

Gemeinde Moos

Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER THUNDORFER STRASSE“

– Deckblatt Nr. 2

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **15.04.2019** beschlossen, den Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER THUNDORFER STRASSE“ durch Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Der Änderungsbeschluss wurde am **04.05.2019** ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Bebauungsplanänderungs-Entwurf in der Fassung vom **15.04.2019** mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und er wurde öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung, sowie die öffentliche Auslegung erfolgten in der Zeit vom **06.05.2019** bis einschließlich **05.06.2019**.

Von der Abgabe eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ist abzusehen.

3. Die Gemeinde Moos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **17.06.2019** die Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER THUNDORFER STRASSE“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **17.06.2019** als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am **05.07.2019** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

4. Ausgefertigt:

Moos, den 05.07.2019

Rudolf Lerndorfer
Zweiter Bürgermeister



Gemeinde Moos

Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER THUNDORFER STRASSE“

[Ursprüngliche Fassung der Bauparzelle Nr. 1 im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Stand vom 17.04.2000, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 1 vom 01.08.2016]

Änderung durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 17.06.2019

1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Thundorfer Straße“ liegt rund 350 m östlich des Rathauses der Gemeinde Moos und befindet sich gemäß der Gewerbegebietsbezeichnung an der Thundorfer Straße.

2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind auf der Parzelle 1 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Beschränkung der zulässigen Dauerschallpegel mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 zulässig. Gemäß der Nutzungsschablone sind bis zu drei Vollgeschosse innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze möglich.

Betriebswohnungen sind nur dann zulässig, wenn diese mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden sind.

3. Künftige Festsetzungen

Für die Parzelle 1 (Grundstück mit Fl.-Nr. 1508/2, Gmkg. Moos) wird die Art der baulichen Nutzung nachfolgend als

GEE/B Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Beschränkung der zulässigen Dauerschallpegel

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nach § 1 Abs. (9) BauNVO i.V. mit § 1 Abs. (4) BauNVO nur Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zudem wird für die Parzelle 1 bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 folgendes festgesetzt:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Bereich der Parzelle 1 allgemein zulässig.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

Begründung

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Moos hat beschlossen für den Änderungsbereich (Parzelle 1) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Thundorfer Straße“ eine Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen und damit das konkret vorliegende Bauvorhaben für die Flur-Nr. 1508/2 der Gemarkung Moos zu ermöglichen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen zukünftig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sein.

Zum Schutz des Wohnens vor wesentlichen Störungen wird der Änderungsbereich zudem als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} festgesetzt. Es sind hier zukünftig Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 beschränkt sich auf die Parzelle 1 bzw. auf das Flurstück Flur-Nr. 1508/2 der Gemarkung Moos.

3. Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Thundorfer Straße“ mit Deckblatt Nr.2 befindet sich in den Polderlagen rechts der Isar. Der Hochwasserschutz ist bereits für ein hundertjährliches Hochwasser (HW100) der Isar ausgebaut, so dass hier im wasserrechtlichen Sinne ein „Gebiet mit HW100-Schutz“ vorliegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Hochwasserschutzanlagen zwar für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) ausgelegt sind, jedoch keinen planmäßigen Schutz vor einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) der Isar bieten. Der Hochwasserschutz in Bezug auf die Donau ist auf einen 30-jährlichen Schutz ausgebaut (HQ30). Auch hier gilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Thundorfer Straße“ mit Deckblatt in einem Gebiet liegt, welches bei einem extremen Hochwasser der Donau (HQ_{extrem}) überflutet wird. Ein HQ_{extrem} ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ100 angenommen. In den erstellten Hochwassergefahren- und -risikokarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Thundorfer Straße“ daher als Gebiet gekennzeichnet, in dem eine Hochwassergefahr und ein Hochwasserrisiko bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) der Isar bzw. Donau besteht. Bei einem HQ_{extrem} muss man von einer Wasserspiegelhöhe von ca. 314,7 m über NN (Höhenbezugssystem DHHN12 bzw. Höhe im Status 100) ausgehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird im Hinblick auf eine eigenverantwortliche Hochwasserservorsorge die Einhaltung der folgenden Maßnahmen empfohlen.

- In Katastrophenfällen (Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen bzw. größeres Hochwasserereignis als das 100-jährliche Hochwasserereignis) sollten keine existenzbedrohenden Schäden auftreten.
- Auch in Katastrophenfällen sollten eine Gefährdung sowie Schäden durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Heizöl.

4. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtlich Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

5. Städtebauliches Konzept

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes bleibt die vorgegebene Nutzung als Gewerbegebiet mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich erhalten.

Mit dem geplanten Bauvorhaben auf der Parzelle 1 sind der Neubau eines Gewerbegebäudes für ein Kosmetikstudio, Bioladen, Praxisräume für einen Heilpraktiker sowie einem Versicherungsbüro mit Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Es handelt sich hierbei um Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese weniger emittierenden Nutzungen werden auf Parzelle 1 beschränkt. Die Eigenart des Gewerbegebiets bleibt im übrigen Geltungsbereich erhalten.

Das Gebäude fügt sich durch seine Kubatur und Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung ein und stellt somit einen fließenden Übergang zwischen Misch- und Gewerbegebiet dar. Östlich des vorgesehenen Neubaus kommen bereits zwei Wohnhäuser mit ähnlicher Kubatur vor.

Anlagen:

Anlage 1	Bebauungsplanauszug mit Dartstellung des Änderungsbereiches [Parzelle 1]	M 1:1.000
Anlage 2	Lageplan mit Darstellung des Änderungsbereiches	M 1:1.000
Anlage 3	Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereiches	M 1:1.000
Anlage 4	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan	M 1:1.000

