



## Auszug aus der Niederschrift

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung des Gemeinderates</b>
<b>Sitzungsdatum</b>	<b>28. Januar 2025</b>
<b>Anwesende Mitglieder</b>	<b>15</b>
<b>Status</b>	<b>Öffentliche Sitzung, laufende Nummer</b>
<b>Aktenzeichen</b>	<b>6102</b>
<b>TOP-Nr.</b>	<b>4</b>

### **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 "Gewerbegebiet an der A 93"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung**

#### **Sachverhalt:**

1. Der Erste Bürgermeister Dr. Matthias Bernhardt ist wegen Verwandtschaftsverhältnissen bei diesem TOP persönlich beteiligt und nimmt daher nicht an der Beratung und Abstimmung teil (Art. 49 Abs. 1 GO). Der Erste Bürgermeister ist deshalb bei der Ausübung des Vorsitzes verhindert. Den Vorsitz für diesen TOP übernimmt der Zweite Bürgermeister Alois Holzmaier (Art. 39 Abs. 1 GO).
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet an der A93“ beschlossen.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Auf dem Areal soll im Planungsgebiet ein neuer Betriebsstandort zur Fertigung von modularen Raum- und Sanitärmodulen (Containern) entstehen. Dazu werden neben den eigentlichen Produktionshallen und -werkstätten auch Flächen für Lagerräume und Verwaltung erforderlich. Zudem müssen auf den Außenanlagen Mitarbeiterstellplätze sowie Umschlag- und Lagerflächen für die gefertigten Module vorgesehen werden. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die baurechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des Betriebs geschaffen, die zudem konkret auf das Vorhaben abgestimmt werden können und sollen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 699, Gemarkung Oberaudorf, situiert nördlich der Tiroler Straße zwischen Inn und Autobahn A 93 mit einer Größe von 2,3 ha. In den Umgriff des Bebauungsplans fließen dazu noch die Erschließungsflächen mit ein, die bis zur Tiroler Straße im Süden führen.

Die anwesenden Architekten werden vor der Abwägung die Entwurfsplanung des Projektes detailliert vorstellen sowie erläutern und gegebenenfalls Fragen aus dem Gemeinderat beantworten. Da es nicht zwingend notwendig ist, zum jetzigen Verfahrensstand (Abwägung nach frühzeitiger Auslegung und Beteiligung der Behörden) die einzelnen eingegangenen Stellungnahmen einzeln vorzulesen und darüber abzustimmen, schlägt die Verwaltung vor, einen Gesamtbeschluss nach Vorstellung der aktuellen Planungen zu fassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum 31.07.2024 bis 04.09.2024 statt. Das Ergebnis dieses Verfahrens, bei dem 39 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, lautet wie folgt:

Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange:

Von 15 Stellen ging kein Rücklauf ein.

10 Stellen hatten keinen Einwand zum Vorhaben.

Von 14 Stellen gingen Stellungnahmen ein, welche nachfolgend behandelt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

## **01 AELF Forsten und Landwirtschaft vom 03.09.2024**

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Das Planungsgebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 2,3 ha. Die Fläche wurde bisher als Mähweide genutzt. Der landwirtschaftlichen Nutzung wird somit **Ertragsgrund** entzogen.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit **Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m** einzuhalten. (Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Wir empfehlen eine **flächensparende Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen** innerhalb der Planungsbereiche bzw. auf Waldflächen, um keine wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Futter- und Lebensmittelerzeugung herauszunehmen.

## Abwägung

### Verlust von Ertragsgrund:

Die Gemeinde Oberaudorf ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren sehr zurückhaltend vorgegangen. Größere Gewerbeflächen wurden nicht ausgewiesen. Am Baugebiet am Heimfeld wurde die bisherige Schwimmbadfläche nachgenutzt. Das derzeit ebenfalls in Planung befindliche Sondergebiet für Einzelhandel sowie kleinteiligem Gewerbe am Gschwendtner Feld dient zunächst der Grundversorgung am Ort. Die Nutzung der Restfläche ist im Sinne der Innenentwicklung zielführend.

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche enthalten, die Gemeinde setzt damit nunmehr die gefassten Entwicklungsziele um.

### Baumpflanzungen – Abstandsflächen

Im Norden können die Bäume in dem mind. 5m breiten Grünstreifen so gepflanzt werden, dass die erforderlichen 4m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Entlang der Südgrenze waren Einzelbäume in einem Abstand von weniger als 2,50m zur benachbarten Flur geplant.

Auf diese wird zugunsten von weiteren Pflanzungen auf der Nord- und Westseite verzichtet, da der Eingrünungsbedarf nach Süden aufgrund fehlender Blickbeziehungen in die freie Landschaft deutlich geringer ist. Zudem soll mittelfristig hier eine Erweiterung der gewerblichen Flächen erfolgen. In diesem Zusammenhang werden dann angrenzend ebenfalls Grünflächen ausgewiesen, die dann auch die Pflanzung einer Baumreihe ermöglichen sollen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Bereitstellung des Ausgleichsbedarfs erfolgt über einen privaten Ökopunkte-Anbieter. Die Flächenzuordnung dazu wird noch abgestimmt und im Entwurf eingearbeitet.

### **Beschlussvorschlag:**

Entlang der Südgrenze werden keine Baumpflanzungen vorgesehen. Stattdessen werden die Eingrünungsmaßnahmen im Westen und Norden verstärkt. Im Süden werden nur Strauchgruppen vorgesehen, soweit die Entwässerungsanlagen dies zulassen.

Die Lage der Ausgleichsflächen wird nach Abstimmung mit einem privaten Ökokontobetreiber in die Planunterlagen eingearbeitet.

### **03 Autobahn GmbH, NL Südbayern; Besprechungsprotokoll für den Termin vom 31.07.24 mit dem StBA Rosenheim, LRA Rosenheim, Polizei und Gemeinde Oberaudorf**

## 1. Allgemeine Informationen

- Das Bauwerk BW 54 an der Anschlussstelle Oberaudorf überführt die St2093 (einschließlich einem ca. 2,50 m breiten Radweg) über die BAB 93 Süd.
- Das Bestandsbauwerk wurde im Jahr 1964 errichtet.
- Die Zustandsnote beträgt 3,0; daher besteht hier vordringlicher Handlungsbedarf zur Umsetzung von Erhaltungsmaßnahmen. Aufgrund des Zustands und den Tragfähigkeitsdefiziten ist ein Ersatzneubau der Brücke erforderlich.
- Die lichte Höhe des Bauwerks im Bestand beträgt 4,73 m.

## 2. Bauwerk/Straße

Im Allgemeinen werden zwei Varianten betrachtet:

Variante 1:

- Die Lage der Achse bleibt analog zum Bestand, die Gradienten wird um ca. 0,5 m angehoben, um bei einer zunehmenden Konstruktionshöhe weiterhin eine ausreichende lichte Höhe von 4,70 m unter dem Bauwerk gewährleisten zu können. Dies hätte während der Bauzeit eine Behelfsumfahrung im Norden des Bestandsbauwerks zur Folge, wodurch hier nahezu der gesamte Baumbestand abgeholzt werden müsste. Zusätzlich würde ein geringer Eingriff in den südlichen Baumbestand infolge des angepassten Böschungsverlaufs entstehen.

Variante 2:

- Bei der zweiten Variante würde das neue Bauwerk nördlich in der Position der Allee neben das aktuelle Bestandsbauwerk ersatzneugebaut werden. Somit würde die St 2093 (Tiroler Straße) wieder begradigt werden. Vorteilhaft an dieser Variante wäre der Wegfall einer Behelfsumfahrung. Außerdem wird bei dieser Variante aktuell nicht von einem Eingriff in die Natur im Süden der Tiroler Straße ausgegangen. Im Termin wurde auf die mögliche Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen durch die Verschiebung der Trasse nach Norden hingewiesen.

## 3. Knotenpunkt/Anschluss Gewerbegebiet

Die Gemeinde Oberaudorf plant aktuell im Nord-Osten der Anschlussstelle ein Gewerbegebiet. Zur Erschließung von ebendiesem wurde von Seiten der Gemeinde eine Anpassung des östlichen Knotenpunktes gewünscht. Zusätzlich würde dies die Verkehrssituation in der Gemeinde Oberaudorf gekoppelt mit dem Freizeitverkehr nach Österreich/Niederndorf entlasten, da dieser Knotenpunkt oftmals stark belastet ist und vor allem für den Linksabbiegeverkehr zu einem größeren Rückstau führen kann.

Die Gemeinde Oberdorf bevorzugt einen Kreisverkehr. Hierfür wäre ein Verkehrsgutachten nötig, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts/Kreisverkehrs sowie der Anschlussstelle zu gewährleisten. Das StBA Rosenheim betont, dass man hier ergebnisoffen ist, aber ein Variantenvergleich mit möglichen Knotenpunktvarianten benötigt wird.

Ein Ausbau des Knotenpunktes würde außerdem die verkehrliche Situation an der Grenzstation entschärfen, sowohl für den motorisierten als auch für den Fuß- und Radverkehr.

#### 4. Rechtliches

Im weiteren Planungsverlauf wäre abzuklären, welche Art von Genehmigungsverfahren für die Baurechtschaffung herangezogen wird. Die Gemeinde Oberaudorf befindet sich aktuell in der Erarbeitung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet. Zusätzlich hat Herr Bernhardt erwähnt, dass bereits erste Gespräche mit den Grundstückseigentümern im Bereich der Anschlussstelle stattgefunden haben und diese durchweg positiv ausgefallen sind.

#### 5. Weiteres Vorgehen

Die Autobahn GmbH und das Staatliche Bauamt wollen sich im Nachgang dieses Termins zu den kreuzungsrechtlichen Thematiken in Bezug auf diese Maßnahme austauschen, um die kommenden Planungsschritt abzustimmen.

#### Abwägung

Die Stellungnahme bzw. das Protokoll werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich zunächst kein Handlungsbedarf.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

#### **04 Bayerischer Bauernverband vom 19.08.2024**

##### Sonstige fachliche Empfehlungen:

Der **Flächenverbrauch** geht leider ungebremst weiter, in Bayern sind es ca. 12 ha pro Tag. Diese Flächen gehen durch Bebauung und Versiegelung endgültig verloren, nicht nur als Fläche für die Produktion von Nahrungsmitteln, sondern auch als Versickerungsfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Für die **land- und forstwirtschaftlichen Betriebe** im engeren und auch weiteren Umfeld des geplanten Projekts stellt der Flächenverbrauch ein **großes Problem** dar. Durch den Verbrauch von Projekt- und Ausgleichsflächen entstehen nicht absehbare, agrarstrukturelle Verschlechterungen für die dort ansässigen Betriebe.

Im Gemeindegebiet sind landwirtschaftliche Flächen stark nachgefragt. Einige heimische Landwirte bekommen benötigte Pachtflächen nicht, obwohl es in Oberaudorf selbst nur mehr wenige aktive Landwirte gibt. Die Gründe hierfür sind vielschichtig:

- Aufgrund der knapper werdenden Nutzfläche **steigt der Pacht- und Kaufpreis** immens. Betriebe, die auf landwirtschaftliche Nutzflächen angewiesen sind, um einerseits bestimmte gesetzliche Anforderungen (z.B. Düngeverordnung) zu erfüllen

und andererseits das nötige betriebliche Wachstum gewährleisten zu können, kommen im engeren und weiteren Umgriff auf Grund der hohen Preise nur erschwert zu Ersatz- bzw. Pachtflächen und sind u.U. sogar in ihrer Existenz bedroht.

- Speziell in Ihrer Gemeinde werden landwirtschaftliche Flächen im großen Stil von **Spekulant\*innen zu hohen Preisen** aufgekauft.

**Im angrenzenden Tirol führt starke Bautätigkeit** zu unvernünftigen Reinvestitionszwängen in landwirtschaftliche Grundstücke. Diese werden auch in Oberaudorf und den Nachbargemeinden getätigt. Auch am Pachtmarkt treten die österreichischen Landwirte mit teils überzogenen Preisgeboten auf.

Daraus folgt, dass aktuell jede landwirtschaftliche Fläche fehlt, da nicht ausreichend Flächen für die bestehenden Betriebe vorhanden sind!

Auch aus **ökologischer Sicht** ist diese Art der Planung unverständlich. Daraus erwächst

- die Verschärfung der **Hochwasserproblematik** durch übermäßige Flächenversiegelung,
- die Zerstörung eines wertvollen **Grünlandlebensraumes**,
- die fehlende **Kühlwirkung** der Grünlandvegetation
- und der **Abtrag von wertvollem Mutterboden**.

Dies sind nur einige der vielen ökologischen Probleme, die sich durch die Bebauung ergeben. Einen neuen wichtigen Aspekt im Zeitalter des Klimawandels stellt die Tatsache dar, dass **Acker und Wiesen CO<sub>2</sub> in großen Mengen speichern** können, während eine bebaute und versiegelte Fläche dies nicht kann. Bei geschätzt 6% Humusgehalt sind auf einem Hektar Grünland mindestens 300t CO<sub>2</sub>-Äquivalent als wertvoller Humus gespeichert. Dieses CO<sub>2</sub> wird bei Bodenabtrag **größtenteils klimaschädlich freigesetzt**. Die Wiederverfüllung des Humus an anderer Stelle kann hier nur wenig Abhilfe schaffen.

Es erscheint unrealistisch, dass die verlorenen ökologischen Funktionen auf den Ausgleichsflächen wieder neu geschaffen werden können.

Die **Nutzung und Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche** muss uneingeschränkt möglich sein. Hier musste gewährleistet sein, dass die Zufahrt auch nicht durch **parkende Autos** behindert wird. Bitte beachten Sie bei der Planung, - sofern an dem Projekt festgehalten wird - dass durch den fortschreitenden Strukturwandel die Maschinen in der Landwirtschaft immer größer werden und ausreichend breite Verkehrswege da sein müssen, sowie Fahrbahnverengungen und Straßenhindernisse möglichst zu verhindern sind.

Das großflächige Entwicklungskonzept der Firma REGROUP vernachlässigt aus landwirtschaftlicher Sicht vollständig **den sorgsamen Umgang mit der Ressource Boden**. Hier wird übermäßig viel Fläche versiegelt.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Auch soll nach § 1 V 3 „Die städtebauliche Entwicklung [...] vorrangig durch **Maßnahmen der Innentwicklung** erfolgen.“

Wir **lehnen diese großflächige Planung in Oberaudorf ab.**

### Abwägung

#### **zum Flächenverbrauch**

Aufgrund der Topographie, der Belange des Natur- und Wasserschutzes sowie der daran gebundenen Möglichkeiten für die Erschließung konkurrieren im Inntal verschiedene Nutzungen um die wenigen verfügbaren Flächen. Aufgrund der günstigen Ertragsbedingungen liegen die landwirtschaftlichen Flächen mit den höchsten Ertragsbedingungen im Talraum, wo gleichzeitig die einzigen angebotenen Flächen für die Siedlungsentwicklung vorliegen.

Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden deshalb die verschiedenen Belange umfangreich gegeneinander abgewogen und eine relativ restriktive Siedlungsentwicklung beschlossen. Entsprechend wurden im Hinblick auf die Wohnnutzung in den letzten Jahren nur geringfügige Ortsabrundungen (z. B. Bahnhofstraße) oder Nutzungsänderungen von Bestandsflächen (z.B. Teile des Baugebiets Am Heimfeld) veranlasst.

In Bezug auf die gewerbliche Entwicklung wurden in jüngster Zeit nur Randflächen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die sich durch den Flächenbedarf aus dem Sondergebiet für den Einzelhandel am Gschwendtner Feld sowie am geplanten Feuerwehrhaus in Niederaudorf ergeben. Der Flächenverbrauch ist im Vergleich zu anderen Gemeinden in Oberaudorf deshalb sehr begrenzt.

Die nun geplante Nutzung in direkter Benachbarung zur Autobahn ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen der Gemeinde nach einer Entwicklung eines Gewerbestandorts mit günstiger Verkehrsanbindung im Planungsgebiet.

Darüber hinaus können im Rahmen der Flächennutzungsplanung allgemeine agrarstrukturelle Probleme (Vorgaben Düngeverordnung) oder Konflikte in benachbarten Gemeinden (Flächenverbrauch Kiefersfelden, Österreich) nicht gelöst werden.

#### **Ökologische Aspekte**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Zudem wurde in einer Tiefe von 3,50 m kein Grundwasser angetroffen. Die Bodenuntersuchungen ergaben, dass sickerfähige Böden vorlagen. Entsprechend wurde durch das Ingenieurbüro ROPLAN ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches im Vorhabens- und Erschließungsplan mit integriert ist.

Eine Beeinträchtigung Dritter durch schnell abfließendes Oberflächenwasser kann damit vermieden werden.

Bezüglich der Verluste eines Grünlandlebensraums wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Mühl 2024) verwiesen, wonach unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der Verlust von klimawirksamen Grünlandflächen wird durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung in Teilen kompensiert. Darüber hinaus ist als Maßnahme zur Vermeidung eine Dachbegrünung auf dem westlichen Bürokomplex vorgesehen. Die Uferbegleitgehölze am Inn wirken ebenfalls klimatisch ausgleichend.

Der anfallende Oberboden kann sachgerecht wiederverwertet werden. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis ergänzt:

*„Bodenschutz: Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“*

### **zur Zerstörung eines CO2 Speichers**

In Bezug auf die Bewertung möglicher klimatischer Auswirkungen in der Planung wird im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen in der Regel das „Methodenpapier zur Berücksichtigung des globalen Klimas bei der Straßenplanung in Bayern“ (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 17.11.2022) angewandt. Dieser Leitfaden listet u.a. Bodenarten und Vegetationsgesellschaften mit besonderer Klimarelevanz auf. Zu den Bodenarten mit besonderer Klimarelevanz gehören:

- *„Moorböden, anmoorige Böden*
- *Mineralische Böden bei hoch anstehendem Grundwasser. Zu betrachten sind demnach Mineralböden mit gleichzeitig hohen Grundwasserständen. Typischerweise zeigt sich dies in Bodentypen wie Gley oder Pseudogley.“*

Bezüglich der Vegetation bzw. von Biotopkomplexen weisen insbesondere

- *ausgewiesene Boden-, Klima- oder Immissionsschutzwälder,*
- *natürliche und naturnahe Waldbestände,*
- *Alleen, Baumreihen, Gehölzbestände,*
- *sonstige naturnahe Biotope sowie*
- *extensiv bewirtschaftete Felder und Nasswiesen eine hohe klimatische Bedeutung auf.*

„Das Baufeld liegt gemäß der geologischen Kartierung (Geol. Karte Nr. 8339 Oberaudorf) im Bereich rezenter Bach- und Flußablagerungen. Die derartig abgelagerten Böden zeichnen sich durch eine Wechsellagerung aus kiesigen und sandig, bindigen Schichten aus, zum Teil können Korngrößen bis Blockgröße erreicht werden.



Die Schichtung kann kleinräumig wechseln.“ (vgl. Baugrunduntersuchung (Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH (2022 mit weiteren Untersuchungen 2024). Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden, nach einer wenige Dezimeter mächtigen Schicht Mutterboden sowie Rotlagen, zunächst Auffüllungen aus stark kiesigen, schluffigen Sanden (mit nur geringsten Mengen Ziegel) angetroffen.

Der vorliegende Standort gehört gemäß dem oben genannten Methodenpapier demnach nicht zu den Standorten mit erhöhter klimatischer Funktion.

### **zur Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen**

Die Nutzung der südlich angrenzenden oder weiter nördlich liegenden Landwirtschaftsflächen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erschließungsstraßen werden vielmehr in ihrem Bestand so erweitert, dass eine Befahrung mit Lkws gut möglich ist. Dies kommt auch den größer werdenden landwirtschaftlichen Maschinen zugute.

### **zur fehlenden Innenentwicklung / großflächige Planung**

Im Rahmen der Vorplanungen wurde geprüft, wie der Flächenverbrauch verringert werden kann. Aus diesem Grunde wurde z.B. für die Betriebs-Verwaltung eine mehrgeschossige Bauweise vorgesehen. Die Produktion erfordert dagegen eine ebenerdige Bauweise mit ausreichender Raumhöhe. Zudem sind Bewegungsflächen für die Anlieferung und den Abtransport der Waren erforderlich. Durch multifunktionale Nutzung der Freiflächen (Versickerung und Eingrünung, Parkierung mit Überhang in die Entwässerungseinrichtungen) konnten Maßnahmen zur Erhöhung der Durchgrünung des Gebiets ergriffen werden.

Aufgrund fehlender Alternativflächen mit ähnlich guter Anbindung und ohne immissionsschutzrechtlicher Konfliktpotentiale wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

### **Beschlussvorschlag:**

Entsprechend dem Abwägungsvorschlag ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum sorgsamem Umgang mit dem Oberboden einzufügen.

### **10 TAL vom 06.08.2024**

Wir haben festgestellt, dass Ihre Anfrage eine oder mehrere unserer Mineralölfernleitungen betrifft. Weitere Details finden Sie in den angehängten Dokumenten.

Es dürfen keine Arbeiten ohne einen Gestattungsvertrag mit der TAL durchgeführt werden.

In der Anlage werden nähere Angaben zu den Sicherheitsvorkehrungen während der Bauphase, die exakten technischen Bauvorgaben sowie zum Erstattungsantrag zur baulichen Nutzung des 10m breiten Schutzstreifens dargelegt.

### Abwägung:

Die Leitungstrasse ist bereits im Bebauungsplan eingezeichnet. Der Bauherr hatte bereits direkten Kontakt mit der TAL bezüglich der möglichen Brückenbauwerke zur Überführung. Eine Überbauung mit Gebäuden wird durch die entsprechende Lage der Baufenster ausgeschlossen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### **23 Landratsamt Rosenheim, SG Planungsrecht vom 30.08.2024**

Bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zum Vorentwurf.

Die Begründung geht kaum auf die Auswirkungen der sehr großen Baumassen auf das Orts- und Landschaftsbild ein und beurteilt so diesbezüglich auch nicht deren Verträglichkeit und Zumutbarkeit. Die ortsplanerische Auseinandersetzung der Gemeinde damit sollte erkennbar sein und dokumentiert werden.

### Abwägung:

Die Größe der Kubatur stellt eine Neuheit für Oberaudorf dar. Durch die weite Entfernung vom Hauptort, der Lage zwischen Autobahn (mit Lärmschutzwand) und Inn (inkl. der Uferbegleitgehölze und Wälder) sowie des erhöhten Verlaufs der Tiroler Straße inkl. des Baumbestands werden aber große Teile der Produktionshalle sowie der Außenbereiche abgeschirmt. Weit sichtbar wird das Verwaltungsgebäude mit Gebäudehöhen bis zu 20m sein.

Die bisher dazu vorgelegenen Visualisierungen waren noch sehr einfach in der Darstellung und wurden inzwischen konkreter ausgearbeitet. Dabei wurden nicht nur die Planungen bezüglich der äußeren Gestaltung, sondern auch die betrieblichen Abläufe und funktionellen Raumanforderungen konkretisiert.

Im neuen Gestaltungskonzept für das Verwaltungsgebäude wird vermehrt auf die Verwendung von Holz gesetzt und durch die Ausbildung eines Atriums auf dem Dach ein deutlich luftigerer Baukörper generiert.

Die Eingrünung nach Westen und Norden wird verstärkt, in dem die Retentionsbereiche mit Baumpflanzungen ergänzt werden. Dadurch steigt an diesen Grundstücksseiten der Baumanteil deutlich an.

Um die möglichen Auswirkungen für die direkten Nachbarn zu prüfen, wurde seitens des Planungsbüros Riederbau eine Sonnenstudie erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Sommer keinerlei Verschattung der nördlichen Anlieger durch die neuen Gebäude zu erwarten ist.

Für den Winter wurde der worstcase-Fall geprüft, bei dem eine „Verschattung ohne Berge“ generiert wurde. Hier zeigt sich, dass der Schattenwurf ausschließlich in den Morgenstunden bis ca. 10.30 Uhr die nördlichen Nachbarn treffen würde. Da die Sonne zu dieser Zeit jedoch ohnehin noch weitgehend hinter den Bergen steht, ist die Gesamtbelastung durch die Gebäude nur sehr gering.

Unabhängig von der Verschattung bedeutet das Vorhaben für die direkten Anlieger nordwestlich des Planungsgebiets eine deutliche Veränderung ihres bisherigen Umfelds. Die Attraktivität des Landschaftsbilds ist allerdings durch die völlig frei (ohne Lärmschutz oder Eingrünung) direkt vorbeiführende Autobahn bereits erheblich beeinträchtigt. Trotzdem wird zur besseren Eingrünung die geplante Hecke entlang der Nordgrenze verbreitert und die nördlichen Baugrenzen zurückgenommen. Zwischen der Nordfassade im westlichen Baufeld GE 02 und der Südfassade in Haus-Nr. 19 entsteht damit ein Mindestabstand von 38m. Das Gebäude wird im Erdgeschoss zurückversetzt errichtet, um eine Umfahrung mit Lkw zu ermöglichen bzw. um eine ausreichende Fahrgasse für die Stellplätze zu generieren. Dadurch soll auch die Kubatur weniger massiv und damit gefälliger wirken.

Die nunmehr geplante Gestaltung kann durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehr konkret baurechtlich gesichert werden (Vorgaben im VEP sowie im Durchführungsvertrag).

Im VEP werden die neuen Planungen bezüglich der Gebäude aufgenommen und die Begründung entsprechend fortgeschrieben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Planungen sind entsprechend der präsentierten Planunterlagen fortzuschreiben. Ebenso sind die Begründung sowie der Umweltbericht anzupassen.

#### **24 Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz vom 04.09.2024**

1. Im schalltechnischen Gutachten (Accon GmbH, Bericht-Nr.: ACB-0524-236122/02, vom 28.05.2024) wurde der Immissionsort 3 (IO 3), Auenstraße 13 als Dorf-/Mischgebiet (MD/MI) eingestuft, wohingegen die restliche Siedlung an der Auenstraße (westlich von „Im Grabenfeld“) als allgemeines Wohngebiet (WA) betrachtet wurde. Sofern für diese Bereiche keine Bebauungspläne existieren, wäre zu begründen, warum hier (trotz des engen baulichen Zusammenhangs) eine unterschiedliche Einstufung der Schutzwürdigkeit erfolgte.

2. Im Gutachten wurden erweiterte Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen (8. Textvorschlag Nr. 6 und Nr. 7), da die prognostizierten Beurteilungspegel die einschlägigen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm teilweise nur knapp einhalten (IO 1 bis IO 4 – Tabelle 11). Durch diese erweiterten Maßnahmen ist an allen Immissionsorten eine Unterschreitung der OW bzw. IRW um mindestens 6 dB(A) zu erwarten (Tabelle 13), wodurch auf eine Betrachtung der Geräusch-Vorbelastung verzichtet werden kann.

Diese Maßnahmen (Nr. 6 und Nr. 7) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, daher sollten auch die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (6 dB(A) unter dem OW bzw. IRW) angepasst werden (Nr. 11.2 der Festsetzungen):

Die Werte für den IO 3 werden für beide Alternativen vorgeschlagen, soweit eine Einstufung als „WA“ oder ein MD/MI“ erfolgen soll siehe oben Punkt 1). Für eine Aufnahme in die Festsetzung ist entsprechend eine der beiden Varianten zu wählen.

Maßgeblicher Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel nach TA Lärm [dB(A)]	
	tags	nachts
IO 01 Auenstraße 19	54	39
IO 02 Auenstraße 17	54	39
IO 03 Auenstraße 13 einzustufen ist)	54	39 (falls dieser Immissionsort als Mischgebiet oder Dorfgebiet einzustufen ist)
IO 03 Auenstraße 13 einzustufen ist)	49	34 (falls dieser Immissionsort als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist)
IO 04 Auenstraße 11	49	34
IO 05 Tiroler Straße 12	54	39
IO 06 Tiroler Straße 14	54	39

### Abwägung:

Die Einstufung erfolgte auf der Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan, in der nur die Bebauung westlich der Straße „Im Grabenfeld“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Aufgrund der geschlossenen Bebauung ist dieses Gebiet auch ohne Bebauungsplan als Innenbereich zu beurteilen. Zudem ist das Gebiet durch Wohnnutzung geprägt und entspricht damit der gewählten Gebietskategorie.

Das Gebäude Auenstraße 13 könnte bei Heranziehen der Lärmschutzwand als „natürliche Grenze“ sowie der nördlichen Bebauung mit großem Garten sowie der Bebauung Im Grabenfeld Nr. 11 als „allseits umbaut“ gelten und damit als Innenbereich. Vom Prinzip liegt hier aber ebenfalls eine Wohnnutzung vor, so dass die Anwendung der Beurteilungspegel gemäß einem Allgemeinen Wohngebiet hier zielführend erscheint. Wie seitens des LRA angemerkt, können am besagten Immissionsort auch die Beurteilungspegel für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Die Festsetzungen in der Tabelle sind aber entsprechend anzupassen. Zudem sind die Angaben im Schallschutzgutachten zu korrigieren.

Durch die geplanten Maßnahmen können die Beurteilungspegel der TA Lärm an allen Immissionsorten um 6dB(A) unterschritten werden. Entsprechend ist die Tabelle in den ersten Zeilen zu korrigieren.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter ACCON ist zudem zu prüfen, ob durch die Veränderung der Baugrenzen im Norden eine Neuberechnung der möglichen Schallemissionen erfolgen muss. Es ist allerdings zu erwarten, dass es durch das weitere Abrücken der Bebauung von den Immissionsorten im Norden - wenn überhaupt - nur zu einer positiven Veränderung der Werte kommt. Die im Gutachten enthaltenen Abbildungen sind ebenfalls an die abschließende Planung des Vorhabens anzupassen.

## **Beschlussvorschlag:**

Es ist eine redaktionelle Überarbeitung des Schallschutzgutachtens entsprechend des Abwägungsvorschlags zu veranlassen. Die Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

## **29 Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 26.08.2024**

### Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Gemäß der Stellungnahme der ROB vom 15.11.2018 zum FNP erforderte die Ausnahme vom Landesentwicklungsprogramm den Ausschluss einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Um das geplante Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft der Innauen einzubinden, ist eine mind. 10m breite Eingrünung durch einen Strauch- und Baumgürtel erforderlich. Es sind Gehölzarten der Auwälder zu wählen, wie sie in den östlich angrenzenden biotopkartierten Bereichen vorkommen. Zur Durchgrünung ist entlang der südlichen Grenze des Gebiets ein 5m breiter Gehölzstreifen vorzusehen. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die geplante Erweiterung der Zufahrt zum Gewerbegebiet liegt im LSG Inntal Süd. Für die Baumaßnahme sollen Bäume (Silber-Weide, Esche, Berg-Ahorn) gefällt werden, die teilweise in der Alpenbiotopkartierung erfasst sind.

Gemäß der Relevanzprüfung zum Artenschutz befinden sich hier die artenschutzrechtlich relevanten Lebensräume (z.B. Zauneidechse, Haselmaus)

### Rechtsgrundlagen

Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, § 44ff BNatSchG

### Möglichkeiten der Überwindung

Wie in der Begründung erläutert, ist eine Erlaubnis nach § 5 Abs. 1 Nr. 2c LSG-VO und somit das Einvernehmen mit der UNB erforderlich. Der für die Verbreiterung der Zufahrt erforderliche Eingriff ist soweit wie möglich zu minimieren, so dass Beeinträchtigungen der angrenzenden biotopkartierten Gehölze entlang des Inns sowie von vorkommenden geschützten Tierarten vermieden werden.

### Sonstige fachliche Empfehlungen

Die GRZ soll im Plangebiet auf 0,85 überschritten werden. Sofern diese Überschreitung zulässig ist, muss auch der Faktor zur Eingriffsermittlung entsprechend auf 0,85 angesetzt werden. Somit wird der hohe Versiegelungsgrad abgebildet. Es erhöht sich dadurch der Bedarf an Wertpunkten.

Der durch die Erweiterung der Zufahrt erforderliche Kompensationsbedarf wurde bislang in der Bilanzierung nicht berücksichtigt und ist zu ergänzen.

Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend anzupassen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren darzustellen und zu erläutern.

#### Abwägung:

##### zur Eingrünung / Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds

Die Planung wurde im Hinblick auf die Eingrünung optimiert:

- Im Westen kann durch die Anordnung der Stellplätze als „Schrägparker“ mit Einbahnregelung die Fahrgasse von 6 m auf 4 m reduziert werden. Die so gewonnene Fläche wird für die erforderlichen Sickermulden vorgesehen, die entlang der Außen Grenzen auf einer Länge von bis zu 50% bepflanzt werden können. Die Gesamteingrünung beläuft sich dann auf 10 m.
- Im Norden werden die Baugrenzen im Vergleich zum Vorentwurf um 3 m im Baufeld 02 und 1 m im Baufeld 01 zurückgenommen. Dadurch kann die bisherige Ortsrandeingrünung von 5 m auf 6 m verbreitert werden. Zudem wird auch hier entlang der Südseite der Hecke eine Entwässerungsmulde mit einer Teilbepflanzung von 50% vorgesehen. In der Summe kann hier eine Eingrünung von 9,50 m erreicht werden.
- Da die Gebäude sowie die Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz möglichst weit nach Süden situiert wurden, ergibt sich entlang der Südgrenze nicht ausreichend Fläche, um eine 5 m breite Eingrünung zu realisieren. Da entlang der Tiroler Straße bereits eine Baumreihe steht, ergeben sich von Süden her in Verbindung mit den Ufergehölzen am Inn kaum Einblicke in das Planungsgebiet. Der Eingrünungsbedarf ist hier damit nicht so stark wie im Norden zu bewerten. Um trotzdem eine Durchgrünung zu gewährleisten erfolgt auch im Süden eine Teilbepflanzung der Sickermulden mit einem Anteil von 25%.

Die Gehölzartenliste wird geprüft und ergänzt.

##### zu den Möglichkeiten der Überwindung / Eingriffen in die Biotope bzw. das LSG

Die Eingriffe werden auf das maximal notwendige Maß begrenzt. Die im Umweltbericht angegebenen Bäume müssen aufgrund der erforderlichen Verbreiterung der Zufahrtsstraße gefällt werden. Alternativen wurden geprüft, führten aber zu keiner funktionierenden Lösung (z.B. Einbahnregelung mit Ampelschaltung).

##### zu den fachlichen Empfehlungen / Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird überarbeitet.

Der festgesetzte Anteil an Grünflächen wurde durch die vorab dargelegten Maßnahmen erhöht. Der Gesamtversiegelungsgrad wird damit maximal 81% umfassen (im Vorentwurf 85%). Die Überschreitungszulässigkeit wird in den Festsetzungen angepasst.

Die vorliegende Grünordnung wurde bereits der UNB zur Vorabstimmung übermittelt. Sie würde der Planung zustimmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Schaffung von Baurecht für die gewerbliche Nutzung sollen über einen privaten Ökopunkteanbieter erbracht werden. Entsprechende Angebote wurden bereits eingeholt und derzeit noch geprüft.

Für die Verbreiterung des Unteren Innwegs soll eine Fläche aus dem kommunalen Ökokonto herangezogen werden.

Nach Auswahl der entsprechenden Angebote bzw. Flächen werden diese zunächst mit der UNB abgestimmt und dann in den Planunterlagen ergänzt.

Der Antrag auf Befreiung von der LSG-Verordnung sowie der randlichen Eingriffe in die Biotopflächen erfolgt parallel zum weiteren Verfahren des B-Plans.

### **Beschlussvorschlag:**

Den bereits im Hinblick auf die Rücknahme der Baugrenzen sowie die Erhöhung des Grünflächenanteils überarbeiteten Planunterlagen wird zugestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht ist entsprechend fortzuschreiben.

## **31 Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht vom 29.08.2024**

### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als **60 m am Inn**, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Hinsichtlich "**Starkregen**" und "**Niederschlagswasser**" wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 08.08.2024 verwiesen.

Aufgrund des Vorhandenseins von **Auffüllungen** ist bodenschutzfachlich bzw. -rechtlich folgendes zu beachten:

- Für die Arbeiten ist vorab ein Bodenschutzkonzept nach der DIN 19639 zu erarbeiten, dessen Maßnahmen mit den Baubeteiligten abzusprechen ist.
- Die Umsetzung des Konzepts ist im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.
- Da durch Erdarbeiten Material ausgekoffert werden wird, das auch abfallrechtlich zu bewerten sein wird, können diese beiden Tätigkeiten durch einen Gutachter übernommen werden.

### Abwägung:

Der Bauherr wird über die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung informiert. Er wird alles weitere Veranlassen. Zudem wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wird nachfolgend behandelt und abgewogen.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum erforderlichen Bodenschutzkonzept ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Es werden entsprechend des Abwägungsvorschlags Hinweise zum Bodenschutz sowie zum Wasserrecht im Bebauungsplan ergänzt.

### **33 Regierung von Oberbayern, vom 03.09.2024 mit RPV vom 12.09.2024**

Die Planung wird erläutert und wie folgt bewertet:

#### Siedlungsstruktur

Zur bestehenden Flächennutzungsplandarstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 48 als gewerbliche Baufläche haben wir uns bereits mehrfach im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung geäußert. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen. Darin kamen wir mit Schreiben vom 15.11.2018 zu dem Ergebnis, dass die Planung dem Anbindungsziel gem. LEP 3.3 grundsätzlich widerspricht, jedoch die Voraussetzungen für die Ausnahme gem. Ziel 3.3 Abs. 2 zweites Tiret Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018 gegeben sind: Der Standort liegt an einer Autobahnanschlussstelle und die Gemeinde hat mit Schreiben vom 07.11.2018 plausibel nachgewiesen, dass kein geeigneter angebundener Alternativstandort im Gemeindegebiet für ein Gewerbegebiet vorhanden ist. Zu den weiteren Bedingungen dieser Ausnahme bzgl. eines Einzelhandelsausschlusses sowie der Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds konnten wir uns seinerzeit auf Grund fehlender Planungstiefe nicht abschließend äußern.

Obwohl der vorliegende Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, unterliegt auch dieser der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, konkret auch an das Anbindegebot gem. LEP 3.3 Z. Die o.g. Ausnahme vom Anbindungserfordernis wird im derzeit gültigen LEP in der Fassung vom 16.05.2023 nicht mehr aufgeführt und kann somit nicht mehr herangezogen werden. (Die Übergangsregelung gem. § 3a der Verordnung über das geltende LEP greift nicht, da der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 nach dem 14.12.2021 gefasst wurde.)



Das geltende LEP (2023) sieht jedoch weiterhin eine Ausnahme vom Anbindungserfordernis vor, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (erstes Toret). Die Gemeinde hat bereits im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung für den verfahrensgegenständlichen Standort wie oben dargelegt mit Schreiben vom 07.11.2018 plausibel nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet insofern kein geeigneter Alternativstandort für größere gewerblichen Nutzungen vorhanden ist. Die seinerzeit angeführten Ausschlusskriterien von angebundenen Flächen sind auch für die Ansiedelung der Fa. REGROUP Holding GmbH weiterhin plausibel, womit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindungserfordernis gem. LEP-Ziel 3.3 erstes Toret erfüllt sind.

### Flächeneffizienz

Gem. LEP 3.1.1 G sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Diesbezüglich empfehlen wir, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine **möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen** sicherzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise, wie sie der vorliegende Bebauungsplanentwurf bereits vorsieht, sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr. Hier bestünden ggf. Möglichkeiten, die geplanten Stellplatzflächen im Planungsgebiet nicht wie vorgesehen nur ebenerdig anzulegen, sondern sie in einem **Parkdeck** oder einer **Tiefgarage** zu bündeln und damit eine intensivere Flächenausnutzung zu ermöglichen.

### Natur, Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Zudem liegt der Planungsbereich gem. RP 18 B I 3.1.3 Z im **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet** 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18 B I 3.1 Z).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vom Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ umschlossen. Die umgebenden Flächen zwischen Inn und Autobahn weisen bisher lediglich eine vereinzelte kleinteilige, landwirtschaftlich genutzte Bebauung auf. Die nun vorgesehenen Gebäude mit Höhen von bis zu 19 m und möglichen Grundflächen von bis zu ca. 6.500 m<sup>2</sup> und ca. 3.500 m<sup>2</sup> sind jedoch sehr massiv geplant.

**Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind anzunehmen**, weshalb die Baugestaltung insofern zu überprüfen ist. In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde ist auf eine möglichst landschafts-schonende und umgebungsorientierte Baugestaltung hinzuwirken.

#### Einzelhandel

Gem. BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 4 sind geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern B V 5.2 Z).

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht diesem raumordnerischen Belang.

#### Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem **wassersensiblen Bereich**. Um den Belangen des Hochwasserschutzes und des Klimawandels Rechnung zu tragen, ist die Planung diesbezüglich mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden abzustimmen.

#### Ergebnis

Sofern die Planung im Hinblick auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet v.a. **bzgl. der Gestaltung der Betriebsgebäude und deren Einbindung in die umliegende Landschaft optimiert** und **mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abgestimmt** wird und die **Belange der Wasserwirtschaft** sowie eine **flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets** berücksichtigt werden, steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

#### Abwägung

##### zur Siedlungsstruktur

Bezüglich der Abweichung vom Anbindegebot liegen gemäß der Stellungnahme der Regierung ausreichende Begründungen vor. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

##### Flächeneffizienz

Die Flächeneffizienz wurde im vorliegenden Fall durch folgende Maßnahmen gefördert:

- mehrgeschossige Bauweise für die Büro- und Verwaltungstrakte im Baufeld GE 02 sowie GE 01.2
- Rückspringen der Erdgeschosse, um Flächen für die Erschließung und Parkierung frei zu stellen (Grundfläche EG deutlich kleiner als Grundflächen OG)
- multifunktionale Nutzung der Sickerflächen für die Wasserwirtschaft und die Durchgrünung

- reduzierte Tiefe der Stellplätze (Überhang in die angrenzenden Grünflächen) zur Erhöhung des Grünflächenanteils
- Verringerung der Fahrgassenbreite durch neue Anordnung der Stellplätze
- Die Errichtung eines Parkhauses würde die Fläche der Hochbauten noch zusätzlich erhöhen. Zudem liegen die Parkplätze in der Bauverbotszone zur Autobahn, die Flächen sind deshalb für Hochbauten nicht nutzbar.
- Die Errichtung von Tiefgaragen ist unter der Produktionshalle aus statischen Gründen nicht möglich (hohe Befahrungsgewichte in den Hallen). Unter den Verwaltungsgebäuden wären die Grundflächen aufgrund der einzuhaltenden Sicherheitsabstände zur TAL nur sehr begrenzt nutzbar und für die erforderlichen Stellplätze nicht ausreichend.

#### Natur- und Landschaftsbild

Bezüglich des Natur- und Landschaftsbilds wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen des Landratsamts Sachgebiete Planungsrecht und Naturschutz eingegangen. Es wird auf die entsprechenden Beschlüsse verwiesen.

#### Einzelhandel

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

#### Wasserrecht

Die genannten Behörden wurden am Verfahren beteiligt. Es wird auf die Abwägung deren Stellungnahmen verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

### **35 Staatliches Bauamt vom 04.09.2024**

#### Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der St 2093 im Abschnitt 120 von Station 0,200 bis Station 0,300 ein.

Die Erschließung des von der Bauleitplanung betroffenen Gebietes soll über den vorhandenen Feld- und Waldweg Fl. Nr.: 692 (Gemarkung Oberaudorf) erfolgen. Der Einmündungsbereich des Feld- und Waldweges ist derzeit nicht geeignet, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Der Einmündungsbereich ist auszubauen, die Planung hierfür ist mit dem Staatlichen Bauamt, der Polizei sowie dem Landratsamt Rosenheim vorab abzustimmen.

### Möglichkeiten der Überwindung

Erschließungen sind im Einzelnen im Bebauungsplanverfahren zu regeln, insbesondere die Ausbildung von Knotenpunkten. Über den Bau von Erschließungsstraßenanschlüssen sind mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim Vereinbarungen abzuschließen (Kostenregelung, Art des Anschlusses usw.)

### Sonstige fachliche Empfehlungen

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

### Abwägung

Es fanden bereits Vorabstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim statt, aus der die geplante Lösung mit der Verlängerung der Linksabbiegerspur resultiert. Weitere Gespräche wurden und werden nochmals geführt, um die konkrete Ausarbeitung der Planungen abzustimmen. Vom Prinzip wurde aber mit der geplanten Lösung Zustimmung signalisiert.

Dass das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen liegt, ist bekannt. Da im Planungsgebiet keine Wohngebäude vorgesehen sind, ist dies nicht erheblich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

### **36 Deutsche Telekom vom 28.08.2024**

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### Abwägung

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf vorhandene Leitungstrassen enthalten. In diesem wird auch darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für neue Leitungsbahnen vorzusehen ist. Eine weitere Planänderung wird nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

#### **38 Vodafone vom 29.08.2024**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH **gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände** geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

#### Abwägung

Die Entscheidung, ob im Plangebiet Glasfaserkabel mit verlegt werden, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

#### **39 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, SG Altlasten vom 09.08.2024**

Das von der REGROUP Holding GmbH, Ebbs/Tirol in Auftrag gegebene Bodengutachten der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH ergab das Vorhandensein von Auffüllungen unterhalb eines aufgebrauchten Bodens.

Aus diesen Befunden ist bodenschutzfachlich bzw. -rechtlich folgendes abzuleiten:

- Für die Arbeiten ist vorab in Bodenschutzkonzept nach der DIN 19639 zu erarbeiten, dessen Maßnahmen mit den Baubeteiligten abzusprechen ist.
- Die Umsetzung des Konzepts ist im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.
- Da durch Erdarbeiten Material ausgekoffert werden wird, das auch abfallrechtlich zu bewerten sein wird, können diese beiden Tätigkeiten durch einen Gutachter übernommen werden.

#### Abwägung:

Die gleiche Stellungnahme wurde bereits durch das Landratsamt Sachgebiet Wasserrecht übermittelt und entsprechend behandelt. Eine weitere Planänderung ist nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

### **39 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 08.08.2024**

Zu oben genannter Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

#### Überflutungen durch wild abfließendes Wasser bei Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine **Höhenlinien** dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden.

Insbesondere der Zufluss aus den Aueneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

#### Niederschlagswasserbehandlung

Der notwendige Flächenbedarf im Bebauungsplan für die Versickerung ist zu berücksichtigen.

#### Zusammenfassung

Es ist erforderlich, den Oberflächenabfluss infolge von Starkregen in der Konzeption der Planung erkennbar zu berücksichtigen.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist die Vorlage des Entwässerungskonzeptes und des Baugrundgutachten (Sickerfähigkeit des Untergrundes) erforderlich!

#### Abwägung:

Das Planungsgebiet weist zwar ein Mikrorelief auf, ist aber im Übrigen relativ eben. Eventueller Zufluss wird im Rahmen des Entwässerungskonzepts durch das Ingenieurbüro ROPLAN Rosenheim berücksichtigt.

Die erforderlichen Flächen für die Entwässerung wurden bereits auf der Grundlage der vorliegenden Bodenuntersuchungen und erster hydraulischer Berechnungen im Sinne eines worst-case-Falls ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die konkrete Wahl der Entwässerungsanlagen (welche Art der Rigole) wird dann nachfolgend beim Wasserrechtsverfahren bestimmt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Sickertest sowie das Entwässerungskonzept ist den Planunterlagen beizulegen.

## EINWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT

### **Private Stellungnahme 1 vom 12.09.2024**

ich beziehe mich auf das heutige Gespräch mit Ihnen über den Bebauungsplan Nr.48 über das Gewerbegebiet an der A93.

Ich möchte meine Einwände über das geplante Bauvorhaben im neugeplanten Gewerbegebiet äußern und anbringen.

Die geplante Höhe von nahezu 20 m und die gewaltige Größe der Gebäude über eine Länge von 170 m und ca.70 m in der Breite ist in diesem sensiblen Standort im Naherholungsbereich der Innauen nicht zu vertreten.

Zur besseren Darstellung der Höhe, der jetzige Lärmschutz an der A93 ist ca. 8 m hoch und die Traufhöhe der Klosterkirche in Reisach ist ca. 19 m hoch.

Das geplante Industriekomplex würde in dieser Dimension das Kloster Reisach um ca. 2 1/2 fache überschreiten und man würde es schon von weiten erkennen.

Eine solche massive Bebauung ist in unserer ländlichen Umgebung nicht zu vertreten, und für eine Tourismusgemeinde bestimmt nicht förderlich.

Bitte reichen sie dieses Schreiben an Herr Bürgermeister Dr. Mattias Bernhardt und dem Gemeinderat weiter.

### **Weitere Stellungnahme des gleichen Antragstellers vom 16.09.2024**

Als gebürtiger und in Oberaudorf verwurzelter Bürger, der sich seit über 40 Jahren in verschiedenen Vereinen für das Gemeinwohl der Gemeinde engagiert, fühle ich mich verpflichtet, Ihnen und dem Gemeinderat diesen Brief zu schreiben.

Als gewählte Vertreter der Bürgerschaft von Oberaudorf haben Sie und der Gemeinderat eine besondere Verantwortung bei der Ausübung Ihres Amtes gegenüber unserer Gemeinde.

Eine bedachte und abgewogene Politik sollte eine Grundtugend für die Begleitung dieses Amtes darstellen. Entscheidungen werden sich erst später als gut, oder weniger gut herausstellen.

Im Nachhinein betrachtet hatten die Gemeindevertreter der vergangenen Legislaturperioden eine glückliche Hand in Bauangelegenheiten und haben unsere Landschaft vor Monumentalbauten bewahrt, die unsere sensible Umwelt unwiederbringlich zerstört hätten.

Bei dem damals ausgewiesenen Gewerbegebiet an der Naunspitzstraße oder in Reisach das Mischgebiet an der Binder Sage, wurde mit Bedacht darauf geachtet, dass sich diese in unsere Umgebung einfügen.



Bei der Festsetzung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass sich die Größe und Höhe der Baukörper in die Umgebung einfügt. Um die optische Wahrnehmung der Gebäude in unserer Landschaft zu verbessern, wurden die Bauvorhaben mit ortsüblichen Dachformen versehen (siehe Gebäude der ehemaligen Fa. Braun).

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben würde die Dimensionierung das Ortsbild der Gemeinde Oberaudorf beeinträchtigen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine derart massive Bebauung in Höhe, Breite und Tiefe eines einzelnen Baukörpers handelt, wie es sie in Oberaudorf seit dem Bau des Klosters Reisach im Jahre 1737 nicht mehr gegeben hat, bitte ich Sie, eine öffentliche Präsentation mit den heutigen Darstellungsmöglichkeiten (3D) durchzuführen, damit sich die Oberaudorfer Bürger und auch die Mitglieder des Gemeinderates ein Bilde und ein Urteil über diesen kolossalen Baukörper machen können.

Es wäre durchaus wünschenswert, dass bei dieser Präsentation auch der Bauherr, die Fa. Recon, für Fragen und Erklärungen bereit stehen würde.

Bei der jetzigen Planung für das Gewerbegebiet wird es optisch, im negativen Sinne, wie bei unseren Nachbarn in den österreichischen Gemeinden von Langkampfen (Fa. Stihl), oder in Wörgl aussehen.

Es sollte lieber überlegt werden, den Handwerksbetrieben vor Ort und der nächsten Umgebung mit einzelnen Gebäuden eine Ansiedelung im neuen Gewerbegebiet zu ermöglichen, als einer einzigen Firma, die uns einen unwiderruflichen, gigantischen Baukörper in unsere ländliche, sensible und vom touristischen Leben geprägte Landschaft setzt.

### Abwägung

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamts, Sachgebiet Planungsrecht verwiesen, in dem bereits auf die geplante Dimensionierung der Baukörper sowie die bereits erfolgten Anpassungen eingegangen wurde. Es wird auf die eingangs gezeigten Visualisierungen verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung, die über die bereits erfolgten Beschlüsse hinausgeht, wird nicht veranlasst.

### **Diskussionsverlauf:**

Zweiter Bürgermeister Alois Holzmaier übernimmt den Vorsitz. Nach Verlesen des Sachverhalts sowie Vorstellung der geänderten Planung und des Betriebskonzeptes durch den Vorhabensträger und den Architekten geht die anwesende Architektin Frau Belinda Reiser zusammenfassend auf die in der ersten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden ein;

hier hauptsächlich auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Bauleitplanung sowie Untere Naturschutzbehörde und die sich dadurch ergebenden Änderungen der Grünplanung, z.B. mehr Bäume und Sträucher im Randbereich. Auf Wunsch eines Gemeinderatsmitglieds wird die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 19.08.2024 verlesen. Es werden durch die anwesenden Projektbeteiligten Fragen aus dem Gemeinderat beantwortet, u.a.:

- die Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze
- eine evtl. Fremdvermietung von Büros und Fertigungshalle, Bauabschnitt 2
- die Höhe der einzelnen Baukörper
- die geplanten Geschosse und Geschosshöhen
- die Bauzeit der einzelnen Baukörper
- die verkehrsmäßige Erschließung sowie die entsprechende Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt
- der geplante Kreisverkehr im Bereich der Autobahnausfahrt Tiroler Straße

Abschließend werden noch die eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft sowie eines Gemeinderates verlesen. Zu keinem der vorgetragenen Punkte, vorgestellt durch den Projektanten, aus der Behördenbeteiligung bzw. aus der Bürgerschaft, erwachsen Anträge durch die Gemeinderatsmitglieder.

Nach Beschlussfassung informiert Bürgermeister Matthias Bernhardt über den geplanten Kreisverkehr, der voraussichtlich im Zuge der Erneuerung der Innbrücke entstehen soll, so dass die aktuell geplante Zufahrt zum Gewerbegebiet eine temporäre Lösung darstellt.

### **Beschluss:**

1. Der Erste Bürgermeister Dr. Matthias Bernhardt wird bei diesem TOP wegen persönlicher Beteiligung von den Beratungen und der Abstimmung ausgeschlossen (Art. 49 Abs. 1 GO).

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Anwesend</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>14</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

### **Beschluss:**

2. Das Gremium folgt den Beschlussvorschlägen der Verwaltung. Benötigte Änderungen werden in eine neue Planfassung eingearbeitet. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung (3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) einzuleiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Anwesend</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
<b>14</b>	<b>10</b>	<b>4</b>

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.

Oberaudorf, 30.01.2025



Dr. Matthias Bernhardt  
Erster Bürgermeister



