



Ramerberg



Rott a. Inn

## Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die

**öffentliche** Sitzung des Gemeinderates Rott a. Inn vom **16. November 2023** zu welcher alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen waren.

Anwesend:

Erster Bürgermeister Daniel Wendrock

12 Gemeinderatsmitglieder

### **TOP 3 Bauleitplanung;**

**Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 Gewerbegebiet "Am Eckfeld" /  
Beratung und Beschlussfassung**

---

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Gemeinderates vom 16.11.2023, TOP 2 wurde die Erstellung eines Rahmenplanes für das Gewerbegebiet Am Eckfeld beschlossen, um das Gewerbegebiet weiterzuentwickeln und gewerbliche Nutzungen zu stärken.

Das Gebiet des Rahmenplanes ist unter anderem überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Eckfeld“ vom 20.04.1989, bekanntgemacht am 24.08.1989, in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes vom 25.03.1999, bekanntgemacht am 15.06.1999.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Eckfeld“ setzt ein Gewerbegebiet fest. Er enthält keine Festsetzungen zu ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder auch zu Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Zulässig ist eine Traufhöhe von max. 7,00 m und eine Wandhöhe von max. 11,00 m. In Bezug auf den Immissionsschutz wird in den Hinweisen auf Immissionsrichtwerte verwiesen. Festsetzungen zum Immissionsschutz fehlen.

Die vorhandenen Nutzungen umfassen im nördlichen Bereich, also nördlich der Straße Am Eckfeld gewerbliche Nutzungen u.a. mit einer europaweit tätigen Spedition im 24/7-Betrieb sowie verschiedene Gewerbebetriebe.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, also südlich der Straße Am Eckfeld, finden sich neben gewerblichen Nutzungen mehrere Wohnnutzungen, die als Betriebsleiterwohnungen genehmigt wurden. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1005/14 und 1005/11 ist eine Wohnnutzung genehmigt, deren Bezug und Unterordnung zur gewerblichen Nutzung der Grundstücke aufgrund der als Wohnung genutzten Geschossflächengröße zweifelhaft erscheint.

Aufgrund der bisherigen und aktuellen Entwicklungen droht verstärkt eine Zweckentfremdung der festgesetzten Gewerbeflächen.

Mit Baugenehmigung vom 31.01.2023 wurde für das Grundstück Fl.Nr. 1098/3, Am Eckfeld 10, Rott a. Inn die Änderung der Nutzung zum „Gewerbehof“, mit Platz für mehrere kleine Gewerbebetriebe, und einer bis zum 31.12.2025 befristete Wohnnutzung im Erdgeschoss genehmigt. Zunächst war die Wohnnutzung für 3 Wohnungen beantragt. Die Gemeinde erteilte nur das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung zur gewerblichen Nutzung. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich von 3 Wohneinheiten wurde nicht zugestimmt. Im Ergebnis wurde letztendlich nur die befristete Wohnnutzung für eine Wohneinheit genehmigt.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Eckfeld“ vom 25.03.1999 wurde das festgesetzte Gewerbegebiet nach Osten erweitert. Ausnahmsweise zugelassen ist eine Betriebswohnung oder ein Betriebswohnhaus, das dem Gewerbegebiet in der Baumasse und Grundfläche untergeordnet ist und dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Mit der Bebauungsplanänderung wurden den Erweiterungswünschen der Eigentümer der angrenzenden Bauparzellen entsprochen.

Mit Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Am Eckfeld Ost“ vom 16.03.2009 wurde eine Teilfläche des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 9 im südlichen Bereich überplant (Fl.Nrn. 1018, 1018/2, 1021/5, 1018/4, 960/2/Teilfläche, jeweils Gemarkung Feldkirchen).

Mit Baugenehmigung vom 30.12.1998 wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 1097/2 (jetzt Fl.Nr. 1097/8) ein Betriebsleiterwohnhaus und auf der Fl.Nr. 1098/2 die Nutzungsänderung einer Wohnnutzung in eine Wohnung für betriebliche Zwecke genehmigt.

Aktuell beabsichtigt der Landkreis Rosenheim, in den leerstehenden Gewerbehallen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1098/3, Am Eckfeld 10, Rott a. Inn, eine Flüchtlingsunterkunft einzurichten. Die mit Baugenehmigung vom 31.01.2023 genehmigte Nutzung als Gewerbehof wurde nicht umgesetzt.

Die Gemeinde Rott a. Inn sieht städtebaulichen Handlungsbedarf, da durch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen, die in den letzten zwei Jahre beantragten Baugenehmigungen für weitere Wohnnutzungen und die beabsichtigte Einrichtung einer Flüchtlingsunterkunft die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Gewerbegebietes beeinträchtigt wird.

Ein Planungsziel der Gemeinde ist es, durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nutzungen zu vermeiden, mit denen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in Konflikt stehen können. Ziel ist es, den Ausschluss von Wohnnutzungen und den ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zu regeln. Damit soll eine Stärkung der gewerblichen Nutzungen erreicht werden.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke soll aufgrund ihrer Stömpfindlichkeit und aufgrund des Störpotentials im Gewerbegebiet geregelt werden, um Konflikte mit den bestehenden und zugelassenen gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Der Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke soll geregelt werden, da eine solche Nutzung schwerpunktmäßig dem Aufenthalt und Wohnen von Menschen dient.

Für vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen sollen bestandswahrende Regelungen wie Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen und festgesetzt werden.

Weiteren städtebaulichen Handlungsbedarf sieht die Gemeinde Rott a. Inn aufgrund bisher fehlender konkreter Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 9 in Bezug auf die Nachschärfung und Optimierung bzw. Realisierung eines Lärmschutzkonzeptes für das Plangebiet. Das Gewerbegebiet soll als Standort für produzierende Unternehmen, Handwerkerbetriebe und Dienstleistungsbetriebe optimiert und weiterentwickelt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist neben dem Schutz des vorhandenen Gewerbes eine sinnvolle Nachverdichtung und die Förderung einer klimaoptimierten und flächeneffizienten Nutzung des Gebietes. Möglichkeiten zur Energiegewinnung auf Dachflächen und Fassaden sollen gefördert werden.

Die Gemeinde Rott a. Inn beabsichtigt die vorgenannten Planungsziele durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Eckfeld“ in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung umzusetzen.

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Für die Bebauungsplanänderung fallen Architektenkosten und Kosten für Gutachten an.

**Abstimmungsergebnis:** 13 : 0

#### **Beschluss:**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Am Eckfeld“ vom 20.04.1989, bekanntgemacht am 24.08.1989, in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung vom 25.03.1999, bekanntgemacht am 15.06.1999, mit dem im Lageplan **Anlage 1** vom 16.11.2023 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist in dem anliegenden Lageplan schwarz umrandet dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 27/36, 1005/1, 1005/3, 1005/4, 1005/5, 1005/6, 1005/7, 1005/8, 1005/9, 1005/10, 1005/11, 1005/12, 1005/14, 1005/30, 1018/1, 1097/1, 1097/2, 1097/8, 1098/Teil, 1098/1, 1098/2, 1098/3, 1098/4, 1098/6, 1098/7, jeweils Gemarkung Feldkirchen.

Ziele der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind

- Stärkung der gewerblichen Nutzungen durch die Regelung des Ausschlusses von Wohnnutzungen und den ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).
- Für vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen sollen bestandswahrende Regelungen wie Regelungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen und festgesetzt werden.
- Die Nachschärfung und Optimierung bzw. Realisierung eines Lärmschutzkonzeptes für das Plangebiet. Das Gewerbegebiet soll als Standort für produzierende Unternehmen, Logistiker, Handwerkerbetriebe und Dienstleistungsbetriebe optimiert und weiterentwickelt werden.
- Sinnvolle Nachverdichtung und die Förderung einer klimaoptimierten und flächeneffizienten Nutzung des Gebietes. Möglichkeiten zur Förderung der Energiegewinnung auf Dachflächen, Fassaden und Freiflächen sollen ergänzt werden.

#### **Anlage 1**





Rott am Inn, 23.11.2023

Daniel Wendrock  
 Erster Bürgermeister

