

## **2. Änderung zum Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Röhrmoos“**

---

Begründung

**Verfasser und Architekt:**

**ANGER  
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbH  
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh  
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen  
08081 60444 0 [www.angergroh.de](http://www.angergroh.de)

Fassung vom **30.07.2025**

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Auftrag der Gemeinde Röhrmoos wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrmoos“ zum 2. Mal geändert, um den festgesetzten Nutzungskatalog im gewählten Umgriff zu erweitern. Im Geltungsbereich möchte sich ein Fitnessstudio ansiedeln, das bisher über die bestehenden Festsetzungen im Sondergebiet nicht abgedeckt ist.

Die Urfassung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2002 aufgestellt. Die 1. Änderung trat im Jahr 2016 in Kraft. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Flur-Nr. 1384 Gemarkung Röhrmoos mit einer Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup>.

Alle nicht von dieser Änderung betroffenen Festsetzungen der Urfassung und der 1. Änderung bleiben weiterhin in Kraft. Die vorliegende Änderung erfolgt ausschließlich textlich, Änderungen durch Planzeichen erfolgen nicht.

### Inhalt der 2. Bebauungsplan-Änderung:

- Im Rahmen dieser 2. Bebauungsplan-Änderung werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergänzt.
- Es entfallen die Festsetzungen 11.2 und 11.3 der Urfassung zum Thema Immissionsschutz, die die verbindliche Einreichung eines schalltechnischen Gutachtens fordern. Es wird stattdessen darauf hingewiesen, dass bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelfall geprüft wird, ob ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist.
- Um dieses Vorgehen zu gewährleisten, wurde das Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung mit Festsetzung ausgeschlossen (Ausnahme: Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zugelassene Grundfläche, die sich aus der zugelassenen GRZ von 0,5 ergibt, unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Bei den zugelassenen und geplanten Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lassen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt - vgl. § 13a Satz 2 und 3 BauGB.

## **2. Anlass, städtebauliche Zielsetzung und Begründung der geplanten Änderungen**

### 2.1 Erweiterung des Nutzungskatalogs

Das Fachmarktzentrum auf Flur-Nr. 1384 Gemarkung Röhrmoos besteht seit einigen Jahren. Kundenmagnet ist ein Einkaufsmarkt, der von kleineren Gewerbeeinheiten, z.B. Restaurants

und Imbissverkauf flankiert ist. In einer frei gewordenen Gewerbeeinheit auf dem Gelände möchte sich aktuell ein Fitnessstudio ansiedeln. Diese Nutzung ist nicht mit dem festgesetzten Nutzungskatalog aus der 1. Bebauungsplan-Änderung vereinbar, der bisher ausschließlich großflächige Lebensmittelmarkte, kleinflächigen Einzelhandel, Lebensmittelproduktion und Bistro/Café vorsieht.

Um Leerstand im Gewerbegebiet vorzubeugen, möchte die Gemeinde das Vorhaben unterstützen und in diesem Zuge den Nutzungskatalog im Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fachmarktzentrum erweitern.

Die ergänzten Nutzungen sind die Nutzungen, die § 8 BauNVO für Gewerbegebiete vorsieht:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Grundsätzlich sind die vorgesehenen neuen Nutzungen mit den vorhandenen und bisher zulässigen Nutzungen vereinbar. Die Gemeinde Röhrmoos möchte eine größere Flexibilisierung bei der Art der Nutzung zulassen, da die Erfahrung zeigt, dass in älteren Gewerbegebieten oft Leerstand Einzug hält - oft in Kettenwirkung - sobald die erste Einheit frei bleibt. Die Kundenströme verlagern sich und betroffene Gebiete veröden zunehmend und büßen an Attraktivität ein. Diesem Trend möchte die Gemeinde wirksam vorbeugen und das Sondergebiet dauerhaft belebt halten.

Die getroffene Ausnahme-Regelung für Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke unterstreichen die Bemühungen der Gemeinde Röhrmoos.

## 2.2 Immissionsschutz

Nicht jede Nutzungsänderung zieht zwingend die Notwendigkeit eines Schallgutachtens nach sich, wie es bisher im Rahmen der Urfassung unter C.2 und C.3 festgesetzt war. So ist beispielsweise in diesem konkreten Fall die geplante Nutzung als Fitnessstudio schalltechnisch als unschädlich einzustufen. Dennoch soll im Genehmigungsverfahren grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung durch die Untere Immissionsschutzbehörde erfolgen, ob ein Gutachten notwendig ist. Daher wird das Freistellungsverfahren für Bauanträge im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Da Festsetzungen zur Erbringung eines schalltechnischen Gutachtens durch § 9 BauGB nicht abgedeckt sind, entfallen die betreffenden Festsetzungen der Urfassung (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 12.12.2022, Az. 9 N 19.600). Das oben beschriebene neue Vorgehen wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.

### **3. Auswirkungen:**

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Verfasser und die Gemeinde geprüft.

#### 3.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Da bestehende Festsetzungen zur Dichte nicht verändert werden, sind keine negativen Auswirkungen auf Grund und Boden erkennbar. Da die Bebauungsplan-Änderung dazu beiträgt Leerstand zu verhindern, ist davon auszugehen, dass mit dieser Bebauungsplan-Änderung Neuausweisungen an alternativen Orten eher verringert werden.

#### 3.2 Auswirkungen auf forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Flächen

Forstwirtschaftliche und landwirtschaftliche Flächen sind von den Änderungen nicht betroffen, da das Gebiet bereits bebaut ist.

#### 3.3 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hier handelt es sich lediglich um die Änderung eines Bebauungsplans, der zu Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten in einem bestehenden Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fachmarktzentrum führen. Klimaschädliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten, Neuausweisungen werden vermieden.

### **4. Kosten:**

Durch die Planung entstehen vorab erkennbar keine Kosten für die Allgemeinheit.

#### **Aufgestellt:**

Röhrmoos, .....

Dorfen, .....

---

Dieter Kugler, Erster Bürgermeister

---

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh