

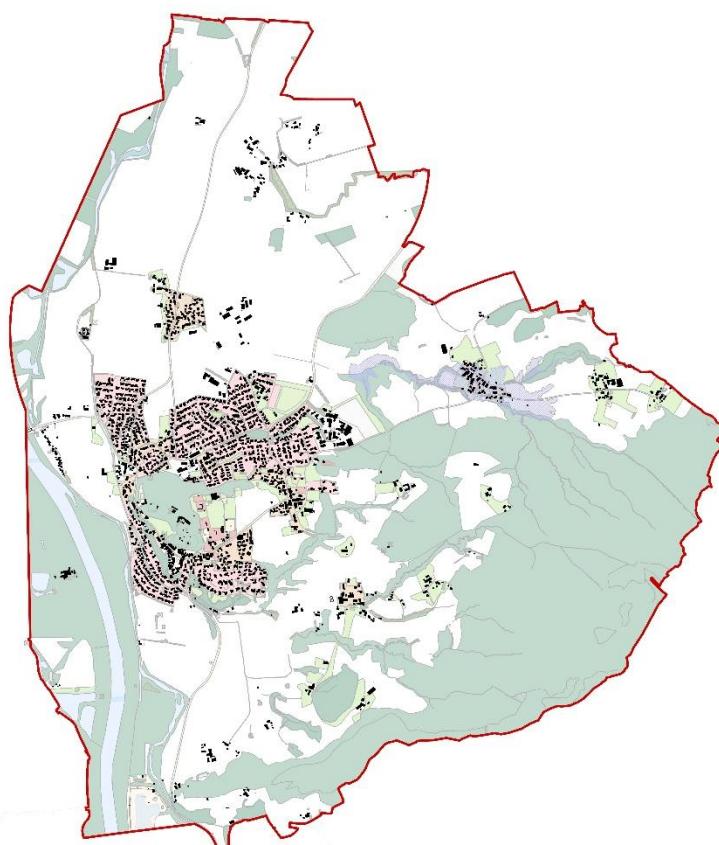


Markt Neubeuern
LANDKREIS Rosenheim

ENTWURF
10.06.2025

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Markt Neubeuern



Markt
Neubeuern
Schlossstraße 4
83115 Neubeuern
Tel. 08035 / 8784-0
rathaus@neubeuern.org

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

Inhaltsverzeichnis

A	Grundlagen	3
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
A.2	Strukturdaten	4
A.2.1	Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre	4
A.2.2	Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2038	4
A.2.3	Verkehrsanbindung	5
A.2.4	Gewerbeentwicklung	5
A.2.5	Gewerbeflächendichte	6
A.3	Übergeordnete Planungen	6
A.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
A.3.2	Regionalplan 18	6
B	Gewerbeflächenbedarf	7
B.1	Bisherige Entwicklung	8
B.2	Kontinuierliche Entwicklung	8
B.3	GIFPRO Verfahren	9
B.4	Befragung der Gewerbetreibenden	11
B.5	Gemeindliche Zielsetzung	11
B.6	Synthese	12
C	Potentialflächenanalyse	14
C.1	Methodik	14
C.2	Gewerbeflächenpotentiale	14
C.2.1	Flächennutzungsplan	14
C.2.2	Bestehendes unbebautes Baurecht	14
C.2.3	Nachverdichtung	15
C.2.4	Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale	15
D	Entwicklungsflächen	16
D.1	Entwicklungsflächen	16
E	Fazit	17
F	Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen	18
G	Quellenverzeichnis	19

Anlagen:

- Gewerbeflächenanalyse als plangrafische Darstellung, 2 Seiten

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1465

A Grundlagen

A.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten. Es erfolgt eine Prüfung durch die Landesplanungsbehörden, ob ein entsprechender Bedarf besteht. Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, wurde den Gemeinden eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf den Markt Neubeuern im Landkreis Rosenheim anzuwenden, den Bedarf an Gewerbeflächen ausgehend vom Basisjahr 2023 bis zum Jahr 2038 zu ermitteln und anschließend bestehende und geplante Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten. Das Basisjahr 2023 wurde dabei ausgewählt, da hier bereits alle statistischen Werte vorliegen.

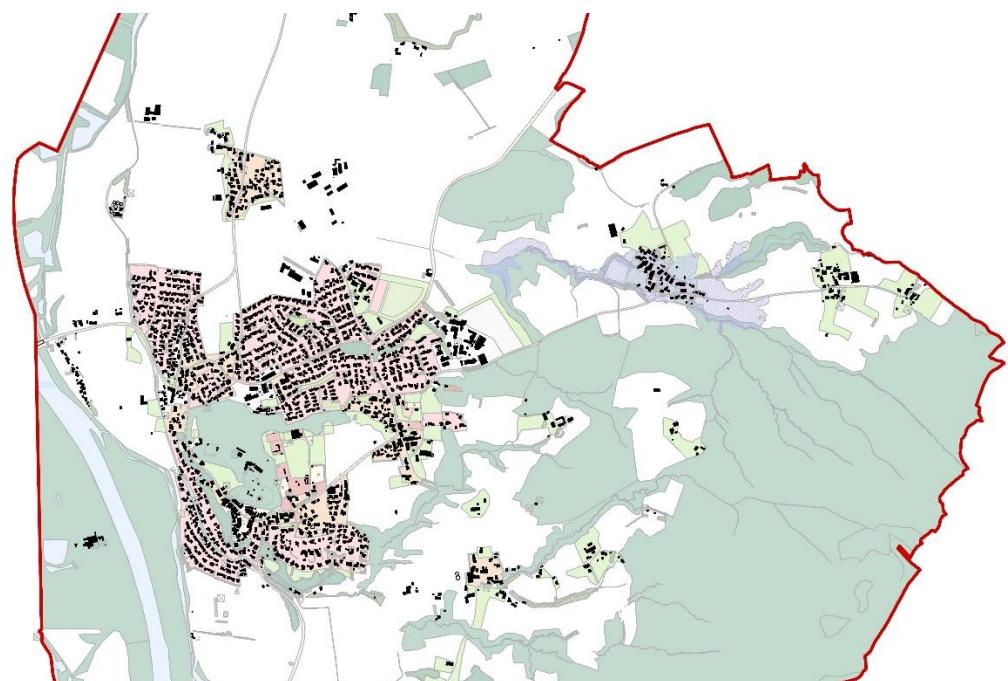


Abbildung 1: Marktgemeindegebiet Neubeuern

A.2 Strukturdaten

A.2.1 Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für Neubeuern und den Landkreis Rosenheim (beide BayLStat 2023a) für den Zeitraum 2013 - 2023 zusammengefasst.

	Neubeuern	LK Rosenheim
Einwohnerzahl 2013	4.272 EW	249.810 EW
Einwohnerzahl 2023	4.075 EW	256.815 EW
Einwohnerzuwachs seit 2013	-197 EW	+ 7.005 EW
Jährlicher Einwohnerzuwachs seit 2013 (%) (bezogen auf Einwohnerzahl von 2013)	-0,5 %	+0,3 %
Gesamtzuwachs seit 2013 (%)	-4,6 %	+2,8 %

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung des Markts Neubeuern und des LK Rosenheim von 2011-2023

A.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2038

Die Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt für den Prognosezeitraum von 15 Jahren eine Bevölkerungsabnahme von 138 Einwohnern (jährlich -0,2 %) für den Markt Neubeuern. 2038 werden der Vorausberechnung zufolge dann 3.937 Einwohner im Marktgemeindegebiet leben (LfU 2023).

Die prognostizierte, prozentuale jährliche Bevölkerungsentwicklung steigt im Vergleich zu den letzten 10 Jahren auf -0,2 % und liegt damit, dennoch weit unter der Bevölkerungsentwicklung des gesamten Landkreises Rosenheim von 2013 bis heute. Der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre sowie die prognostizierte Entwicklung bis 2038 lässt sich darauf zurückführen, dass im Marktgemeindegebiet nur wenige Flächen zur Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung standen und insbesondere wenig Entwicklung neuer Wohnbauflächen stattgefunden hat. Gleichzeitig sank durch den demographischen Wandel und zum Teil daraus folgende Erhöhung der Wohnfläche jedes einzelnen die Bevölkerung im Gebäudebestand.

	Neubeuern	LK Rosenheim
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%) (bezogen auf Einwohnerzahl von 2013)	-0,2 %	+ 0,7 %
Einwohnerzahl 2023	4.075 EW	256.815 EW
Einwohnerzahl 2038	3.937 EW	282.600 EW
Einwohnerzuwachs bis 2038	-138 EW	+ 25.785 EW
Gesamtzuwachs bis 2038	-3,4 %	+10 %

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung des Markts Neubeuern und des LK Rosenheim von 2023-2038

In der Bewertung der genannten Daten ist aktuell zu berücksichtigen, dass im genannten Betrachtungszeitraum die amtliche Einwohnerzahl des Markts durch den Zensus 2022 im Januar 2025 rückwirkend auf 4.045 festgelegt wurde. Wenn man jedoch die Werte des Meldeamts aus Neubeuern damit vergleicht, liegen diese 2022 um 211 Einwohner höher als die Zahlen des Zensus. Die Marktgemeinde selbst strebt jedoch weiterhin ein organisches und nachhaltiges Wachstum an. Der Markt Neubeuern wird sich auch in Zukunft an den Werten der umliegenden Gemeinde und des Landkreises orientieren. Daraus abgeleitet erscheint ein Wachstum von ca. 0,4% im Jahr angemessen, welches noch immer unter den für den gesamten Landkreis prognostizierten Werten liegt.

Markt Neubeuern

<u>Entwicklung nach gemeindlicher Zielsetzung</u>		Neubeuern
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%)		+ 0,4 %
Einwohnerzahl 2023		4.075 EW
Einwohnerzahl 2038		4.319 EW
Einwohnerzuwachs bis 2038		+ 244 EW
Gesamtzuwachs bis 2038		+ 6 %

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach gemeindlicher Zielsetzung

A.2.3 Verkehrsanbindung

Der Markt Neubeuern wird von Nord nach Süd durch die Staatsstraße St2359 durchzogen. Über diese besteht eine Anbindung in Richtung Norden zur Autobahn A 8 (München – Salzburg). Darüber hinaus bestehen durch diverse Kreisstraßen Verbindungen zu den Nachbarorten sowie zur Inntalautobahn A 93 (Rosenheim – Kiefersfelden) im Osten. Entsprechend des Stellenwertes als „Landgemeinde“ ist Neubeuern gut an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden. Ein Eisenbahnanschluss besteht nicht, der nächste Bahnhof liegt knapp 3 km entfernt in Raubling.

A.2.4 Gewerbeentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Neubeuern und dem Landkreis Rosenheim (beide BayLStat 2023c) der letzten 10 Jahre zusammengefasst.

	Neubeuern	LK Rosenheim
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2013	865 Besch.	72.826 Besch.
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2023	1016 Besch.	88.594 Besch.
Zuwachs seit 2013	+ 151 Besch.	+ 15.768 Besch.
Zuwachs in % seit 2013	+ 17,5 %	+ 22 %
Zum Vergleich Einwohnerzuwachs in % seit 2013	-4,6 %	+2,8 %

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Markt Neubeuern und dem LK Rosenheim von 2013-2023

Ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet dabei als Unternehmensdienstleister. Das oben angesprochene Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist insbesondere auch in diesem Wirtschaftsbereich zu verzeichnen.

Darüber hinaus weist Neubeuern im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine hohe Einpendlerquote von ca. 72 % auf (alle BayLStat 2023d). Dies stellt zusätzlich besondere Anforderungen an die verkehrsgünstige Lage entsprechender Gewerbegebiete.

Zum 31.12.2014 waren 5,4 ha in Neubeuern durch Gewerbe und Industrie genutzt. Am 31.12.2023 waren es 8,84 ha (BayLStat 2023b). Die durch Gewerbe und Industrie beanspruchte Fläche hat sich somit von 2014 bis 2023 um ca. 64 % erhöht.

A.2.5 Gewerbeflächendichte

In Neubeuern gibt es verglichen mit dem Landkreis Rosenheim weniger Gewerbefläche je Einwohner und weniger Gewerbefläche je Beschäftigtem. Dies liegt an folgenden Faktoren: Der Markt aufgrund ihrer Nähe zu den Chiemgauer Alpen im Vergleich zum Gesamtlandkreis mehr touristisch geprägt. Auch sind größere zusammenhängende Gebiete des Markts Aufgrund der Lage am Inn als Landschaftsschutzgebiet/Biotop/FFH Gebiet kartiert, was die Entwicklung von Gewerbeflächen zusätzlich erschwert.

In Neubeuern kommt auf einen Sozialversicherungsbeschäftigten 4,01 Einwohner. Im Gesamtlandkreis liegt dieser Wert bei 2,9 Einwohnern je Beschäftigten. Dies zeigt, dass in Neubeuern noch ein entsprechendes Potenzial im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besteht.

Darüber hinaus zeigt sich, dass mit einem Wert von 87 m² Gewerbefläche je Beschäftigten eine gute Auslastung der bestehenden Gewerbeflächen besteht. Insbesondere kann dies ein Indiz dafür sein, dass innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete keine großen Erweiterungs- und Vorhalteflächen mehr bestehen. In Teilen ist dies jedoch auch von der konkreten Gewerbestruktur abhängig, wobei hier bezogen auf den Gesamtlandkreis ein gewisser nivellierender Effekt zu unterstellen ist.

	Neubeuern	LK Rosenheim
Flächen Gewerbe und Industrie 2023	8,84 ha	904,48 ha
Einwohner 2023	4.075 EW	256.815 EW
Gewerbeflächen je Einwohner	21,7 m ² /EW	35,2 m ² /EW
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2023	1016 Besch.	88.594 Besch.
Gewerbeflächen je Beschäftigtem	87 m ² /Besch.	102,1 m ² /Besch.
Einwohner je Beschäftigten	4,01	2,9

Abbildung 5: Flächen „Gewerbe und Industrie“ im Markt Neubeuern und dem LK Rosenheim 2023

A.3 Übergeordnete Planungen

A.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der Markt Neubeuern ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) am südlichen Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt und liegt im Südwesten der Region 18, Südostoberbayern.

A.3.2 Regionalplan 18

Der Markt Neubeuern befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) am südlichen Rand des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim sowie ca. zur Hälfte im Alpenraum gemäß Alpenplan. Neubeuern ist nicht als Grundzentrum verzeichnet.

Die nördlich, nordöstlich und westlich angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls im Verdichtungsraum dargestellt, die östlich und südlich angrenzenden Gemeinden als „allgemeiner ländlicher Raum“.

B Gewerbeblächenbedarf

Ein rein mathematisches bzw. statistisches Verfahren zur Ermittlung des Gewerbeblächenbedarfs aus Kennwerten für den Markt sowie der Entwicklung der Vergangenheit existiert nicht. Die gewerbliche Entwicklung, insbesondere der daraus resultierende Flächenbedarf ist stark von nicht aus der bisherigen Entwicklung ableitbaren Faktoren wie Flächenangebot, generelle wirtschaftliche Entwicklung, tatsächlich angesiedelte Betriebe etc. abhängig. Zusätzliche Unsicherheiten ergeben sich aus der relativ kleinen Gemeindegröße von Neubeuern. Hier bildet sich weniger als bei größeren Kommunen ein Durchschnitt und eine Gesamtentwicklung. Zum einen ist das Wirtschaftsgefüge zu klein für eine autarke Entwicklung und vollzieht sich vielmehr im Verbund mit den umgebenden Gemeinden, zum anderen ist die Anzahl der Betriebe sehr begrenzt. Die Entwicklungen von Einzelbetrieben wirkt sich somit stark verzerrnd auf die Gesamtentwicklung aus.

Um dennoch eine möglichst belastbare Prognose für einen sinnvollen Gewerbeblächenbedarf zu erlangen wird der Gewerbeblächenbedarf aus vier unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet bzw. mit unterschiedlichen Verfahren ermittelt.

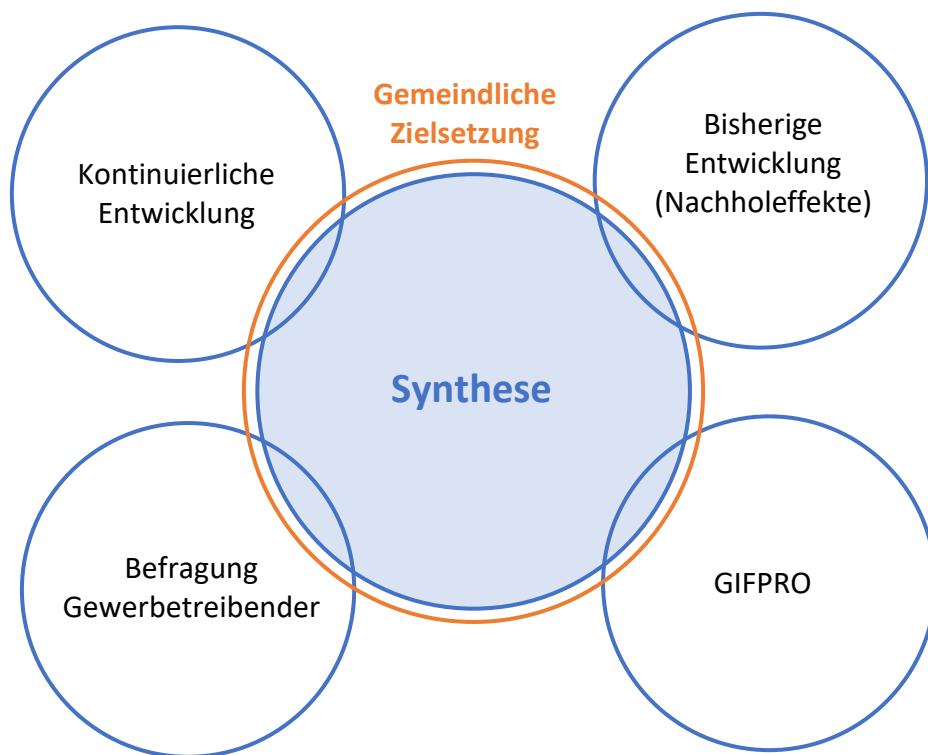


Abbildung 6: Überlagerung unterschiedlicher Prognoseinstrumente

Die Ergebnisse werden dann in einem Syntheseschritt verbal argumentativ gewertet und daraus ein Gesamtbedarf ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass die unterschiedlich ermittelten Bedarfe weder unbesehen addiert werden können noch in allen Bereichen in Konkurrenz zueinanderstehen.

Vor der Ableitung dieses synthetisierten Wertes ist insbesondere noch die gemeindliche, politisch definierte Entwicklungsabsicht zu berücksichtigen, da diese wesentlichen Auswirkungen auf die tatsächlichen Bedarfe hat.

B.1 Bisherige Entwicklung

Wie die statistischen Zahlen unter A.2.4 zeigen, liegt der Flächenanstieg für Gewerbe in Neubeuern vor dem Zuwachs an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Bei einem Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 17 % ist die beanspruchte Fläche um 63 % gestiegen.

Wenn man den Landkreis Rosenheim betrachtet, waren zum 31.12.2014 waren 826,10 ha durch Gewerbe und Industrie genutzt. Am 31.12.2023 waren es 904,5 ha (BayLStat 2023b). Die durch Gewerbe und Industrie beanspruchte Fläche hat sich somit von 2014 bis 2023 um ca. 9,5 % erhöht. Die Gewerbefläche je Einwohner ist in Neubeuern jedoch mit 87 m²/EW wesentlich geringer als die Gewerbefläche je Einwohner im Landkreis Rosenheim mit 102,1 m²/EW. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Neubeuern sparsamer mit Grund und Boden umgeht. Die stärker gestiegene Gewerbefläche im Gegensatz zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kann somit auch an einer Verzerrung aufgrund der geringen Gemeindegröße liegen. Sobald ein flächenintensiver Betrieb, wie etwa eine Schreinerei mit umfangreichem Holzlager, nur wenige Beschäftigte aufweist, führt dies zu einem überproportionalen Anstieg der Flächeninanspruchnahme pro Kopf. Auch kann bei der vorangegangenen Entwicklung in Neubeuern der Umzug innerhalb des Markts von Gewerbebetrieben aus anderen Strukturen in Gewerbegebiete eine Rolle gespielt haben. Insbesondere bei ländlich geprägten Gemeinden mit vergleichsweise kleinen Gewerbegebieten und kleinteiligen Gewerbestrukturen kann diese ein wesentlicher Faktor sein.

Aus diesen Verzerrungen lässt sich somit schwer ein Gewerbeflächenbedarf ermitteln. Daher wird der Bedarf aus bisheriger Entwicklung nicht berücksichtigt.

→ **Bedarf aus bisheriger Entwicklung:** **nicht zielführend**

B.2 Kontinuierliche Entwicklung

Im Rahmen des Referenzzeitraums von 2013 bis 2023 betrug die jährliche Steigerung der Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ca. 1,7 % jährlich. Im gleichen Zeitraum sank jedoch die Wohnbevölkerung um ca. 0,5 % jährlich. Somit lag der Zuwachs der Beschäftigten wesentlich über dem Bevölkerungszuwachs. Dies lag zum einen an einer Steigerung der Einpendlerquote, zum anderen an einem generellen Anstieg der Erwerbstätigenquote um ca. 10 % in ganz Deutschland.

In der zukünftigen Prognose ist jedoch nichtmehr mit einer derartigen Steigerung der Erwerbstätigenquote zu rechnen. Zwar ist auch weiterhin mit einer, wenn auch abgeschwächten, Steigerung der Erwerbstätigenquote bei Frauen zu rechnen, jedoch wird dieser Effekt durch den demografischen Wandel und somit dem steigenden Anteil an Rentrnerinnen und Rentnern egalisiert. Eine weitere Steigerung der Einpendlerquote ist aufgrund der Lage von Neubeuern auch nicht das Ziel.

Jedoch ist das zukünftig angestrebte Bevölkerungswachstum von 0,4 % pro Jahr, was ca. 0,9 % über dem bisherigen Bevölkerungsverlust liegt zu berücksichtigen. Insgesamt erscheint unter Berücksichtigung dieser gegenläufigen Tendenzen ein Wachstum der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Neubeuern von ca. 1,5% jährlich realistisch. Dies gilt insbesondere auch im Vergleich mit den entsprechenden Kennwerten des Landkreises.

Dies bedeuten einen Anstieg von 15 Beschäftigten pro Jahr. Bei einer Fläche von 87 m² pro Beschäftigten bedeutet dies einen zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von ca. 0,14 ha pro Jahr. Auf 15 Jahre gerechnet ergibt sich entsprechend ein **Flächenbedarf von 2,1 ha**.

Markt Neubeuern

Der Bedarf von 87 m² Gewerbefläche pro Beschäftigten erscheint realistisch und Sinnvoll. Da dieser Wert bereits wesentlich unter dem durchschnitt des Landkreises liegt, kann unterstellt werden, dass hier bereits eine gewisse gewünschte Verdichtung berücksichtigt ist. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass bei Neuansiedlungen von Gewerbe auch Vorhalteflächen für eventuelle Erweiterungen relevant sein werden welche den Bedarf je Arbeitsplatz erhöhen.

→ **Bedarf aus kontinuierlicher Entwicklung:** ~2,1 ha

B.3 Gifpro Verfahren

Zur Ermittlung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen steht das sogenannte Gifpro-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) zur Verfügung. Das Modell wurde zur Prognose von gewerblichen Flächenbedarfen in Nordrhein-Westfalen entwickelt.

Dabei werden ausgehend von den zum Prognosebeginn gegebenen Beschäftigtenzahlen Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten entwickelt, die als Grundlage für die Bedarfsberechnung dienen. Die Flächenbedarfe werden damit also ausschließlich aus dem schon bestehenden Gewerbe in der zu untersuchenden Gemeinde ermittelt und in Neuansiedlungsbedarf und Verlagerungsbedarf unterschieden. Der Verlagerungsbedarf ist in Teilen zu relativieren, da die alten Standorte ggf. auch wieder als Potenziale für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Die zu Grunde liegenden Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten wurden vom Institut für Landes- und Stadtentwicklung NRW (ILS) ermittelt. Somit ist eine ggf. im Detail andere regionale Struktur gegenüber NRW zu beachten.

Das ursprüngliche Modell wurde seit seiner Entstehung durch unterschiedliche Ansätze verfeinert (vgl. Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen) oder Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU)) dabei wurden insbesondere die unterschiedlichen Flächenbedarfe der Beschäftigten in unterschiedlichen Branchen bzw. die Relevanz dieser Arbeitsplätze für den Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt.

In Anlehnung an dieses Verfahren wurde für die hier durchgeführte Untersuchung folgende Quoten für die Relevanz der einzelnen Kategorien für den Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung der Besonderheiten von Neubeuern ermittelt.

	Beschäftigte	Relevanzquote für Gewerbeflächen	Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte
produzierendes Gewerbe	247	100 %	247
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	213	50 %	107
Unternehmensdienstleister	301	70 %	211
Öffentliche und Private Dienstleister	248	70 %	174
Gesamt:	1009		739

Abbildung 7: Übersicht Relevanzquoten für Gewerbeflächen

Im Vergleich zu den oben genannten Modellen (RWTH Aachen, DIfU) wurden die Relevanzquoten für Handel, Verkehr, Gastgewerbe reduziert. In einer ländlichen Gemeinde in Oberbayern ist damit zu rechnen, dass Gastgewerbe nicht in Gewerbegebieten entwickelt wird. Dies gilt insbesondere für den Markt Neubeuern, da dieser stark vom Tourismus geprägt ist. Auch der Handel soll, zumindest im Bereich des Einzelhandels möglichst nicht im Gewerbegebiet stattfinden. Somit ist hier ein relativ geringer Wert von nur 50% angesetzt.

Im Hinblick auf Dienstleistungen (Unternehmensdienstleistungen, Öffentliche und Private Dienstleistungen) ist im ländlichen Bereich zu beachten, dass hier in der Regel keine Kerngebiete oder Ähnliches bestehen. Somit finden diese Nutzungen auch hauptsächlich in Gewerbegebieten statt. Dem folgend ist ein relativ hoher Wert von 70% angesetzt.

Markt Neubeuern

Somit ergeben sich 739 Beschäftigte mit Relevanz für Gewerbegebiete. Bei einer Neuansiedlungsquote von 0,0015 und einer Verlagerungsquote von 0,007 ergibt sich somit rechnerisch (nach GIFPRO) ein neuer Arbeitsplatz pro Jahr sowie 5 Arbeitsplätze aus der Verlagerung im Jahr.

Die Wiederverwendung der freiwerdenden Gewerbeflächen wird im Rahmen der hier gegenständlichen Betrachtung bei den einzelnen Prognoseverfahren nicht Berücksichtigt, um die unterschiedlichen Ermittlungen vergleichbar zu halten. Dieser wird am Schluss pauschal von den Gewerbeflächenbedarfen abgezogen.

Im Hinblick auf den Flächenbedarf je neuem Arbeitsplatz wird ein mittlerer Wert von 175 m² gewählt. Dieser liegt zwar wesentlich über dem unter A.2.5 aufgeführten heutigen Durchschnittswert von 87 m²/Beschäftigten, jedoch wurde dieser Wert bezogen auf alle Beschäftigten ermittelt.

Der Wert von 175 m² liegt jedoch wesentlich unter dem im Rahmen des im Gifpro Verfahren standardisiert für ländliche Gebiete angesetzten Wert von 300 m². Diese Reduzierung erscheint aufgrund der sehr hohen Bodenpreise in Neubeuern und der bestehenden Gewerbestruktur (kleinteilige, spezialisierte Gewerbebetriebe) sinnvoll.

Somit ergibt sich nach Gifpro-Modell mit den aufgeführten Rahmenbedingungen und Anpassungen folgender Bedarf (Nettobauland) für den Prognosezeitraum von 15 Jahren:

	Bedarf
Flächenbedarf durch Neuansiedlungen	0,3 ha
Flächenbedarf durch Verlagerung	1,3 ha
Flächenbedarf gesamt	1,6 ha

Zur Einordnung dieses Bedarfes ist jedoch wie oben beschrieben zu berücksichtigen, dass dadurch lediglich der aus dem Gewerbebestand zu erwartende Bedarf prognostiziert wird. Nicht berücksichtigt sind hier Nachholbedarfe, regionale Wanderbewegungen und insbesondere die dynamische Entwicklung von Oberbayern. So werden mit diesem Ansatz für die nächsten 15 Jahre 90 neue Arbeitsplätze in Neubeuern prognostiziert. Dem gegenüber steht die tatsächliche Zunahme um 151 Beschäftigte in den letzten 10 Jahren.

Wie oben beschrieben ist auch zu berücksichtigen, dass dieses Modell für Nordrhein-Westfalen mit seiner wesentlich abweichenden Gewerbe- und Siedlungsstruktur entwickelt wurde. Auch erscheint ein entsprechender Ansatz einer organischen Entwicklung eher für die Prognose der Entwicklung größerer Kommunen geeignet, da hier eher von einem abgeschlossenen System ausgegangen werden kann und nivellierende Effekte z.B. bezüglich unterschiedlicher Branchen oder Betriebe eintreten.

→ **Bedarf nach Gifpro-Modell:** ~1,6 ha

B.4 Befragung der Gewerbetreibenden

Gewerbeflächen sind im Marktgemeindegebiet hauptsächlich nordwestlich angrenzend an den Hauptort Neubeuern vorhanden. Neubeuern hat insgesamt, insbesondere bezogen auf das Gewerbe, nicht die ausreichende Größe um eine eigenständiges, weitgehend abgeschlossenes Gewerbeleben zu entwickeln. Entwicklungen und Bedarfe sind immer in einem größeren regionalen Kontext zu sehen. Eine Ableitung des Bedarfs, ausschließlich aus den am Ort bereits ansässigen Betrieben ist somit nicht sinnvoll. Insbesondere gilt dies, da in den letzten Jahren einzelne Gewerbebetriebe den Ort bereits aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen verlassen haben.

Der Markt Neubeuern hat dazu Bedarfe von den örtlichen Handwerksbetrieben und auch Anfragen aus dem regionalen Umfeld gesammelt.

In diesem Rahmen wurde ein Bedarf von ca. 36 ha gemeldet. Hier ist jedoch auch eine gewisse strategische Flächenbevorratung zu unterstellen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass ggf. Betriebe denselben Bedarf in unterschiedlichen Kommunen angemeldet haben.

Neben des notwendigen Abschlags wegen Doppelnennung ist diese Interessenbekundung mit weiteren Unsicherheiten belegt. So ist zu unterstellen, dass die Betriebe grundsätzlich von einem relativ großen Bedarf ausgehen, welcher sich bei Beschau der tatsächlichen Kosten, auch im Sinne des Flächensparens, reduzieren wird. Auch handelt es sich um eine unverbindliche Anmeldung von Bedarfen, welche nicht mit Entwicklungzwang oder Ähnlichem belegt sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Betriebe jeweils eine positive wirtschaftliche Entwicklung unterstellen. Bei den angemeldeten Bedarfen handelt es sich bezogen auf die einzelnen Betriebe jeweils eher um ein Maximalszenario.

Die Quote der tatsächlichen Bedarfe unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird konservativ auf 33% der gemeldeten Bedarfe geschätzt. Somit ergibt sich aus der Befragung der Gewerbetreibenden ein Bedarf von ca. 12 ha.

→ **Bedarf aus Befragung der Gewerbetreibenden:** ~12 ha

B.5 Gemeindliche Zielsetzung

Es ist Ziel des Markts Neubeuern, weiterhin attraktive Standortbedingungen für die Gewerbetreibenden zu bieten. Insbesondere sollen den bereits ansässigen Firmen Potentiale zur Entwicklung zur Verfügung gestellt werden, da sie sich an ihrem momentanen Standort nicht zukunftsfähig entwickeln können. Diese Betriebe sind oftmals in ehemaligen Landwirtschaften Hofstellen eingemietet oder befinden sich in Dorf- und Wohngebieten, wo es bau- und immissionsrechtlich Konflikte gibt.

Darüber hinaus sollen zur Abrundung des gemeindlichen Wirtschaftsstandorts auch Potentiale für Neuansiedlungen von Firmen von außerhalb geschaffen werden, so sich diese inhaltlich mit den am Ort bereits bestehenden Firmen ergänzen. Dabei soll auf eine gesunde Mischung der Gewerbebetriebe hinsichtlich Branchen und Betriebsgröße verfolgt werden. Eine einseitige Ausrichtung beispielsweise auf flächenintensive Logistiknutzungen soll nicht erfolgen.

Durch den Druck auf die Region und die relativ hohen Mietpreise und dem allgemeinen Wohnraummangel hat sich die Marktgemeinde Neubeuern bewusst dazu entschieden für zukünftiges Gewerbe auch Mischgebietsstrukturen zu schaffen. Hier soll nicht nur das klassische Betriebsleiterwohnen, welches im Handwerk oft vertreten wird, ermöglicht werden, sondern auch kleinere Wohnungszuschnitte für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sowie Auszubildende geschaffen werden. Ferner könnten auch höhere Angestellte, die nur unter der Woche (Softwarebranche etc.) in der Region zum Arbeiten und an den Wochenenden bei ihren Familien leben, gut untergebracht werden. Dies ist nach Gesprächen mit vielen Arbeitgeberinnen und

Markt Neubeuern

Arbeitgebern ein wichtiges Angebot, um in Zeiten des Fachkräftemangels als Arbeitgeber attraktiv zu sein.

Das Missverhältnis von Einwohnern und Arbeitsplätzen im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt (Neubeuern 4,0 Einwohner je Beschäftigter, LK Rosenheim 2,9 Einwohner je Beschäftigter) soll sukzessive abgebaut werden. So soll ein intaktes Gemeindegefüge ohne einseitige Ausrichtung geschaffen und es den Bewohnern ermöglicht werden am Ort, ohne weite Pendelwege zu Arbeiten. Um einen dem Landkreisdurchschnitt entsprechenden Schlüssel zu erreichen, wären ohne zusätzliche Bevölkerungswachstum bereits heute ca. 390 zusätzliche Arbeitsplätze notwendig. Dies entspricht ca. 3,4 ha Nettobauland in Gewerbegebieten. Gleichzeitig ist es aber auch Ziel des Markts, den Flächenverbrauch so gering wie möglich bzw. nötig zu halten und somit die Grundlagen der Natur und der Landwirtschaft zu schützen.

Dies wird bei der Wertung der unterschiedlichen Prognoseverfahren berücksichtigt.

B.6 Synthese

	Bedarf	
B.1 Bisherige Entwicklung	-	Nicht zielführend
B.2 Kontinuierliche Entwicklung	2,1 ha	Bedarf für 15 Jahre
B.3 GIPPRO Verfahren	1,6 ha	Bedarf für 15 Jahre
B.4 Befragung der Gewerbetreibenden	12 ha	Aktuell angemeldeter Bedarf

Die Abweichung zwischen den unterschiedlichen Prognosemethoden zeigt, dass eine rein statistische Ermittlung von Bedarfen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung fehlt geht. Die Gewerbeflächenentwicklung vollzieht sich in der Regel gerade in kleineren Kommunen in Schüben. Dies trifft insbesondere in ländlichen Gemeinden, mit einem insgesamt eher kleinen gewerblichen Leben zu.

Verlagert ein Unternehmen seinen Sitz in eine Gemeinde oder erweitert den Betrieb, so ist dies in der Regel mit einem großen Flächenverbrauch auf einmal verbunden. Darüber hinaus ist eine gewisse Flächenbevorratung notwendig, da Unternehmen ein potenzielles Wachstum bei der Standortwahl mitberücksichtigen müssen, um nicht bei der nächsten Vergrößerung den Standort komplett wechseln zu müssen. Auch eine derartige Vorratshaltung kann mitunter in kleineren Gemeinden mit wenig Gewerbeflächen zu einer wesentlichen Verzerrung führen.

Die ermittelten Bedarfe aus den Punkten B.2 und B.3 erscheinen vor dem Ergebnis der Befragung, auch unter Berücksichtigung deren starker Ungenauigkeit, als nicht ausreichend, um den tatsächlichen Bedarf vor Ort zu decken. Die Gründe für mögliche Ungenauigkeiten dieser Werte sind bei den einzelnen Punkten im Detail ausgeführt.

Der angemeldete Bedarf von 12 ha erscheint aber ebenfalls nicht als Zielwert für den Gesamtbedarf sinnvoll. Hier ist zu unterstellen, dass Flächenbevorratungen über den unbedingt notwendigen Bedarf (inkl. Erweiterungsflächen) hinaus berücksichtigt sind. Darüber hinaus können mehrfache Bedarfsmeldungen in mehreren Gemeinden nicht ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung erscheint somit ein Mittelwert zwischen den statistisch ermittelten Bedarfen und den angemeldeten Bedarfen sinnvoll. Somit ist bis 2038 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 7,0 ha zu unterstellen.

Der sich ergebende Wert von ca. 7,0 ha erscheint insgesamt im Rahmen der, wenn auch sehr geringen, Prognosesgenauigkeit unter Abwägung der unterschiedlichen Ermittlungsmethoden sinnvoll. Dies gilt aufgrund der oben beschriebenen Effekte insbesondere auch, wenn der Wert nur ca. 20% des nach der Befragung der Gewerbetreibenden resultierenden Werte ergibt.

Markt Neubeuern

Freiwerdende Gewerbeflächen durch Verlagerung

Darüber hinaus ist durch die Deckung dieser Bedarfe von einem Freiwerden von Gewerbeflächen an anderen Stellen auszugehen. Da es sich jedoch erfahrungsgemäß im ländlichen Raum häufig um Verlagerungen von gewachsenen Gewerbebetrieben von heute ungeeigneten Standorten (z.B. in ehemaligen oder aktiven Hofstellen, in Wohnumgebung etc.) handelt, ist hier sehr häufig mit einer anderweitigen Nutzung der freiwerdenden Flächen zu rechnen.

Dem folgend wird hier nur von einem Wert von ca. 0,5 ha auszugehen. Dies entspricht ca. 40% des nach GIPPRO ermittelten Wertes für die Verlagerung. Dieser Wert ist vom Bedarf neu zu entwickelnder Gewerbeflächen abzuziehen.

Gesamtbilanz:

	Bedarf
Aktuell bestehender Flächenbedarf	7,0 ha
Freiwerdende Flächen aus Betriebsverlagerung	-0,5 ha
Gesamtbedarf bis 2038	6,5 ha

Abbildung 6: Gewerbeflächenbedarf in Neubeuern bis 2038

Bei dem angegebenen Flächenbedarf von 6,5 ha handelt es sich um den Bedarf an erschlossenem Nettobauland.

C Potentialflächenanalyse

C.1 Methodik

Im Rahmen der Potentialflächenanalyse werden sowohl Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan, Flächen mit bestehendem Baurecht, welche noch unbebaut sind, als auch weitere in Planung befindliche Flächen des Markts (Entwicklungsflächen) berücksichtigt. Größere Konversionsflächen, Leerstand, absehbar aufzugebende Nutzungen o.Ä., für welche eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen würde, bestehen im Markt Neubeuern nicht. Damit alle unbebauten Flächen auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) abgegrenzt werden können, wurden sämtliche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbenutzungen mit aktuellen Luftbildern (Bayernatlas, Stand: Juni 2025) abgeglichen. Entsprechende graphische Erhebungen sind dem Bericht als Anlage beigefügt. Anschließend werden die Potentiale in Abgleich mit den Bedarfen gebracht.

C.2 Gewerbeflächenpotentiale

C.2.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der gegenständlichen Potentialflächenanalyse sind im Flächennutzungsplan als Gewerbenutzungen dargestellte Flächen, für welche noch kein Baurecht besteht, als Potentialflächen heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Es besteht eine ca. 2 ha große Gewerbefläche in Langweid. Diese Fläche soll jedoch entgegen der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht als Gewerbefläche entwickelt werden. Hier trägt der Marktgemeinderat auch einem politischen Wunsch der Bevölkerung Rechnung am Ortseingang keine ortsbildprägende Fläche mit Gewerbeflächen zu bebauen. Im Jahr 2021 gab es hierzu einen Bürgerentscheid, der die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen größeren Gewerbebetrieb in diesem Bereich verhinderte.

Um mittel- und langfristig und für die nächsten Generationen noch Entwicklungspotenzial im Markt zu haben, welches durch die Lage im Inntal und durch die Beschränkung zweier Schutzgebiete (LSG Inntal Süd und Wasserschutzgebiet) eingeschränkt ist, hat sich der Marktgemeinderat dazu entschieden den Bereich Potenzial für Wohn- und Mischgebietsfläche vorzuhalten. Daher wird diese Fläche nicht als Gewerbegebietspotential angerechnet.

Die zweite im FNP als Gewerbefläche dargestellte Fläche besteht angrenzend zum bereits bestehenden Gewerbegebiet „Heft“ mit ca. 3,5 ha (Bruttobauland). Diese entspricht ca. 2,5 ha Bruttobauland und kann voll als Flächennutzungspotential angesetzt werden.

C.2.2 Bestehendes unbebautes Baurecht

Unter dieser Kategorie sind Flächen subsumiert, welche bereits über einen Bebauungsplan überplant, sind und Gewerbebaurecht besteht, welche jedoch noch nicht bebaut sind. Im Markt Neubeuern sind diese Potentiale kaum vorhanden.

Marktfeld (0,2 ha)

Die 0,2 ha große Gewerbegebietfläche befindet sich im Bebauungsplan Nr. 1 „Marktfeld“. Jedoch besteht kein Interesse diese Fläche als weitere Gewerbefläche zu nutzen. Das Rathaus wurde in unmittelbarer Nähe neu angesiedelt. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung wird die betreffende Fläche langfristig als Potentialfläche für kommunale Nutzungen gesehen.

Gewerbegebiet "Gut Heft" Erweiterung (0,3 ha)

Bei dieser Fläche handelt es sich um 3 einzelne Flurstücke innerhalb des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Gut Heft“ Erweiterung. Es ist sehr unwahrscheinlich das diese in naher Zukunft „frei“ werden. Darüber hinaus handelt es sich um sehr kleinteilige Flächen. Daher wird davon mobilisierbar 30% Prozent angesetzt. Da es sich um Einzelgrundstücke handelt kann die Fläche direkt als Nettofläche angerechnet werden.

Gewerbeflächen aus gemischter Nutzung (0,6 ha)

Im gesamten Marktgemeindegebiet bestehen einzelne Potentiale aus gemischten Nutzungen. Diese wurden erfasst, wobei 50 % der Flächenanteile angesetzt wurden, da die verbleibenden 50 % für eine Wohnnutzung vorgesehen sind.

C.2.3 Nachverdichtung

Bei den Nachverdichtungspotentiale werden bestehende Gewerbeflächen, die nicht maximal intensiv genutzt werden, berücksichtigt. Dabei kann es sich zum Beispiel um Lager oder Stellplatzflächen handeln. Es besteht ein großer Parkplatz, der jedoch von den Mitarbeitern des Gewerbegebiets genutzt wird und somit nicht angesetzt werden kann. Anderweitige Nachverdichtungspotentiale gibt es nicht.

C.2.4 Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale

Insgesamt ergeben sich somit ca. 2,8 ha (Nettobauland) Potentialflächen für die gewerbliche Nutzung.

	Potentialflächen Nettobauland
Flächennutzungsplan	~ 2,5 ha
Bestehendes unbebautes Baurecht	~ 0,3 ha
Nachverdichtung	-
Potentiale gesamt	~ 2,8 ha

Abbildung 9: Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale

D Entwicklungsflächen

D.1 Entwicklungsflächen

Anstelle der im Flächennutzungsplan vorgesehene Gewerbegebietsfläche „Langweid“ hat die Marktgemeinde die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Heft in Richtung Nordosten geplant. Dabei sollen jedoch im Rahmen des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe“ kurz- bis mittelfristig Mischgebietsflächen entwickelt werden. Es handelt sich dabei um 2,8 ha Bruttobauland. Dies ergibt ca. 2,0 ha Nettobauland.

Im Bereich Langweid soll wie bereits oben erwähnt eine zweite Mischgebietsfläche mit 0,6 ha (Bruttobauland) mittel- bis langfristig entwickelt werden. Hier ist mit einem Anteil des Nettobaulands von ca. 0,5 ha.

Da es sich um Mischgebietsflächen handelt wird jeweils ein Anteil an Gewerbenutzungen von ca. 50% unterstellt.

Bezeichnung	Entwicklungsflächen (ha) Nettobauland	Entwicklungsflächen (ha) Bruttobauland
Handwerkerhöfe (Netto)	~ 2,0 ha	~ 2,8 ha
Davon 50%	~ 1,0 ha	~ 1,4 ha
Mischgebiet Langweid	~ 0,5 ha	~ 0,6 ha
Davon 50%	~ 0,25 ha	~ 0,3 ha
Summe Marktgemeindegebiet (Netto)	~ 1,25 ha	~ 1,7 ha

Abbildung 10: Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet

E Fazit

Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf bis 2038 von ca. 6,5 ha stehen insgesamt Potentialflächen von ca. 3,8 ha gegenüber.

Im Rahmen einer aktuellen Bauleitplanung bzw. mittelfristig geplanter Entwicklungen sollen auf ca. 1,7 ha Nettobauland Mischgebietsflächen entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsfläche besteht bis 2038 noch ein weiterer Bedarf von ca. 2,45 ha.

Insbesondere kann festgestellt werden, dass die im Flächennutzungsplan enthaltenden Gewerbeflächenpotentiale nun vollständig ausgeschöpft sind und hier somit zukünftig keine Potentialflächen für gewerbliche Nutzung mehr bestehen.

Weiterer Entwicklungsbedarf kann sich bis 2038 durch eine abweichende, heute nicht vorhersehbare Entwicklung oder eine anderweitige Nutzung heutiger Gewerbeflächen ergeben.

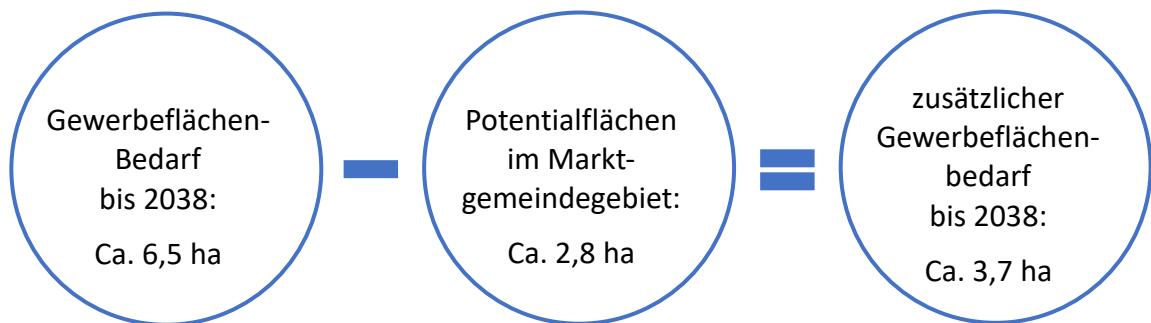


Abbildung 11: Gegenüberstellung des Gewerbeflächenbedarfs (netto) bis 2038 und den Potentialflächen



Abbildung 12: Gegenüberstellung des Gewerbeflächenbedarfs (netto) bis 2038 und den Potentialflächen

Bruttoflächenbedarf:

Im ländlichen Raum ist insgesamt mit eher kleinteilig strukturierten Gewerbegebieten zu rechnen. Dies führt zu einem größeren Anteil an Flächen für die Eingrünung bzw. für die Erschließung (inkl. Niederschlagswasserbeseitigung). Hier ist erfahrungsgemäß von einem Anteil von ca. 30% zu rechnen.

Somit ergibt sich bei einem Nettobedarf von 2,45 ha neuer Gewerbefläche in den nächsten 15 Jahren ein Bruttobedarf von ca. 3,5 ha.

F Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

Um das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollten über eine genaue Prüfung der Notwendigkeit von Neuausweisungen hinaus weitere Strategien implementiert werden. Der Markt betreibt dies bereits weitgehend.

Aktivierung bestehender Potentiale

Der Markt ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Insbesondere die Entwicklung einzelner, größerer Unternehmen kann somit langfristig im Blick behalten werden, um eine sinnvolle langfristige Steuerung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Höhere Dichte in Neuausweisungen

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Zulässigkeit angemessener Höhenentwicklungen und Geschossflächen in neuen Gewerbegebieten. Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche erscheint aufgrund der ohnehin großen Versiegelungen in Gewerbegebieten nicht sinnvoll.

Somit kann, gerade bei hochwertigeren Nutzungen tendenziell der Verbrauch an Bauland reduziert werden.



Abbildung 13: Strategie zur Baulandaktivierung

G Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042. Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 04.06.2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b): Genesis-Online Datenbank: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Online-Abfrage am 04.06.2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023c): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 04.06.2025
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2023d): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen. Online-Abfrage am 04.06.2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2023): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.2 vom Juni 2021.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Stand: 07.01.2020
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2001): Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern).