



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Oberaudorf
Postfach 1180
83076 Oberaudorf

- per E-Mail ostermayer@oberaudorf.de -

Bearbeitet von Stephanie Scherer	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499	Zimmer 4419	E-Mail Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 25.05.2021	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_RO-28-3-2	München, 31.05.2021

Gemeinde Oberaudorf, Landkreis Rosenheim; 3. Änderung des Flächennutzungsplans; Voranfrage

Sehr geehrter Herr Ostermayer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 25.05.2021, in dem Sie um eine Einschätzung bzgl. einer möglichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 364, Gmkg. Oberaudorf westlich der Rothenbachstraße bitten. Diesbezüglich kommt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu folgender Bewertung:

Planung

Die Gemeinde Oberaudorf beabsichtigt im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 364, Gmkg. Oberaudorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben (Edeka+Backshop, Rossmann) im Norden des Grundstücks sowie von Gewerbe, einem Handwerkerhof, einem Hotel sowie einem Musikhaus im Süden zu schaffen. Das Grundstück ist ca. 2,9 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt. Es soll im Zuge der 3. Flächennutzungsplanänderung im Norden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (ca. 1,4 ha) und im Süden als gewerbliche Baufläche bzw. Urbanes Gebiet (ca. 1,5 ha) dargestellt werden.

Für den geplanten Edeka soll eine Verkaufsfläche von max. 1.740 m², für den

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
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



dazugehörigen Backshop von ca. 50 m² und für den Rossmann von ca. 760 m² festgesetzt werden.

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

Bewertung

Einzelhandel

Der geplante Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.740 m² ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3). Bei der geplanten Errichtung eines Rossmann-Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 760 m² handelt es sich um kleinflächigen Einzelhandel, der grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist und nicht der Steuerung der Einzelhandelsziele des LEP unterliegt.

Lage im Raum

Gem. LEP 5.3.1 Z dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Oberaudorf liegt gem. LEP 2.2.1 Anhang 2 Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und ist gem. Regionalplan Südostoberbayern Karte 1 Raumstruktur gemeinsam mit Kiefersfelden als Grundzentrum ausgewiesen. Damit ist die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Gemeinde Oberaudorf grundsätzlich möglich.

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 Z). Laut Begründung zu Ziel LEP 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen, Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Bei vorliegendem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3 Z). Die geplante Verkaufsfläche von ca. 1.740 m² für den Supermarkt überschreitet nicht die landesplanerisch zulässige Verkaufsflächenobergrenze.

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbegebieten, Urbanen Gebieten und Sondergebieten mit einer den Einzelhandel betreffenden Zweckbestimmung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

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. Im Zuge dessen überprüft die höhere Landesplanungsbehörde, ob für neue Siedlungsflächen ein hinreichender Bedarf besteht. Maßgeblich hierfür ist die Begründung durch die Gemeinde.

Gemäß 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, insb. der Handwerkerhof, mit der bestehenden Wohnbebauung bzgl. der zu erwartenden Immissionen vereinbart werden können, wäre mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft

Im Osten des Planungsbereichs fließt der Oberaudorfer Dorfbach. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (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 geplante Flächennutzungsplanänderung wäre diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ergebnis

Die geplante Errichtung eines Edeka-Markts mit einer Verkaufsfläche von max. 1.740 m² entspricht an gewähltem Standort den Einzelhandelszielen des LEP. Der geplante Backshop mit

einer Verkaufsfläche von ca. 50 m² und der Rossmann mit ca. 760 m² stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinsichtlich eines entsprechenden Flächenbedarfsnachweises für das geplante Gewerbe- bzw. Urbane Gebiet sind die Planungsunterlagen noch zu ergänzen.

Bzgl. der zu erwartenden Immissionen, einer möglichen Hochwassergefahr durch den Oberaudorfer Dorfbach und der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet empfehlen wir eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin