



Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Oberaudorf
Kufsteiner Straße 6
83080 Oberaudorf

- per E-Mail kiesl@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 31.07.2024	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_RO-28-21-3	München, 03.09.2024

**Gemeinde Oberaudorf, Landkreis Rosenheim;
Bebauungsplan Nr. 48 "Gewerbegebiet an der A93";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Oberaudorf plant nordöstlich der Autobahnanschlussstelle „Oberaudorf“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 699, Gmkg. Oberaudorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Betriebsstandorts der Fa. REGROUP Holding GmbH zu schaffen. In Produktionshallen und –werkstätten sollen modulare Raum- und Sanitärmodule gefertigt werden. Zudem sind Flächen für Lagerräume und Verwaltung, Mitarbeiterstellplätze sowie Umschlag- und Lagerflächen für die gefertigten Module vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich diese Nutzungen als zulässig aufgeführt. Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sollen dagegen ausgeschlossen werden.

Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 2,3 ha groß und im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche 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

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Westlich verläuft die Bundes-autobahn A 93, östlich fließt der Inn, nördlich schließen getrennt durch die Auenstraße landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Transalpinen Ölleitung gequert. In diesem Bereich inkl. Schutzzone ist keine Bebauung vorgesehen.

Bewertung

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 Anbindeziel gem. LEP 3.3 grundsätzlich widerspricht, jedoch die Voraussetzungen für die Ausnahme gem. Ziel 3.3 Abs. 2 zweites Tiert 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 Anbindeerfordernis 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 Anbindeerfordernis vor, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (erstes Tiert). 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 Anbindeerfordernis gem. LEP-Ziel 3.3 erstes Tiert 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 bestün-

den 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 m² und ca. 3.500 m² 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 landschaftschonende 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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsrätin