

**Fortschreibung des
Regionalplans der Region Oberland**

Siebte Änderung

Kapitel B IV

Gewerbliche Wirtschaft

Entwurf

16.01.2009

Planungsverband Region Oberland

Änderungsbegründung

1. Gem. Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2004 (GVBl, S. 521, Bay RS 230-1-W) ist es Aufgabe der Landesplanung, Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm und Regionalpläne) aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben. Diese Aufgabe obliegt, soweit Regionalpläne betroffen sind, gemäß Art. 5 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayLplG den Regionalen Planungsverbänden.

Gemäß Art. 18 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind Regionalpläne aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu entwickeln. Sie legen unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der im LEP, zuletzt geändert durch Verordnung vom 08. August 2006 (GVBl 2006, S. 173), in Kraft getreten am 01. September 2006, festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung der Region fest.

2. Neben der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms und den Novellierungen des Bundesraumordnungsgesetzes sowie des Bayerischen Landesplanungsgesetzes haben sich seit der Ausarbeitung dieses Kapitels in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts die Anforderungen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und teilweise die Rechtsgrundlagen geändert. Deshalb war es erforderlich, die Aussagen zur gewerblichen Wirtschaft zu aktualisieren und zu straffen. Zu diesem Zweck wurde das Kapitel B V Arbeitsmarkt in die jetzige Fortschreibung integriert und tritt nach Veröffentlichung der Fortschreibung des Kapitels B IV außer Kraft. Zudem müssen bei einer Fortschreibung nunmehr in Grundsätze und Ziele unterschieden werden.

In der Fortschreibung zu B IV wurde aufgrund veränderter Anforderungen das wirtschaftliche Leitbild neu definiert. Jüngere Entwicklungen wie flächensparende oder gemeindeübergreifende Ansätze sind in das Kapitel eingeflossen. Gewerbliche Entwicklungen, insbesondere in Bezug auf das Siedlungswesen, wurden berücksichtigt. Die Bedeutung des Tourismus für die Region hat eine Änderung und Anpassung an neue Entwicklungen erfordert. Durch Änderungen des Landesentwicklungsprogramms wurden Neuerungen in Bezug auf den Einzelhandel erforderlich. Das bereits fortgeschriebene Teilkapitel Bodenschätze wird mit Begründung inhaltlich unverändert übernommen und neu nummeriert.

Ablauf des Änderungsverfahrens

der Siebten Änderung des Regionalplans der Region Oberland
Kap. B IV Gewerbliche Wirtschaft

15.01.2008	Beschluss zur Neuaufstellung des Kapitels B IV
15.01.2008	Billigungsbeschluss durch den Planungsausschuss
16.05.2008 bis 16.06.2008	Anhörung

Auswertungsbericht

in Anlage

**Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland
(Siebte Änderung) vom [Ausfertigungsdatum]**

Auf Grund von Art. 19 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 in Verbindung mit Art. 11 Abs. 5 Satz 2 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) vom 27. Dezember 2004 (GVBl S. 521, BayRS 230-1-W) erlässt der Planungsverband Region Oberland folgende Verordnung:

§ 1

Die normativen Vorgaben des Regionalplans der Region Oberland (Bekanntmachung über die Verbindlicherklärung des Regionalplans Region Oberland vom 18. August 1988 (GVBl Seite 276, zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland vom 08. Dezember 2006, OBABI Nr. 25 / 2006 vom 15. Dezember 2006, S. 237 ff. werden wie folgt geändert:

(siehe Anlage).

§ 2

Die Festsetzungen des bisherigen Teilkapitels B VI 2.2. Bodenschätze bleiben inhaltlich unverändert und erhalten unter Teilkapitel B IV 5 neue Gliederungsnummern. Die Zuordnung der einzelnen Vorschriften wird wie folgt festgelegt:

aus 2.2	wird 5
aus 2.2.1	wird 5.1
aus 2.2.2	wird 5.2
aus 2.2.2.1	wird 5.2.1
aus 2.2.2.2	wird 5.2.2
aus 2.2.3	wird 5.3
aus 2.2.3.1	wird 5.3.1
aus 2.2.3.2	wird 5.3.2
aus 2.2.3.3	wird 5.3.3
aus 2.2.4	wird 5.4
aus 2.2.4.1	wird 5.4.1
aus 2.2.4.2	wird 5.4.2
aus 2.2.4.2.1	wird 5.4.2.1
aus 2.2.4.2.2	wird 5.4.2.2
aus 2.2.4.3	wird 5.4.3
aus 2.2.4.3.1	wird 5.4.3.1
aus 2.2.4.3.2	wird 5.4.3.2
aus 2.2.4.4	wird 5.4.4

§ 3

Diese Verordnung tritt am Monatsersten nach der Veröffentlichung im Oberbayerischen Amtsblatt in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt tritt das Kapitel B IV Gewerbliche Wirtschaft sowie das Kapitel B V Arbeitsmarkt in der bis zum in Satz 1 genannten Zeitpunkt geltenden Fassung außer Kraft.

Garmisch-Partenkirchen, **[Tag / Monat / Jahr]**

Planungsverband Region Oberland
Harald Kühn
Landrat, Verbandsvorsitzender

Hinweis:

Änderungen zum Anhörungsentwurf (Fassung Januar 2008, Billigungsbeschluss PA 15.01.2008) wurden wie folgt kenntlich gemacht:

- **Beispieltext:** entfällt im Vergleich zum Anhörungsentwurf
- **Beispieltext:** eingefügt im Vergleich zum Anhörungsentwurf

Die Fußnoten erläutern die Nummern der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, aufgrund derer die Änderung erfolgt (vgl. Auswertung der Stellungnahmen in der Anlage).

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 soll hingewirkt werden¹. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.
- 1.2 G** In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie² die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für wirtschaftlich benachteiligte gesellschaftliche Gruppen Frauen, Teilzeitarbeitskräfte, Jugendliche und Ausländer³. 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 Peißenberg⁴ und die zentralen Orte in 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 soll auf die Nutzung der Verflechtungen zum großen Verdichtungsraum München hingewirkt werden hinzuwirken⁵. Die Initiative Europäische Metropolregion München (EMM) ist hierbei von besonderer Bedeutung.⁶
- 1.5 G** Der Ausbau der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit Tirol auf dem Gebiet der gewerblichen Wirtschaft ist soll insbesondere im Rahmen der Euregio Zugspitze, Wetterstein, Karwendel sowie zwischen den beiden Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen und Miesbach mit dem Bezirk Schwaz anzustreben angestrebt werden⁷.

2 Gewerbliche Entwicklung

¹ Stellungnahmen Nr. 99, 138

² Stellungnahme Nr. 134

³ Stellungnahmen Nr. 25, 29, 41, 44

⁴ Stellungnahme Nr. 52

⁵ Stellungnahmen Nr. 99, 138

⁶ Stellungnahmen Nr. 1, 46, 134

⁷ Stellungnahmen Nr. 99, 138

- 2.1 Z** Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere ~~in den regionalen gewerblichen Schwerpunkten und~~⁸ in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen⁹ durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden.¹⁰ Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll unterstützt angestrebt¹¹ 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 ist durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden zu tragen¹². 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.¹³
- 2.4 Z** Die Voraussetzungen für die flächendeckende Versorgung der Region mit einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur soll geschaffen werden.
- 2.5**
- 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, ~~und~~ dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen¹⁴ besondere Bedeutung zu.
- 3.2 Z** Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Region soll ist den Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Existenzgrundlage der Tourismuswirtschaft besondere Bedeutung beigemessen werden-beizumessen¹⁵.
- 3.3 Z** Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll ist besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden zu achten¹⁷.

⁸ Stellungnahmen Nr. 21, 29

⁹ Stellungnahme Nr. 23

¹⁰ Stellungnahmen Nr. 120, 31,44

¹¹ Stellungnahme Nr. 23

¹² Stellungnahme Nr. 138

¹³ Stellungnahme Nr. 99

¹⁴ Stellungnahme Nr. 138

¹⁵ Stellungnahme Nr. 41

¹⁶ Stellungnahme Nr. 41

¹⁷ Stellungnahme Nr. 138

Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „sanften nachhaltigen“¹⁸ 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 im Alpenraum¹⁹ 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)
- Werdenfeller Land (8) / Zugspitzregion
- Pfaffenwinkel (9) und
- Fünfseen-Gebiet (15)

soll der Urlaubstourismus Tourismus²⁰ 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 Urlaubstourismus Tourismus²¹ 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 ~~in landschaftlich empfindlichen Gebieten nur als „landschaftliche Golfplätze“ geschaffen werden.~~ als „landschaftliche Golfplätze“ angelegt werden. Dabei soll die öffentliche Zugänglichkeit soweit möglich gewährleistet bleiben.²²

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 Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.

¹⁸ Stellungnahmen Nr. 1, 23, 24, 25, 28, 41, 44, 144

¹⁹ Stellungnahme Nr. 152

²⁰ Stellungnahmen Nr. 1, 134

²¹ Stellungnahmen Nr. 1, 134

²² Stellungnahmen Nr. 23, 120, 138

- 4.4 Z** ~~Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich nur dann außerhalb der Innenstädte bzw. Ortszentren und Stadtteilzentren erfolgen, wenn sie nicht zu einer Schwächung der Zentren führen.~~
Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden.²³
- 4.5 Z** ~~Ungeordnete Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben in peripheren Lagen, wie z.B. in Gewerbegebieten sollen vermieden werden.~~
~~Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben sind als Einzelhandelsgroßprojekt anzusehen, wenn von ihnen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. benachbarte Stadtteilzentren oder über die Gemeindegrenzen hinaus zu erwarten sind.~~²⁴

Anmerkung:

~~Das Teilkapitel Bodenschätze (RP 17 B IV 2.2) wurde bereits fortgeschrieben und ist seit 01.07.2000 in Kraft.~~

²³ *Stellungnahmen Nr. 138, 134, 41, 23*

²⁴ *Stellungnahmen Nr. 23, 138*