Zentrale Dienste, IT sowie im Referat Regionalentwicklung.

[ZU DEN ANSPRECHPARTNERN](#)

Neue PV-Website online!

Seit etwa einem Jahr haben die PV-Mitarbeiter zusammen mit der [Web-Agentur dpool](#) an der neuen Website gearbeitet – jetzt ist sie endlich online. Nach verschiedenen internen Workshops haben wir mit unseren Hauptzielgruppen, den Bürgermeistern und Bauamtsleitern der PV-Mitgliedsgemeinden, Usability-Tests durchgeführt, um die Nutzerfreundlichkeit der Seite zu verbessern. Neben dieser Verbesserung sollte die neue Seite vor allem verschiedene Ansichten für Mobilgeräte ermöglichen – also im responsive Design angelegt werden – und besser strukturiert sein. Ob alles gelungen ist, wird die Praxis zeigen. Wir freuen uns jedenfalls über Ihren Besuch unter www.pv-muenchen.de und Ihr Feedback!

Ansprechpartnerinnen im PV

Sabine Baudisch

Telefon +49 (0)89 53 98 02-36

E-Mail s.baudisch@pv-muenchen.de

Katrin Möhlmann

Telefon +49 (0)89 53 98 02-27

E-Mail k.moehlmann@pv-muenchen.de

INHALT

Umweltbericht im Bauleitplanverfahren	2
Neuer Auftrag: Verkehrskonzept Haar	4
Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan Allershausen	5
Veranstaltung „Renaissance der ländlichen Räume“	7
Treffen der Kreis- und Stadtbaumeister	10
Kreisdaten und Beilage Boden- und Immobilienpreise veröffentlicht	11
Neue Mitarbeiterinnen im PV	13
Informationen zur UTM-Umstellung	13
Save the Date... ..	14

Rechtliche Neuerungen

Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Durch die Baurechtsnovelle von 2017 sind die Anforderungen an den Umweltbericht im Bauleitplanverfahren deutlich gestiegen. Ein komplexeres, tiefergehendes und erweitertes Prüfspektrum haben den Bearbeitungsaufwand erhöht.

Eine wichtige Neuerung ist die Einführung des Schutzgutes Fläche. Die Inanspruchnahme von Boden wird somit nicht mehr nur qualitativ, sondern auch quantitativ bewertet. Wichtige Fragestellungen dabei sind die Flächennutzung und die Zerschneidung von Flächen.

Eine weitere Neuerung ist die Betrachtung des Vorhabens hinsichtlich seiner Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen. Eine solche Anfälligkeit kann sich aus dem Vorhaben selbst ergeben, beispielsweise einem geplanten Industriegebiet, in dem Betriebe zulässig sind, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, oder durch die Entwicklung schutzbedürftiger Gebiete wie Wohnquartiere und Freizeitanlagen sowie die Errichtung von öffentlich genutzten Gebäuden im Nahbereich eines solchen Betriebes. Im ersten Fall ist darzustellen, ob Mindestabstände zu schutzbedürftigen Flächen eingehalten werden, im zweiten Fall, mittels welcher Maßnahmen Risiken vermieden werden können. Zu einer Betrachtung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen kann aber beispielsweise auch das Bauen in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes oder im Anflugsektor eines Flughafens zählen.

Des Weiteren sind im neuen Umweltbericht kumulierende Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben zu betrachten. Dies kann der Fall sein, wenn in sensiblen Gebieten eine Schwelle der Verträglichkeit überschritten werden könnte, beispielsweise die zunehmende Bebauung eines Hangbereiches mit begrenzten Möglichkeiten der Niederschlagswasserver-sickerung zum Schutz von Unterliegern.

Insgesamt richtet sich der Fokus verstärkt auf das konkrete Vorhaben. Dies macht es vor allem bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erforderlich, auch Aussagen über bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu machen, wie z. B. mögliche Gefahren und Störungen durch den Betrieb einer Baustelle oder eine mögliche Erhöhung des Maisanbaus an ungeeigneten Standorten durch die Errichtung einer Biogasanlage.



© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Der PV bearbeitet seit Jahren im Rahmen von Bauleitplanverfahren auch Themen aus den Bereichen Grünordnung, Eingriffsregelung, Landschaftsplanung, Artenschutz und Umweltbericht für seine Mitglieder. Die hausinterne Zusammenarbeit zwischen Stadtplanern und Landschaftsplanern hat sich als fruchtbar und effizient erweisen. So können wichtige naturschutzfachliche Belange mit Auswirkung auf die Planung frühzeitig erkannt und bei der Planung berücksichtigt werden.

Landschaftsplanung: Auf gesamtgemeindlicher Ebene ermöglicht der Landschaftsplan, Qualitäten der Kulturlandschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der Landschaftsplan ist für die Gemeinde Datengrundlage und Entscheidungshilfe für die Erarbeitung von Planungslösungen. Es werden z. B. Vorschläge erarbeitet, wo Maßnahmen des Naturschutzes sinnvoll umgesetzt werden können. Umgekehrt zeigt er auf, auf

welchen Flächen agrarstrukturellen Belangen oder der Siedlungsentwicklung der Vorrang einzuräumen ist.

Artenschutz: Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren Konflikten mit europarechtlich geschützten und national gleichgestellten Arten führt. Die Landschaftsplaner des PV verfügen über die notwendige Kompetenz, um vorab einzuschätzen, ob sich für eine Planung Hindernisse durch den Artenschutz ergeben. In vielen Fällen arbeitet der Planungsverband mit externen Experten wie Biologen, Fledermausfachberatern und Vogelkundlern zusammen, um auf der Grundlage einer aktuellen Kartierung des tatsächlichen Artbestandes Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens zu erörtern.



© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Eingriffsregelung: Durch Bauvorhaben entstehen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Können diese nicht vermieden oder verringert werden, sind auf Ausgleichsflächen naturschutzfachliche Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe umzusetzen. Der PV schlägt seinen Mitgliedsgemeinden bei einzelnen Vorhaben Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vor und trägt auf diese Weise dazu bei, den Bedarf an

Ausgleichsfläche zu verringern. Die Mitglieder werden auf den Vorteil von Ökokontoflächen hingewiesen. Dabei handelt es sich um Flächen, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld von Eingriffen ökologisch aufgewertet worden sind. Von dem naturschutzfachlichen Mehrwert den die Ökokontofläche bis zum Zeitpunkt des Eingriffs gewinnt, profitiert die Gemeinde durch einen Abschlag auf den Kompensationsflächenbedarf.

Grünordnung: Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden sinnvollerweise eingebettet in ein grünordnerisches Konzept. Wichtige Elemente eines solchen Konzeptes können im überplanten Außenbereich beispielsweise die Vernetzung von innerörtlichen Grünflächen mit der freien Landschaft und die Gestaltung eines harmonischen Übergangs zwischen Baugebiet und freier Landschaft sein. Im Nachverdichtungsbebauungsplan geht es aus grünplanerischer Sicht um den Erhalt eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes. Hierzu gehören Freiflächen mit Vegetation, der Erhalt klimatisch ausgleichend wirkender Baumbestände und die Sicherung von Vorgartenzonen als wertgebende Bestandteile des Orts- und Straßenbildes. Eigentümer von großen Grundstücken mit viel Baurecht tragen dabei mehr Verantwortung für eine Durchgrünung des Quartiers.

Ansprechpartner zu allen landschaftsplanerischen Belangen im PV:

Manfred Dörr
Telefon +49 (0)89 53 98 02-60
E-Mail m.doerr@pv-muenchen.de

Matthias Goetz
Telefon +49 (0)89 53 98 02-62
E-Mail m.goetz@pv-muenchen.de

Christine Kneucker
Telefon +49 (0)89 53 98 02-37
E-Mail c.kneucker@pv-muenchen.de

Projekte im PV

PV erhält Auftrag für ein Verkehrskonzept in Haar

Die Verkehrsbelastung ist in der Gemeinde Haar ein Dauerthema. Deshalb hat der Gemeinderat nun einstimmig den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) beauftragt, ein integriertes Mobilitätskonzept erarbeiten.

Eine Verkehrserhebung der Gemeinde, durchgeführt vom Büro Stadt Land Verkehr aus München, ergab bereits folgende Zahlen:

- 31.000 Fahrzeuge fahren jeden Werktag auf der Münchner/Wasserburger Straße (B 304) durch Haar; sechsspurig führt diese Bundesstraße durch den Ort.
- Auf der B 471 (Vockestraße/Grasbrunner Straße) sind die Zahlen mit rund 18.000 Richtung Süden nach Putzbrunn, ca. 12.000 Richtung Norden nach Feldkirchen etwas niedriger, allerdings führt der Verkehr z. T. direkt an der Wohnbebauung vorbei.
- Innerorts legen die Haarer rund 60 Prozent ihrer Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurück – das ist ein überdurchschnittlicher guter Wert.
- Etwa 50 Prozent der Autofahrten der Haarer im Ort sind maximal 1,5 Kilometer lang – hier gäbe es noch Verlagerungspotenzial.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen soll das integrierte Mobilitäts-

konzept aufzeigen, wie die steigenden Mobilitätsanforderungen ortsverträglich und nachhaltig berücksichtigt werden können. Betrachtet werden alle Verkehrsarten – der motorisierte Individualverkehr, der Rad- und Fußverkehr sowie der ÖPNV, zu dem der Nahverkehrsplan für den Landkreis München, der gerade neu aufgestellt wird, Erkenntnisse liefern wird.

Eine wichtige Rolle für die Mobilität von Morgen spielen neben der Verknüpfung zwischen den Verkehrsträgern, innovative Mobilitätsangebote wie z. B. Carsharing, E-Mobilität und Leihfahrradsysteme. Die Gemeinde geht davon aus, dass deren Bedeutung ebenso wie die Bedeutung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes steigen wird.

Neben der fachlichen Analyse ist der PV auch mit einem begleitenden Bürgerbeteiligungsprozess beauftragt. In der Phase der Bestandsanalyse können die Bürger ihre Kenntnisse und Problemsichten einbringen. In der konzeptionellen Phase sollen sie über Zwischenergebnisse informiert werden und auch selbst Maßnahmenvorschläge machen können. Geplant sind Abendveranstaltungen sowie eine Online-Beteiligung.

Ansprechpartnerin im PV

Birgit Kastrup

Telefon +49 (0)89 53 98 02-76

E-Mail b.kastrup@pv-muenchen.de



© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)



© Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Allershausen schafft Wohnraum für Einheimische – PV erstellt städtebaulichen Entwurf und Bebauungsplan für das neue Wohngebiet im Eggenberger Feld-Süd

Im Jahr 2015 hatte sich der Allershausener Gemeinderat dazu entschlossen, für das sechs Hektar große Areal im Süden der Gemeinde zwischen Jobsterstraße und der Autobahn A 9 einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Grundstücke sollten im „Einheimischenmodell“ vergeben werden. Der PV wurde beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf und einen Bebauungsplan für das neue Wohngebiet im Eggenberger Feld zu erarbeiten. Wesentliches Planungsziel dieser Baugebietsausweisung ist, den Wohnbedarf für die ortsansässige Bevölkerung zu decken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten.

Die Anforderungen an den PV-Planer waren nicht einfach: trotz vorhandenem Lärmschutzwall an der Autobahn hat ein schallschutztechnisches Gutachten ergeben, dass die Lärmbelastung an der westlichen Grenze des Baugebiets die zulässigen Werte überschreitet und städtebauliche Reaktionen erfordert. Der Flächenbedarf für die Erschließung (Straßen und Grünflächen) sollte unter 20 Prozent bleiben. Es sollten ca. 100 Parzellen, mit Einfamilien- und Doppelhäusern, einer Kindertagesstätte sowie dichter und höherer Bebauung auf der Westseite zur A 9 hin entstehen. Außerdem sollten kleinere, bezahlbare Grundstückseinheiten geplant werden.

Die Lösung besteht in einer Art Riegelbebauung durch fünf Geschosswohnungsbauten und mehrere Reihenhäuser (jeweils dreistöckig) als Lärmschutz im Westen

zur Autobahn hin. Daran schließen sich nach Osten Einfamilien- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und flachgeneigtem Dach an. Um dem Bestand östlich der Jobstraße gerecht zu werden, ist die Bebauung westlich der Jobstraße mit eingeschossigen Gebäuden mit steilgeneigten Dächern geplant. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 170 und 500 Quadratmeter. Es entstehen 28 Doppelhaushälften, 49 Einfamilienhäuser, 16 Reihenhäuser und fünf Geschosswohnungsbauten.

Die Gebäudeausrichtung ermöglicht solare Energienutzung und sparsamen Energieverbrauch. Das Verhältnis zwischen öffentlicher Fläche und Baufläche ermöglicht eine wirtschaftliche Realisierung des Baugebietes.

An zentraler Stelle, östlich direkt an die Jobsterstraße angebunden, soll eine Kindertagesstätte gebaut werden, die so situiert wurde, dass kein Hol- und Bring-Verkehr ins Wohngebiet gezogen wird. Prägendes Element des Entwurfs ist der Grünzug in Verbindung mit der Kita, der eine fußläufige Verbindung für den Großteil der Bewohner des Baugebietes zur Kita ermöglicht und zudem, soziale und ökologische Funktionen übernimmt.

Ansprechpartner im PV

Nasser Bazarganipour

Telefon +49 (0)89 53 98 02-29

E-Mail n.bazarganipour@pv-muenchen.de



Veranstaltung

Renaissance der ländlichen Räume, 5. Juli 2018, Aying

Was zeichnet die ländlichen Räume aus? Welche Chancen bieten sie – gerade in der Region München? Wie können Kommunen, Staat und Gesellschaft die Entwicklung positiv beeinflussen? Und wie lässt sich der Strukturwandel in unseren ländlichen Räumen mit der Landwirtschaft vereinbaren? Diese und weitere Fragen diskutierten rund 70 Kommunalpolitiker, Fachleute und Wissenschaftler unter der Moderation von Journalist Stefan Parrisius auf der PV-Veranstaltung „Renaissance der ländlichen Räume“ Anfang Juli im Sixthof Stadl in Aying.

Josef Bachmair, Zweiter Bürgermeister der Gemeinde Aying, eröffnete mit einem Grußwort die Veranstaltung. Anschließend erläuterte **PV-Geschäftsführer Christian Breu** in seiner Einführung, dass der PV mit dieser Veranstaltung den fachlichen und politischen Austausch über die Entwicklungschancen der ländlichen Räume in der Region Oberbayern fördern und stärken möchte. Dabei soll besonders die Eigenständigkeit der ländlichen Räume berücksichtigt werden.

Für Breu sind folgende Bedingungen für eine positive Entwicklung der ländlichen Räume in der Zukunft wichtig:

- Stabile demografische Basis, und dafür ist Zuwanderung nötig, denn die Sterbefälle übersteigen künftig die Geburten
- Weiterentwicklung der Orts- und Landschaftsstrukturen, das betrifft die Verkehrsinfrastruktur, die soziale Infrastruktur wie Kinderbetreuung und Bildung, Wohnen im Alter, Versorgung mit Lebensmitteln, Ärzten etc., das bedeutet aber auch eine relative, ortsangepasste Verdichtung
- Positive Emotionen, d. h. die Aspekte, die gut und positiv sind wie etwa die Landschaft, herauszustellen und in Emotionen umzubauen

- In seinem Vortrag „Ländliche Räume in der Region München: Geschichte und Gegenwart“ beleuchtete **Prof. Dr. Hansjörg Küster** die Entwicklung der ländlichen Räume in der Region München. Er verglich früher und heute und führte dabei folgende Punkte aus:
- Attraktive Landschaft, attraktive Stadt
- Jahrhundertelange bäuerliche Prägung (Acker- und Weideland)
- Reformen und Nachhaltigkeit (Agrarreformen im 18. und 19. Jahrhundert sowie Wiederaufforstung der Wälder)
- S-Bahn: Alles wird neu (Transport der Menschen zwischen ländlichem und städtischem Raum)
- Bindungen der Menschen an den Ort? (Diese und auch die nächste Generation sollen bleiben, ebenso wie die Leute, die in die Orte zuziehen.)

Kreisbäuerin Rita Behl beschrieb in ihrem Vortrag „Landwirtschaft prägt das Gesicht der Kulturlandschaft Bayerns“ den Wandel in der Landwirtschaft, den Dörfern und damit auch in den ländlichen Räumen der Region aus ihrer persönlichen Erfahrung. Ihr Fazit: Landwirtschaft und Menschen prägen nach wie vor die ländliche Struktur. Der Landwirt denkt und investiert in Generationen. Und er versucht, dem gerecht zu werden, was von ihm gefordert ist. Die Entwicklungen werden jedoch immer rasanter und es herrscht große Unsicherheit: Was will die Bevölkerung? Was will die Politik? Was wird gebraucht? Die Entwicklung muss von allen getragen werden.

Behl forderte: Teilhabe der Landwirte an der Entwicklung der ländlichen Struktur, keine städtischen Verhältnisse. Sie plädierte dafür, das Gefühl „Dorf mit Kirche und Landwirtschaft“ zu erhalten und auch das soziale Gefüge. Für alte Bauernhöfe müssen neue Nutzungen in Form von Gewerbe und Wohnungen angedacht werden.

Angie Sebrich, ehemalige Medienfrau von MTV und Antenne Bayern, heute Herbergsmutter und Autorin, schilderte in ihrem Vortrag sehr anschaulich, warum sie von der Stadt aufs Land gezogen ist. Sebrich war Kommunikationschefin des Musiksenders MTV und viel unterwegs. 2001 hat sie dem Glitzer und Glamour der Musikbranche den Rücken gekehrt, um gemeinsam mit ihrem Mann die Jugendherberge Sudelfeld in Bayrischzell zu leiten. Ihr Fazit: Landflucht wird es in unserem Raum eher nicht geben. In einer komplett beschleunigten Gesellschaft wie unserer bietet der ländliche Raum Rückzugsorte.

Sebrich führte aus, wie es mit der generellen Versorgung auf dem Land aussieht. Dank Onlinehandel, stelle auch ein vergessener Staubsaugerbeutel heute kein Problem mehr dar. Notwendig dafür ist eine „anständige Internetverbindung“. Digitalisierung und Breitband ermöglichen auch auf dem Land ein Arbeiten im Home Office oder in sogenannten Coworking Areas, die auch in der Gegend von Bayrischzell entstehen.

Beispiele und Diskussion „Zukunft unserer Orte – Aspekte der Ortsentwicklung“

Unter der Moderation von Stefan Parrisius, stellten vier Vertreter aus PV-Mitgliedskommunen unterschiedliche **Beispiele zur Siedlungsentwicklung in der Region München** vor.

„Schön allein reicht nicht“, konstatierte **Landrat Martin Bayerstorfer aus dem Landkreis Erding**. Die Vorteile des ländlichen Raums seien vielfältig, aber es benötige auch eine Perspektive und dafür eine Rahmenplanung und Ortsentwicklung, moderne Wohnverhältnisse und Wirtschaftsstrukturen mit Arbeitsplätzen vor Ort, Erreichbarkeit und Breitbandanschluss. Zwei wichtige Themen hierbei: die sozialen Strukturen im ländlichen Raum und die konkurrierende Nutzung von Fläche.

Bürgermeister Johann Wiesmaier stellte am Beispiel seiner Gemeinde Fraunberg ein Gemeindeentwicklungskonzept vor. Die Gemeinde Fraunberg umfasst 42 Ortschaften auf 42 Quadratkilometer Fläche. Ziel ist es, die Entwicklung selber in die Hand zu neh-

men und gemeinsam zu gestalten. Zentrale Fragen dahinter: Was passiert mit aufgelassenen Höfen? Wie sollen und können sich ländliche und dörfliche Strukturen künftig positiv entwickeln? Was wollen die Bürger? Wiesmaier forderte die Teilnehmer auf, mehr Druck zu machen und den Flächennutzungsplan mit dem Begriff Kulturlandschaft für jedes Dorf weiterzuentwickeln.

Josef Lutzenberger, Bürgermeister der Gemeinde Utting am Ammersee schilderte, wie eine Gemeinde im ländlichen Raum geförderten Wohnraum schaffen kann. Wichtig dabei sind Schlagkraft, Entschlussfähigkeit und auch Durchhaltevermögen. Die Gemeinde Utting am Ammersee hat über das Instrument des Vorkaufsrechts ein Grundstück von 1,3 Hektar Bauland erworben, das sogenannte Schmucker-Areal. Dort möchte die Gemeinde mindestens 80 geförderte Wohnungen errichten und dauerhaft vermieten.

Christoph Winkelkötter, Geschäftsführer der gwt Starnberg referierte über die Breitbandverfügbarkeit im ländlichen Raum als notwendigen Standortfaktor, den Ausbau der Glasfasernetze im Landkreis Starnberg sowie die verschiedenen Fördermöglichkeiten und -programme. Sein Fazit: „Wir müssen die richtige Infrastruktur bieten. Es ist ein Akt von Wirtschaftsförderung.“ Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Die Einwohner bleiben dort wohnen und die Unternehmen kommen raus aufs Land.

In einer **Diskussion** erörterten Publikum und Referenten intensiv verschiedene Aspekte rund um die ländlichen Räume. Dabei ging es u. a. um folgende Fragen: Wie lassen sich Treffpunkte schaffen? Wie gelingt die Bindung an den Ort? Wie sind die gesetzlichen Regelungen – gerade im Außenbereich. Prof. Küster plädierte dafür, das Schöne mit dem Nützlichen zu verbinden und sich Gedanken zu machen, wie wir mit der Fläche umgehen, da diese begrenzt sei und es viele Wünsche gebe.

Den kompletten Rückblick und das begleitende Handout zur Veranstaltung finden Sie auf unserer Internetseite unter: www.pv-muenchen.de/veranstaltungen/laendliche-raeume

Impressionen der Veranstaltung „Renaissance der ländlichen Räume“



Der Sixthof Stadl, eine alte, aufwändig renovierte Scheune aus dem 15. Jahrhundert, bot den passenden Rahmen zum Thema.



Vier Vertreter aus PV-Mitgliedskommunen stellten Beispiele zur Siedlungsentwicklung in der Region München vor: Landrat Martin Bayerstorfer, (Landkreis Erding), Johann Wiesmaier (Bürgermeister der Gemeinde Fraunberg), Josef Lutzenberger (Bürgermeister der Gemeinde Utting a.A.) und Christoph Winkelkötter (Geschäftsführer gwt Starnberg)



Publikum und Referenten diskutierten verschiedene Aspekte rund um die ländlichen Räume.

Treffen der Kreis- und Stadtbaumeister

Austausch zu Themen wie Mobilitätskonzepte, Stellplatzbedarf, IBA & Regionale Wohnungsbaukonferenz ...

Ende Ende Juni fand in der Geschäftsstelle des PV ein Treffen der Kreis- und Stadtbaumeister statt. Es diente in erster Linie der Information und dem persönlichen Erfahrungsaustausch über ausgewählte Themen und aktuelle Projekte in den Landkreisen und Städten.

Mobilitätskonzepte und Stellplatzbedarf

Dr. Stefan Klug vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, hielt einen Vortrag zum Thema: **Mobilitätskonzepte und Stellplatzbedarf – ein Schlüssel zum Flächen- und Kostensparen im Wohnungsbau?** Dr. Klug erläuterte die Ziele der LH München sowie die Rechtsgrundlagen. Er schilderte den Ablauf des Verfahrens und ging auf die Voraussetzungen und Anforderungen ein, die notwendig sind, damit Bauherren den Stellplatzschlüssel reduzieren können. So kann etwa ein Mobilitätskonzept für die Bewohner zu einer Reduzierung der Stellplätze führen, wenn aufgrund attraktiver alternativer Mobilitätsangebote von weniger KFZ-Stellplätzen ausgegangen werden kann. Dr. Klug berichtete ebenfalls von ersten Erfahrungen der Landeshauptstadt etwa im Domagkpark (Schwabing Nord), im Prinz-Eugen-Park (ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne) und bei weiteren Wohnungsbauvorhaben.

Im Anschluss an den Vortrag entspann sich eine intensive Diskussion unter den Kreis- und Stadtbaumeistern: Denn die Städte der Region stehen vor ähnlichen Herausforderungen wie die Stadt München.

München: IBA und Regionale Wohnungsbaukonferenz

Julianna Günther, Bauoberrätin beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Bereich Regionales der Landeshauptstadt München, informierte die Kreis- und Stadtbaumeister über den Stand der Machbarkeitsstudie für eine Internationale Bauausstellung (IBA) in München. Ausgangspunkt ist die Stadtregion München, die unter großem Entwicklungsdruck steht. Das Thema Mobilität könnte thematischer Mittelpunkt einer IBA werden. Denn für Stadt und Region ist Mobilität mehr als nur Verkehr; Mobilität hat eine kulturelle, soziale und räumliche Dimension, die die IBA bearbeiten könnte. Zudem gab Frau Günther einen Ausblick auf die nächste Regionale Wohnungsbaukonferenz 2018, die heuer am 17. Oktober in Rosenheim stattfindet.

Ansprechpartner im PV

Marc Wißmann

Telefon +49 (0)89 53 98 02-35

E-Mail m.wissmann@pv-muenchen.de



Veröffentlichung

Zu wenige Wohnungen treiben Preise in die Höhe – PV veröffentlicht Kreisdaten mit Beilage Immobilienpreisen

Der PV hat seine jährlich erscheinenden Kreisdaten veröffentlicht (Stand: 31.12.2016). Die Bevölkerung ist in allen acht Landkreisen der Region München sowie der Stadt München in den vergangenen zehn Jahren gestiegen und wird weiter steigen, ebenso die Zahl der Beschäftigten. Mit einem Plus von 13,1 Prozent seit 2006 fällt der Bevölkerungszuwachs in der Landeshauptstadt München im Vergleich mit dem Umland am höchsten aus. Die höchste Zunahme von Arbeitsplätzen in der Region München haben die Landkreise Erding (+64,3 %) und Dachau (+39,7 %) zu verzeichnen. Die Kennzahlen und Indikatoren der Region München basieren hauptsächlich auf den Daten des Statistischen Landesamtes.

In allen acht Landkreisen der Region München (Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg) und in der Landeshauptstadt München stieg die Bevölkerungszahl seit 2006 an. Die Stadt München ist mit 13,1 Prozent Einwohnerzuwachs in den vergangenen zehn Jahren im Regionsvergleich am stärksten gewachsen. Bei den Landkreisen haben Dachau (+11,8 %), Ebersberg (+11,2 %) und München (+10,2 %) die höchsten Wachstumsraten, im Landkreis Starnberg ist der Bevölkerungsanstieg mit 4,6 Prozent am geringsten.

Das Wachstum geht weiter: bis 2036 nimmt die Bevölkerung, laut Prognose des Statistischen Landesamtes, in der Region München auf insgesamt 3,22 Millionen Einwohner zu – davon 1,64 Millionen Einwohner (+11,9 %) in der Landeshauptstadt München. Das ist ein Plus von 345.000 Einwohnern in der Region Mün-

chen verglichen mit 2016. Für die Landkreise Dachau (+15,5 %), Ebersberg (+14,4 %) und Erding (+13,3 %) sind die größten Anstiege prognostiziert. Weniger stark wachsen Landsberg am Lech (+8,3 %) und Starnberg (+8,9 %). Bis 2036 soll auch der Anteil der über 65-Jährigen noch wachsen; der Landkreis Landsberg am Lech soll dann mit 28,1 Prozent den höchsten Anteil über 65-Jähriger haben.

Mehr Arbeitsplätze und steigendes BIP

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm in der gesamten Region München von 2006 bis 2016 prozentual mehr als doppelt so stark zu (+26,5 %) wie die Zahl der Einwohner (+11,0 %). Von 2006 bis 2016 gewannen vor allem die Landkreise Erding (+64,3 %) und Dachau (+36,7 %) an Beschäftigten. Beim Landkreis Erding ist dieses extreme Wachstum zum Teil jedoch auch einem statistischen Effekt geschuldet, denn bis 2008 wurden alle Beschäftigten des Flughafens dem Landkreis Freising zugerechnet; erst seit 2008 sind diese aufgeteilt auf Gemeinden der Kreise Freising und Erding. Der Anstieg der Beschäftigten in der Stadt München liegt mit 23,7 Prozent (2006 bis 2016) unter dem des Regionsumlands (+30,8 %), fällt aber in absoluten Zahlen höher aus (Stadt: 158.000, Umland: 129.000). Insgesamt verteilen sich die Arbeitsplätze zu 60 Prozent (822.000) auf die Stadt München und zu 40 Prozent (550.000) auf das Umland.

Mit dem Zuwachs an Arbeitsplätzen steigt auch das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der Region München. Seit 2005 ist das BIP in der gesamten Region um über ein Drittel auf 171.600 Mio. gestiegen. Es werden also in der Region München etwa 30 Prozent des gesamten bayerischen BIP (548.400) erwirtschaftet.

Zu wenige Wohnungen, steigende Bodenpreise

Die meisten Fertigstellungen je 1.000 Einwohner gab es 2016 in den Landkreisen Freising (5,3 je 1.000 Einwohner) und Fürstenfeldbruck (4,4 je 1.000 Einwohner). In der gesamten Region München wurden 2016 12.200 (4,2 je 1.000 Einwohner) fertiggestellt.

Wenn das Angebot die Nachfrage nicht decken kann, steigen die Preise. Die Durchschnittspreise für Wohnbauland sind in allen Landkreisen der Region München stark gestiegen. Spitzenreiter ist der Landkreis München mit einem Anstieg von 577 €/m² im Jahr 2006 auf 1.181 €/m² 2016 (+104,7 %), gefolgt vom Landkreis Starnberg mit einem Bodenpreis von 822 €/m² (2006: 471 €/m²; +74,5 %). Auch im Landkreis Ebersberg haben sich die Bodenpreise fast verdoppelt, von 347 €/m² auf 641 €/m² (+84,7 %). Den geringsten Anstieg verzeichnet der Landkreis Freising mit einem Plus von 51,7 Prozent (2006: 205 €/m²; 2016: 311 €/m²). Am niedrigsten liegen die Bodenpreise im Landkreis Landsberg a. Lech mit 308 €/m².

Häuser und Eigentumswohnungen doppelt so teuer wie 2006

Laut empirica-Preisdatenbank haben sich die Kaufpreise für Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser, sowohl im Bestand (= alle Baujahre) als auch Neubauten, in allen Landkreisen und der Stadt München zwischen 2006 und dem 1. Quartal 2018 mindestens verdoppelt.

Im teuersten Landkreis Starnberg fiel der Preisanstieg für Bestandswohnungen mit 96,7 Prozent (2006: 2.593; 1. Quartal 2018: 5.099 €/m²) noch am geringsten aus, da das Preisniveau von vornherein hoch ist. Mit 135,7 Prozent (von 2.139 auf 5.042 €/m²) war der Anstieg im Landkreis Ebersberg am höchsten. In der Landes-

hauptstadt München müssen 2018 im Vergleich zu 2006 167,9 Prozent mehr (von 2.539 auf 6.803 €/m²) für eine Wohnung im Bestand bezahlt werden.

Die Mieten sind zwar moderater gestiegen als die Kaufpreise, dennoch zeigen sich auch hier überinflationäre Steigerungen für Bestandswohnungen von zumeist 40 Prozent (von +26,2 % in Landsberg a. Lech bis +62,1 % in der Stadt München). In der LH München muss man für eine durchschnittliche Bestandswohnung den Spitzenwert von 15,75 €/m² bezahlen, Neubauwohnungen kosten gar 17,57 €/m² im Durchschnitt. Mieten unter 10 €/m² sind in der Region München nur noch im Landkreis Landsberg a. Lech zu finden.

„Der Zentrale Immobilienausschuss erwartet zwar sinkende Immobilienpreise für die Region München und sieht für München wenig Spielraum für weitere Mietpreissteigerungen, aber darauf dürfen sich Kommunen und Wohnungswirtschaft keinesfalls ausruhen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist ungebrochen. Es besteht ein immenser Nachholbedarf beim Wohnungsbau. Mindestens 15.000 Wohnungen müssen jährlich gebaut werden“, so Christian Breu, Geschäftsführer des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

Die Kreisdaten der acht PV-Mitgliedslandkreise, die Strukturdaten der Landeshauptstadt München und die Beilage „Boden- und Immobilienpreise in der Region München“ sind auf der PV-Website als PDF-Download verfügbar: www.pv-muenchen.de/leistungen/daten-studien/kreisdaten

Ansprechpartner im PV

Sabine Baudisch, Daniel Gromotka und Brigitta Walter
Telefon +49 (0)89 53 98 02-13
E-Mail b.walter@pv-muenchen.de

Ihre Gemeinde auf dem Cover der nächsten Gemeindedaten!

Wollen Sie mit Ihrem Gemeindebild auch einmal das Cover der PV-Publikationen zieren? Wir sind für unsere Gemeinde-, Kreis- und Regionsdaten immer auf der Suche nach Bildern aus der Region München für die Covergestaltung. Senden Sie uns Ihre Lieblingsbilder einfach an presse@pv-muenchen.de!

Neue Mitarbeiterinnen im PV



Lydia Knözinger ist seit Mai 2018 beim PV. Sie hat an der TU München Architektur studiert und war in Planungsbüros in München und Wien tätig. Nach ihrem Master of Arts für Bühnenbild an der TU Berlin war sie für Projekte im Bereich Bühnenbild, Lichtkunst und Kunst am Bau verantwortlich. Durch ihre Tätigkeit in der Unteren Bauaufsicht im Landratsamt Starnberg erfolgte die zusätzliche Spezialisierung auf öffentliches Baurecht. Im PV arbeitet sie in der Ortsplanung an Ortsentwicklungskonzepten, städtebaulichen Entwürfen und Bauleitplänen.



Seit Juni 2018 unterstützt Edyta Chrostowska die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) als Mitarbeiterin in der Verwaltung.

Sie ist in erster Linie für die Buchhaltung verantwortlich. Seit 15 Jahren ist Edyta Chrostowska in diesem Bereich tätig und war zuletzt als Buchhalterin in einer Münchner Steuerberatungskanzlei angestellt.

Informationen zur UTM-Umstellung

Aufgrund europäischer Vereinheitlichungen und der deutschen Wiedervereinigung hat in den 1990er Jahren die Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland, die Vereinheitlichung der unterschiedlichen Koordinatensysteme beschlossen.

Das neue Koordinatensystem ist bundeseinheitlich ETRS89, als Abbildungssystem wird UTM (Universal Transverse Mercator) verwendet. Durch die Umstellung wird auch die Anpassung an Satellitenmessverfahren (GPS, GLONASS, GALILEO) erleichtert. Bayern ist das letzte Land, in dem die Umstellung erfolgt. Ab Ende 2018 werden die Daten des Liegenschafts-

katasters nur noch im neuen Bezugssystem ETRS89/UTM an die Gemeinden abgegeben.

Der PV wird ab Jahresbeginn 2019 seine Geodaten ebenfalls auf ETRS89/UTM umstellen. Dies betrifft auch einen Teil der in Bearbeitung befindlichen Planungsprojekte. Die Umstellung erfolgt im Hintergrund und bedeutete für die Mitglieder keine sichtbare Veränderung. Die Umstellung ist bei vielen Behörden und Dienstleistern bereits erfolgt und technisch ausgereift.

Ansprechpartner im PV

Monika Knauff und Robert Triebel
Telefon +49 (0)89 53 98 02-72
E-Mail m.knauff@pv-muenchen.de

Save the Date



FACHTAGUNG

Mobilitätskonzepte, Stellplatzbedarf & -satzung

Freitag, **23. November 2018**, 09:00 bis 13:00 Uhr

Rathaus Gemeinde Gilching, Veranstaltungssaal

Rathausplatz 1, 82205 Gilching



EXPO REAL 2018 – PV auf Gemeinschaftsstand der EMM

08. bis 10. Oktober 2018, Stand A1.420, Messe München

Der PV präsentiert auf der Expo Real folgenden Themen: Regionalentwicklung und Flächen, Wohnen und Wettbewerbe für geförderten Wohnungsbau, Standortentwicklung sowie Allianzen. Zudem organisiert der PV die Podiumsdiskussion **Nachbarschaftsdialog: Standortentwicklung im hochverdichteten Stadt-Umland-Bereich** auf dem „Marktplatz München“ der Landeshauptstadt München in Halle A1 voraussichtlich am Montag, 8. Oktober 2018, nachmittags.

80. Verbandsversammlung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München

15. November 2018, Beginn ca. 13:30 Uhr

Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Fürstenfeld 12, 82256 Fürstenfeldbruck

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde 1950 als kommunaler Zweckverband gegründet. Er ist ein freiwilliger Zusammenschluss von rund 150 Städten, Märkten und Gemeinden, acht Landkreisen und der Landeshauptstadt München. Der PV vertritt kommunale Interessen und engagiert sich für die Zusammenarbeit seiner Mitglieder sowie für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsraums München. Die PV-Mitarbeiter erledigen für die Mitglieder vielfältige Planungsaufgaben, von Bauleitplänen über Strukturgutachten bis hin zu Schulbedarfsanalysen, und beraten in allen Fragen der räumlichen Entwicklung. Sie erstellen kommentierte statistische Daten und informieren über Fachthemen. Die PV-Veranstaltungen bieten eine Plattform für den Meinungs- und Erfahrungsaustausch.

Hinweise:

In der vorliegenden Publikation werden für alle personenbezogenen Begriffe die Formen des grammatischen Geschlechts verwendet.

Alle Angaben wurden sorgfältig ausgestellt; für die Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

IMPRESSUM

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

v.i.S.d.P. Geschäftsführer Christian Breu

Redaktion und Layout: Sabine Baudisch und Katrin Möhlmann, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Arnulfstraße 60, 3. OG

80335 München

Telefon +49 (0)89 539802-36

Fax +49 (0)89 5328359

E-Mail s.baudisch@pv-muenchen.de

www.pv-muenchen.de