

## IV Gewerbliche Wirtschaft

### 1 Wirtschaftliches Leitbild

- 1.1 G** Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.  
Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken.  
Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.
- 1.2 G** In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für wirtschaftlich benachteiligte gesellschaftliche Gruppen.  
Es ist anzustreben, die Qualifizierung der Arbeitnehmer zu verbessern und dauerhaft zu sichern.
- 1.3 G** Neben dem möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen kommen die Mittelzentren sowie das mögliche Mittelzentrum Peißenberg und die zentralen Orte an den Entwicklungsachsen als Wachstumspole für die einzelnen Teilräume der Region in Betracht. Den Innenstädten kommt eine wichtige Funktion zu.
- 1.4 G** Der Stärkung der Eigenständigkeit der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung kommt besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist auf die Nutzung der Verflechtungen zum großen Verdichtungsraum München hinzuwirken. Die Initiative Europäische Metropolregion München (EMM) ist hierbei von besonderer Bedeutung.
- 1.5 G** Der Ausbau der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit Tirol auf dem Gebiet der gewerblichen Wirtschaft ist insbesondere im Rahmen der Euregio Zugspitze, Wetterstein, Karwendel sowie zwischen den beiden Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen und Miesbach mit dem Bezirk Schwaz anzustreben.

### 2 Gewerbliche Entwicklung

- 2.1 Z** Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.
- 2.2 Z** Gewerbegebiete sollen nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden. Die Möglichkeit des Gütertransports mit der Bahn soll, wo dies möglich ist, genutzt werden.
- 2.3 Z** Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.
- 2.4 G** Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.
- 2.5 Z** Die Voraussetzungen für die flächendeckende Versorgung der Region mit einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur soll geschaffen werden.

### 3 **Tourismus**

- 3.1 G** Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu.
- 3.2 G** Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Region ist den Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Existenzgrundlage der Tourismuswirtschaft besondere Bedeutung beizumessen.
- 3.3 Z** Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die Möglichkeiten zum „Urlaub auf dem Bauernhof“ sollen weiter ausgebaut werden.
- 3.4 G** Es ist anzustreben, die Zusammenarbeit zwischen den benachbarten Tourismusgemeinden und dem Nachbarland Tirol durch abgestimmtes Handeln und gemeinsame Projekte zu verbessern.
- 3.5 Z** In den Tourismusgebieten
- Tegernsee, Schliersee und Umgebung (6)
  - Tölzer Land mit Kochel- und Walchensee (7)
  - Werdenfelser Land (8) / Zugspitzregion
  - Pfaffenwinkel (9) und
  - Fünfseen-Gebiet (15)
- soll der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden. Im Tourismusgebiet Alpenvorland um Wolfratshausen und Holzkirchen (32) sollen Maßnahmen zur Erschließung für den Tourismus vorgesehen und die vorhandenen Ansatzpunkte weiter entwickelt werden.  
Die Abgrenzung der Tourismusgebiete wird in der Begründungskarte zu B IV 3 Tourismus dargestellt.
- 3.6 Z** Golfanlagen sollen als „landschaftliche Golfplätze“ angelegt werden. Dabei soll die öffentliche Zugänglichkeit soweit möglich gewährleistet bleiben.

### 4 **Handel**

- 4.1 G** Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben.
- 4.2 G** Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt.
- Es ist darauf hinzuwirken, dass die Attraktivität der Stadtzentren und Ortskerne durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Citymanagement, erhalten und gestärkt wird.
- 4.3 Z** Die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.
- 4.4 Z** Die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden.

## 5 **Abbau von Bodenschätzen \***

### 5.1 **G Sicherung**

Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen langfristig gesichert und bei Bedarf für die Rohstoffversorgung erschlossen werden.

Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen und die Wiederverwendung von Baustoffen soll hingewirkt werden.

### 5.2 **Z Ordnung**

Die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der großflächige Abbau der Bodenschätze soll grundsätzlich auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden.

Kleinflächiger gewerblicher Abbau soll außerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nur in Zuordnung zu bestehendem Abbau oder in Anschluss an Kiesabbauanlagen und unter dem Gesichtspunkt einer endgültigen Ausgestaltung und Rekultivierung erfolgen. Von diesem Ziel einer räumlichen Zuordnung zu bestehenden Anlagen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn das Abbauvorhaben außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, außerhalb sonstiger schützenswerter Landschaftsteile (vgl. LEP B II, 1.7) und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten liegt und wenn es eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope und schützenswerter Grundwasservorkommen nicht befürchten lässt.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Kies und Festgestein bestimmen sich nach der Tekturkarte "Sicherung und Abbau von Bodenschätzen" zur Karte 2 "Siedlung und Versorgung" im Maßstab 1:100.000, die Bestandteil des Regionalplans ist. Die Flächen dieser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden gleichzeitig von der Festsetzung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gemäß Kapitel B I „Natur und Landschaft“ ausgenommen.

#### 5.2.1 **Z Vorranggebiete**

Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind.

Als Vorranggebiete werden ausgewiesen:

##### **Vorranggebiete für Kies und Sand (K):**

106K3 Gemeinde Egling  
 106K4 Gemeinde Egling  
 106K5 Gemeinde Egling  
 115K1 Gemeinde Lenggries

219K1 Gemeinden Spatzenhausen und Eglfing  
 219K2 Gemeinde Spatzenhausen  
 219K3 Gemeinden Spatzenhausen und Obersöchering  
 221K2 Gemeinde Unterammergau  
 408K1 Gemeinde Eglfing  
 410K1 Gemeinde Hohenfurch  
 412K2 Gemeinde Huglfing  
 412K3 Gemeinde Huglfing  
 419K1 Markt Peiting

\* Anmerkung: Das Teilkapitel „Abbau von Bodenschätzen“ ist mit der 1. Fortschreibung des Regionalplans Oberland am 01.07.2000 in Kraft getreten. Mit der 7. Fortschreibung (in Kraft getreten am 01.01.2010) bleibt das Teilkapitel „Abbau von Bodenschätzen“ inhaltlich unverändert und erhält lediglich neue Gliederungsnummern (ab B IV 5 neu).

419K2 Markt Peiting  
 419K3 Markt Peiting  
 419K7 Markt Peiting  
 419K8 Markt Peiting  
 421K1 Gemeinde Polling  
 423K1 Gemeinde Raisting  
 429K1 Gemeinden Sindelsdorf und Habach  
 431K1 Stadt Weilheim i.OB

#### **Vorranggebiete für Festgestein (F):**

115F1 Gemeinde Lenggries  
 115F2 Gemeinde Lenggries  
  
 303F1 Gemeinde Fischbachau

### **5.2.2 Z Vorbehaltsgebiete**

In den Vorbehaltsgebieten kommt der Gewinnung der genannten Bodenschätze bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu.

Als Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen:

#### **Vorbehaltsgebiete für Kies und Sand:**

102K1 Stadt Bad Tölz  
 105K1 Gemeinde Dietramszell  
 116K2 Gemeinde Münsing  
 117K1 Gemeinde Reichersbeuern  
 117K2 Gemeinde Reichersbeuern  
  
 209K1 Gemeinden Krün, Wallgau  
 218K1 Gemeinde Seehausen a. Staffelsee  
 219K4 Gemeinde Spatzenhausen  
  
 306K1 Markt Holzkirchen  
 310K2 Gemeinde Otterfing  
 310K3 Gemeinde Otterfing  
 315K2 Gemeinde Waakirchen  
 315K3 Gemeinde Waakirchen  
 401K1 Gemeinde Altstadt  
 401K2 Gemeinde Altstadt  
 405K1 Gemeinde Böbing  
 412K1 Gemeinde Huglfing  
 412K4 Gemeinde Huglfing  
 419K5 Markt Peiting  
 430K1 Gemeinde Steingaden

### **5.3 Abbau**

- 5.3.1 Z** Im Interesse eines sparsamen Verbrauchs von Flächen und Rohstoffen soll auf einen möglichst vollständigen Abbau hingewirkt werden. Nassabbau soll nur im Ausnahmefall erfolgen. Die vom Abbau ausgehenden Emissionen sollen möglichst gering gehalten werden. Großflächiger Abbau soll nach einem abgestimmten Gesamtkonzept in einzelnen Abschnitten erfolgen. Voraussetzung für neue Bauabschnitte ist, dass die Rekultivierung der abgeschlossenen Bereiche erfolgt oder zumindest eingeleitet ist.
- 5.3.2 Z** Ökologisch wertvolle Flächen und für die Wasserversorgung genutzte oder bedeutsame Grundwasservorkommen dürfen durch einen Abbau nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen

Flächen und zu offenen Gewässern soll deshalb ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

- 5.3.3 Z** Nach Beendigung des Abbaus sollen die in Zusammenhang damit errichteten baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen umgehend beseitigt und die Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### **5.4 Nachfolgefunktion**

##### **5.4.1 G Allgemein**

Abgebaute Flächen sollen Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt wieder in die Landschaft eingliedert und einer geordneten Folgenutzung zugeführt werden.

Die Art der Folgenutzung soll für jedes Abbaug Gebiet in einem mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Gesamtkonzept festgelegt werden.

Für Beeinträchtigungen der Natur sollen - abhängig von den ökologischen Auswirkungen des Eingriffs und von der Bonität der landwirtschaftlichen Flächen - angemessene Ausgleichsmaßnahmen zur Abpufferung wertvoller Bereiche und zur Verbesserung von Biotopverbundsystemen durchgeführt werden.

##### **5.4.2 Nachfolgefunktion bei Nassabbau**

- 5.4.2.1 Z** Im Nassabbau ausgebeutete Flächen sollen einer Nachfolgenutzung im Rahmen der ökologischen Verträglichkeit zugeführt werden. Um Risiken durch ungeeignetes Auffüllmaterial zu vermeiden, sollen sie grundsätzlich nicht verfüllt werden.

- 5.4.2.2 G** Grundwasseraufschlüsse sollen teilweise als Erholungsseen angelegt und genutzt, teilweise als Landschaftsseen mit Flachwasserzonen und Inseln gestaltet werden. Ein angemessener Anteil soll zu Biotopen oder zu Lebensräumen für seltene Arten von Pflanzen und Tieren entwickelt werden.

##### **5.4.3 Nachfolgefunktion bei Trockenabbau**

- 5.4.3.1 Z** Bei Trockenabbau im näheren Grundwassereinzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen, die oberflächennahe Grundwasservorkommen erschließen, soll nur wiederverfüllt werden, soweit grundwasserunschädliches Material zur Verfügung steht. Als Nachfolgenutzung soll eine forstwirtschaftliche oder eine ökologische Nachfolgefunktion (einschließlich einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung) vorgesehen werden.

Dies gilt für folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:

VB 102K1, VB 209K1, VB 218K1, VB 310K2, VB 310K3, VB 401K1, VB 401K2, VB 405K1, VB 419K5

- 5.4.3.2 G** Die übrigen trocken abgebauten Flächen sollen im Regelfall wieder verfüllt und anschließend ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Dazu ist ausschließlich grundwasserunschädliches Material zu verwenden. Die vor dem Abbau bewaldeten Flächen sollen wieder aufgeforstet bzw. in geeigneten Fällen der Sukzession überlassen werden. Bei einer Aufforstung sind artenreiche und standortgerechte Mischwälder anzustreben. Die Nachfolgenutzung soll das Landschaftsbild und die ökologische Wertigkeit der Landschaft verbessern. Ausgleichsflächen sollen zur Abpufferung ökologisch wertvoller Bereiche, zur Verbesserung des Biotopverbundsystems dienen oder für die Neuanlage von Hecken, Gehölzstrukturen und Wald genutzt werden.

##### **5.4.4 G Nachfolgefunktion beim Abbau von Festgestein**

Beim Abbau von Festgestein soll frühzeitig die spätere optische Wiedereingliederung in die Landschaft berücksichtigt werden. Aufgelassene Steinbrüche bzw. nicht mehr in Abbau befindliche Bereiche sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.