



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Oberaudorf  
Kufsteiner Straße 6  
83080 Oberaudorf

- per E-Mail [kiesl@oberaudorf.de](mailto:kiesl@oberaudorf.de) -

<b>Bearbeitet von</b> Stephanie Scherer	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499	<b>Zimmer</b> 4419	<b>E-Mail</b> <a href="mailto:Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de">Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de</a>
<b>Ihr Zeichen</b>	<b>Ihre Nachricht vom</b> 27.06.2022	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_RO-28-7-2	<b>München,</b> 06.07.2022

**Gemeinde Oberaudorf, Landkreis Rosenheim;  
3. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 46 "Gschwend-  
tnerfeld";  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 31.05.2021 bereits im Rahmen einer Voranfrage zur geplanten Errichtung von zwei Einzelhandelsbetrieben im Norden sowie zu einer gewerblichen Nutzung im Süden des Planungsbereichs eine Stellungnahme - auf die wir verweisen dürfen - ab. Zu vorliegender Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplanentwurf für die Einzelhandelsnutzungen äußern wir uns wie folgt:

## Planung

Die Gemeinde Oberaudorf beabsichtigt im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 364, Gmkg. Oberaudorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von drei Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelvollsortimenter + Backshop, Drogeriemarkt) zu schaffen. Im Süden des Grundstücks sind Gewerbebetriebe geplant. Das Grundstück ist ca. 2,9 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt. Es soll im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung im Norden als zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Kleinflächiger Einzelhandel“ (ca. 1,4 ha) und im Süden als gewerbliche Baufläche (ca. 1,5 ha) dargestellt

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0  
**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



werden.

Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter soll im Bebauungsplan eine Verkaufsfläche von max. 1.740 m<sup>2</sup>, für den dazugehörigen Backshop von ca. 50 m<sup>2</sup> und für den Drogeriemarkt von max. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Östlich des Planungsbereichs befinden sich Gewerbeflächen, südlich und westlich Wohnbauflächen und nördlich die Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr und des Wertstoffhofs.

## **Berührte Belange**

### Einzelhandel

In unserer Stellungnahme vom 31.05.2021 im Rahmen der Voranfrage haben wir uns bereits zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben geäußert und abschließend festgestellt, dass die geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.740 m<sup>2</sup> an vorgesehenem Standort den Einzelhandelszielen des LEP entspricht. Auch der geplante Backshop mit 50 m<sup>2</sup> sowie der Drogeriemarkt mit ursprünglich vorgesehenen 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche standen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung bleiben die Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters sowie des Backshops unverändert. Lediglich die Verkaufsfläche des Drogeriemarkts wurde von 760 m<sup>2</sup> auf max. 800 m<sup>2</sup> erhöht. Die geplante Errichtung der drei Einzelhandelsbetriebe steht auch mit der angepassten Verkaufsfläche den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### Gewerbeflächenbedarf

In der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotenziale effizient genutzt werden sollen. Gem. LEP 1.3 G sollen zusätzlich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Bauflächen der entsprechende Bedarf nachvollziehbar nachgewiesen werden. In den vorgelegten Planungsunterlagen wird der gewerbliche Flächenbedarf nicht weiter konkretisiert. Die Planung ist deshalb noch um eine plausible Ermittlung des Bedarfs an neuen Gewerbeflächen zu ergänzen.

### Immissionsschutz

Südlich und westlich des Planungsbereichs befindet sich Wohnbebauung, die bereits durch die nahegelegene Bahnlinie München – Rosenheim – Kufstein durch Lärm und Erschütterungen beeinträchtigt wird. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Inwieweit die geplanten Nutzungen mit der bestehenden Wohnbebauung bzgl. der zu erwartenden Immissionen vereinbart werden können, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

### Wasserwirtschaft

Im Osten und Nordosten des Planungsbereichs befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> am Wildbach, Auerbach, Fischbach, Trisslbach, Hocheckgraben und Röthenbach. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

### Natur und Landschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern (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). Zudem befindet sich entlang des Oberaudorfer Dorfbachs eine kartierte Biotopfläche. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen.

### **Ergebnis**

Die geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.740 m<sup>2</sup> entspricht an gewähltem Standort den Einzelhandelszielen des LEP. Der geplante Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und der Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> stehen den Erfordernissen der Raumordnung ebenfalls nicht entgegen.

Hinsichtlich eines entsprechenden Flächenbedarfsnachweises für das geplante Gewerbegebiet sind die Planungsunterlagen noch zu ergänzen.

Bzgl. der zu erwartenden Immissionen, einer möglichen Hochwassergefahr und der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist die Planung mit den zuständigen Fachbehörden abzu-stimmen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer  
Oberregierungsrätin