



INHALT:

6 Landesplanung, Bauleitplanung, Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen, Wasserbau und Wasserrecht

Vollzug der Baugesetze;

Bekanntmachung:

Bebauungsplan Nr. 210 „Gewerbegebiet Hanserfeld – Südwest“ mit integriertem Grünordnungsplan

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB..... S. 455

HERAUSGEBER

Stadt Rosenheim, Dezernat III, Königstr. 24, 83022 Rosenheim Tel. 08031/365-1301)

Aufnahme in den Mail-Verteiler bei der Stadt Rosenheim, Hauptamt, Königstr. 24, 83022 Rosenheim (Tel. 08031/365-1040) oder schicken Sie Ihre Mail-Adresse an post-stelle@rosenheim.de und Sie bekommen bei jedem Erscheinungstermin kostenlos eine Mail mit dazugehörigem Link.

Zudem steht Ihnen das Amtsblatt der Stadt Rosenheim auf unserer Homepage unter <https://www.rosenheim.de/politik-verwaltung/amtsblatt> **kostenlos** zur Verfügung.

6 LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT

Vollzug der Baugesetze;

Bekanntmachung:

Bebauungsplan Nr. 210 „Gewerbegebiet Hanserfeld – Südwest“ mit integriertem Grünordnungsplan

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat in seiner Sitzung am 29.04.2026 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210 „Gewerbegebiet Hanserfeld - Südwest“ mit integriertem Grünordnungsplan für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit gebilligt. Diese wurde vom 20.05.2026 bis einschließlich 24.06.2026 durchgeführt.

Im Anschluss an die Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat sich ergeben, dass die ursprünglich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen externen Ausgleichsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der vollständigen Kompensation des Eingriffs war eine Anpassung der Ausgleichsregelung erforderlich. Die erforderliche Kompensation erfolgt daher durch die Abbuchung der erforderlichen Ökokontopunkte aus einem Ökokonto der Stadt Rosenheim.

Infolgedessen wurden die Hinweise zum Bebauungsplan, Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht entsprechend angepasst und fortgeschrieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wird hinsichtlich der Änderung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Stadtrat hat den geänderten Entwurf einschließlich der geänderten Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 29.07.2026 gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Stadtrand von Rosenheim, am Nordrand des Stadtteils Westerndorf St. Peter und umfasst eine Fläche von ca. 2,13 ha. Er umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Westerndorf St. Peter: 64 (Teilfläche), 66, 66/2 (T), 66/3, 66/4, 68 (T).

Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung in der Fassung vom Juli 2026 wird verwiesen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets zur Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer verträglichen Einbindung in die Umgebung.

Verfahren

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren und wird parallel zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Hanserfeld Teil 1“ geführt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt.

Gegenstand der erneuten Beteiligung ist die Änderung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung.

Folgende umweltrelevante Informationen sind aus dem bisherigen Bauleitplanverfahren verfügbar:

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Stellungnahmen zu Verkehrsbelastungen, Verkehrssicherheit und Verkehrslärm sowie zum Einwirkungsbereich von Straßenemissionen
- Stellungnahme zu Lärm- und Geruchsimmissionen aus angrenzenden Nutzungen

Schutzgut Boden und Wasser

- Baugrundgutachten
- Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung
- Stellungnahme zu Hochwasserschutz, Starkregenereignissen und Oberflächenwasserabfluss
- Stellungnahmen zu Bodenschutz, Bodenveränderungen sowie zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Stellungnahmen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Inanspruchnahme
- Stellungnahme zur Dimensionierung und Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu wasserrechtlichen Anforderungen
- Stellungnahmen zu Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sowie zum Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

Schutzgut Klima/Luft

- Stellungnahme zu Auswirkungen auf das lokale Klima, klimarelevante Freiflächen und Luftaustauschbahnen
- Stellungnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere zu Versiegelung, Überhitzung sowie möglichen Minderungsmaßnahmen (z.B. Versickerung, Begrünung).
- Stellungnahme zu Kaltluftentstehungsgebieten, Kalt- und Frischluftbahnen, Durchlüftung sowie zu Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) – Vorprüfung mit Relevanzabschätzung
- Stellungnahmen zu Biotopen und artenschutzrechtlichen Belangen.
- Stellungnahmen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Fachliche Stellungnahmen zu Lebensraumfunktionen und ökologischen Auswirkungen
- Stellungnahme zum europäischen Gebietsschutz, zum besonderen Artenschutz und zum Biotopschutz

- Stellungnahme zu Abständen zu Biotopen, zur Vermeidung der Beleuchtung benachbarter Biotope und zu entsprechenden Schutzmaßnahmen
- Stellungnahme zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu Ausgleichsflächen und zum erforderlichen Kompensationsumfang

Schutzgut Ortsbild, Kultur und Sachgüter

- Stellungnahme zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Stellungnahme zu denkmalpflegerischen Belangen und Bodendenkmälern
- Hinweise zu möglichen archäologischen Untersuchungen und Dokumentationspflichten

Weitere umweltbezogene Informationen

Im Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren sind des Weiteren umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch/Lärm- und Lichteinwirkung, Mensch/Erholung, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen vorhanden, ebenso findet sich zum Eingriff in Natur und Landschaft eine Ausgleichsbilanzierung.

Zu den genannten Schutzgütern liegen teilweise auch fachliche und umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen sowie aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor.

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der geänderte Planentwurf des Bebauungsplanes sowie die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (die Begründung mit Umweltbericht mit Datum vom Juli 2026, die wesentlichen Gutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen) sind auf der Homepage der Stadt Rosenheim in unten genanntem Zeitraum unter dem Link

<https://www.rosenheim.de/buergerservice/planen-bauen/bauleitplanverfahren/bebauungsplaene/oeffentlichkeitsbeteiligung> sowie auf der Info-Stehle auf dem Rathausvorplatz einsehbar.

Die Bekanntmachung ist auch auf folgender Webseite abrufbar: <https://www.rosenheim.de/politik-verwaltung/amtsblatt>

Ergänzend wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Die genannten Unterlagen sind in der Zeit vom **Freitag, den 07.08.2026 bis einschließlich Freitag, den 11.09.2026** im Foyer des Rathauses, Königstraße 24, Mittelbau, öffentlich zur Einsichtnahme während der Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag von 07:30 - 17:00 Uhr, Freitag von 07:30 - 12:00 Uhr) zugänglich. Bitte benutzen Sie hierzu die digitale Info-Stehle oder fragen Sie bei der Infothek nach den Ordnern in Papierform.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit können von allen Personen Stellungnahmen zu dem Planentwurf vorgebracht werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an: bauleitplanung@rosenheim.de

Bei Bedarf können sie auch auf anderem Wege abgegeben werden z.B.:

- schriftlich an: Stadt Rosenheim, Stadtplanungsamt, Königstr. 24, 83022 Rosenheim
- oder persönlich zur Niederschrift im Stadtplanungsamt

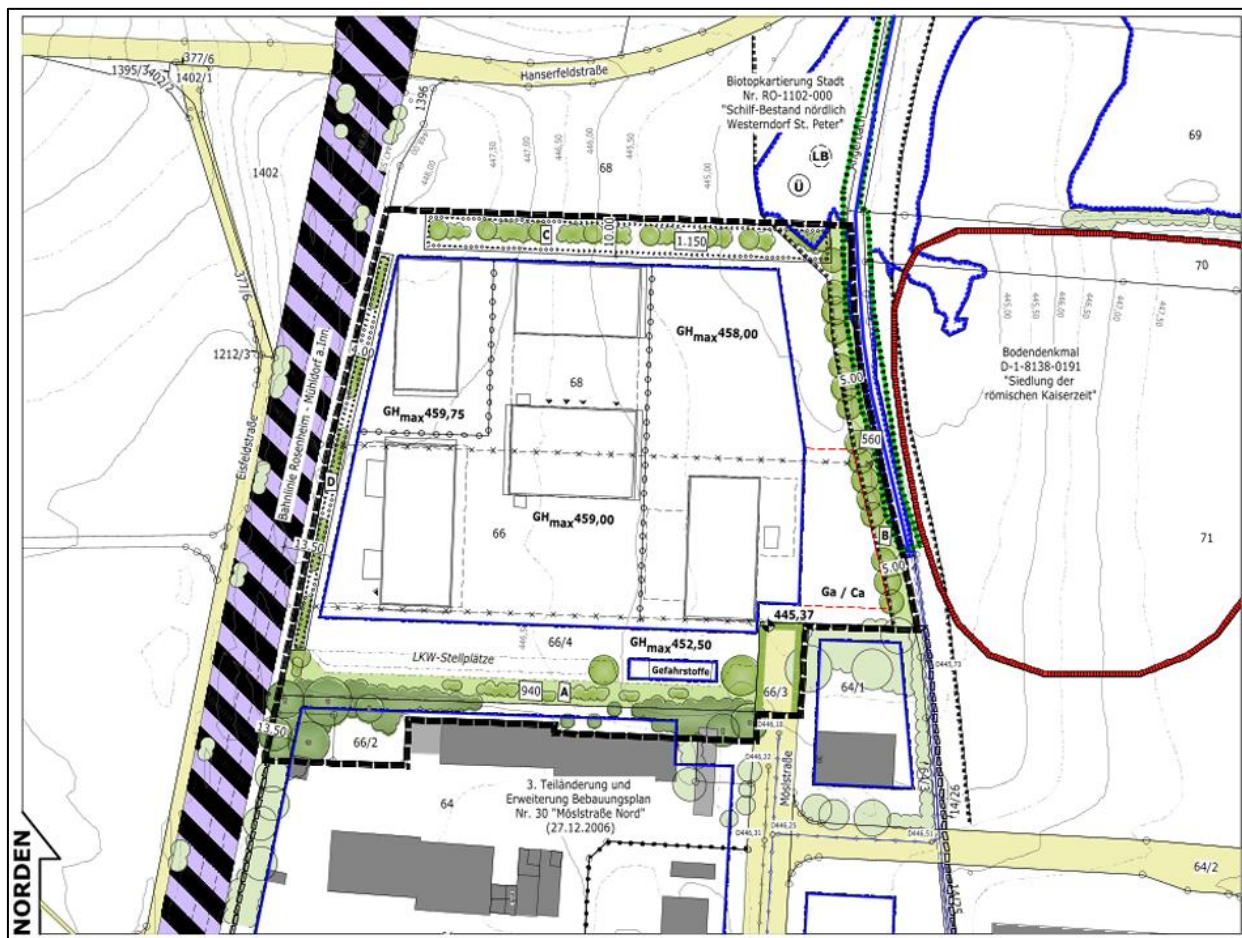
Auskünfte, Erörterungsgespräche sowie Niederschriften sind während der Sprechzeiten (Montag bis Donnerstag 08:00 – 12:30 Uhr und 14:00– 17:00 Uhr, Freitag 08:00 – 12:00 Uhr) sowie nach Terminvereinbarung (unter der Telefonnummer 08031-365-1641) im Stadtplanungsamt möglich. Um Terminvereinbarung wird gebeten. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit dieser Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Rosenheim, den 04.08.2026

gez.
Stadler



**Bebauungsplan Nr. 210
"Gewerbegebiet Hanserfeld – Südwest"**



Stadt Rosenheim

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Stadtplanungsamt
SG 612 Bauleitplanung
Königstraße 24, 83022 Rosenheim
Tel. 08031-365-1641
bauleitplanung@rosenheim.de

Datum: Juli 2026

ohne Maßstab