

**- Teil C -**

**Gemeinde Moorenweis**  
**Landkreis Fürstentfeldbruck**

---



**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“**  
**1. Änderung**  
**- ENTWURF -**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 26.03.2026**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ in der Fassung vom 26.03.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## **A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ ist innerhalb des Änderungsgebietes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Änderungsgebietes geregelt.

Im Zuge der bereits fortgeschrittenen Vermarktung der gewerblichen Baugrundstücke ergab sich der Bedarf zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Aufgrund sicherheitsrelevanter und betriebstechnischer Anforderungen mehrerer interessierter Gewerbebetriebe und der damit verbundenen erforderlichen Umsetzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll eine Anpassung der textlichen Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit dieser Wohnnutzungen erfolgen.

Zudem soll mit der vorliegenden Änderungsplanung hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung vollumfänglich ein Bezug auf die Regelungen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hergestellt und somit eindeutig definiert werden.

Nachdem die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ zur Art der baulichen Nutzung nicht mehr vollumfänglich mit den eingegangenen Bauanfragen übereinstimmen, ist ein entsprechendes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen. In diesem Zuge sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend modifiziert werden.

Die Gemeinde Moorenweis hat daher mit Beschluss des Gemeinderates die 1. Änderung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ eingeleitet.

## **B) Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets und zur Gewährleistung betrieblicher Abläufe kann die Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern im

Gewerbegebiet erforderlich sein. Ein solcher betriebsbezogener Wohnbedarf ist städtebaulich begründbar und mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung vereinbar, sofern der Wohnanteil klar begrenzt bleibt und die gebietstypische Prägung des Gewerbegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Um dies sicherzustellen, wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung auf maximal 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, höchstens zwei Wohneinheiten sowie maximal 20 % der gesamten Geschossfläche des jeweiligen Bauvorhabens beschränkt. Die Begrenzung auf 200 m<sup>2</sup> gewährleistet eine angemessene Größe zur Unterbringung betriebsnotwendiger Personen, ohne die Gefahr einer verselbstständigten, vom Gewerbebetrieb losgelösten Wohnnutzung zu eröffnen. Zugleich wird durch diese Obergrenze eine verhältnismäßige Lösung für größere Betriebe geschaffen, die aufgrund ihrer Struktur einen erhöhten Bedarf an Betriebswohnungen haben.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Betrieb verhindert eine Überprägung durch Wohnen und wahrt den Gebietscharakter nach § 8 BauNVO. Die prozentuale Begrenzung auf höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ordnet die Wohnnutzung eindeutig dem gewerblichen Hauptzweck unter und hält den Wohnanteil in einem städtebaulich unkritischen Rahmen. Fachliche Einordnungen bzw. die aktuelle Rechtsprechung sehen Wohnanteile von etwa 10–30 % in Gewerbegebieten als Übergangsbereich; mit 20 % wird ein ausgewogener Mittelwert gewählt.

Ergänzend ist festzuhalten, dass eine konkrete Nachfrage nach gewerblichen Ansiedlungen mit erforderlichen, betriebsbezogenen Wohnnutzungen besteht. Dies zeigt sich daran, dass Betriebe im Rahmen von (bisher teils noch) unverbindlichen Bauvoranfragen wiederholt den Bedarf an Wohnmöglichkeiten für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen angezeigt haben. Die Festsetzungen reagieren damit auf einen nachvollziehbaren, funktional begründeten Bedarf aus der Praxis, ohne den Gewerbegebietscharakter in Richtung eines Misch- oder Wohngebiets zu verschieben.

Für die Zulässigkeit sämtlicher sonstiger Nutzungen im Gebiet wird vollumfänglich auf die Regelungen des § 8 BauNVO Bezug genommen. Damit gelten alle in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten unverändert nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung. Die vorliegende Änderungsplanung enthält lediglich spezifizierende Festsetzungen zur Art und zum Umfang der betriebsbezogenen Wohnnutzung. Im Übrigen erfolgt keine Erweiterung oder Einschränkung der nach § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungszulässigkeiten. Dies stellt sicher, dass der Charakter eines Gewerbegebiets gewahrt bleibt, gleichzeitig aber alle für gewerbliche Betriebe erforderlichen Nutzungsarten weiterhin rechtssicher zulässig sind.

Die sonstigen Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ unberührt und weiterhin vollumfänglich gültig.

## **C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ nicht berührt, wird das Verfahren für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

## **D) Angaben zum Änderungsgebiet**

Das ca. 4,11 ha große Änderungsgebiet liegt östlich des bestehenden Gewerbegebietes „An den Krautgärten“ und nördlich der Staatsstraße 2054 am östlichen Ortsrand von Moorenweis.

Topographisch steigt die Fläche leicht nach Süden von ca. 561 m auf 563 m ü. NHN an. Das Gebiet ist noch unbebaut, jedoch bereits verkehrs- und leitungstechnisch erschlossen. Prägende oder schützenswerte Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Im westlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich der Mast Nr. A49 der 110-kV-Freileitung Althegnenberg – Türkenfeld.

Geologisch gehört das Änderungsgebiet zur Schotterebene der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter mit vorwiegend Braunerde- und Parabraunerdeböden. Für das Gebiet wird ein Grundwasserflurabstand von etwa 3-4 m angenommen. Östlich bzw. nordöstlich des Änderungsgebietes verläuft mit dem „Moosgraben“ ein oberirdisches Gewässer. Der nördliche Teil des Areals liegt in einem wassersensiblen Bereich, jedoch außerhalb festgesetzter oder sonstiger Überschwemmungsgebiete. Altlasten sind nicht bekannt.

Die Umgebung wird geprägt durch bestehende Gewerbeflächen im Westen, die St 2054 und Landwirtschaft im Süden sowie landwirtschaftliche Nutzflächen und den Moosgraben im Osten und Norden.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Mit Ausnahme der genannten textlichen Anpassung zur Art der baulichen Nutzung (Regelung zur Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ (vgl. auch Ausschnitt Planzeichnung als Anlage 1 zur Begründung) unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## **E) Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in den neuen Erschließungsstraßen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

## **F) Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 26.03.2026**



**ARNOLD CONSULT AG**

**Anlage 1:** Ausschnitt Planzeichnung rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet - An den Krautgärten“

