

GEMEINDE MOORENWEIS



BEGRÜNDUNG zur

**1. Änderung** des Bebauungsplans  
für das Gebiet  
„**An der Türkenfelder Straße**“

in der Fassung vom 15.07.2014

Planfertiger:

**stadtundland**  
stadtplanung    architektur

Architektin  
**Silke Drexler**  
Reichhof 1  
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31  
Fax 08806 - 95 833 32  
Mobil 0172 - 139 5372  
drexler@silkedrexler.de  
www.silkedrexler.de

## **1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan für das Gebiet „An der Türkenfelder Straße“ in der Fassung vom 22.12.2010 erlangte mit seiner Bekanntmachung am 19.01.2011 Rechtskraft.

Der Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer der Tankstelle in Moorenweis trat mit dem Wunsch an die Gemeinde heran, im Bauraum B auf Flurnummer 678/3 einen eingeschossigen Imbiss-Pavillon mit Terrasse errichten zu dürfen.

Um den beantragten Imbiss-Pavillon wirtschaftlich betreiben zu können und auch die für öffentliche Gebäude vorgeschriebene Barrierefreiheit zu realisieren, ergibt sich durch die getrennten WC-Anlagen, das Behinderten-WC, den Nebenraum- und Küchenbereich sowie einen angemessenen Gastraum ein Grundflächenbedarf, der bei ca. 200 m<sup>2</sup> liegt. Zusätzlich soll eine Terrasse im Nordwesten mit ca. 50 m<sup>2</sup> in den Sommermonaten einen attraktiven Aufenthaltsbereich für Kunden bieten.

Da es sich um eine Erhöhung von 50 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche innerhalb einer bestehenden überbaubaren Fläche und weiteren 50 m<sup>2</sup> für Terrassen im Geltungsbereich handelt, sieht die Gemeinde ihr planerisches Wollen bzw. die angestrebte städtebauliche Ordnung durch die beantragten Änderung nicht gefährdet und befürwortet diese.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der unverändert gültigen festgesetzten Art der Nutzung („Gewerbegebiet“) die Errichtung von Gewerbebetrieben aller Art. Somit kann der beantragte Imbiss-Pavillon in Bauraum B errichtet werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### 3. Planungsziele

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Türkenfelder Straße“ ist der Antrag des Grundeigentümers von Flurnummer 678/3, einen Imbiss-Pavillon mit Terrasse im bestehenden Bauraum B zu errichten und hierfür die zulässige Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> auf 200 m<sup>2</sup> zu erhöhen, sowie zusätzlich 50 m<sup>2</sup> für Terrassen zuzulassen.

Der geplante Imbiss soll das Angebot von warmen Mittagsgerichten in Moorenweis ergänzen, da in diesem Bereich eine Versorgungslücke gesehen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft die festgesetzte Grundfläche in Bauraum B sowie eine dazugehörige textliche Ergänzung der Festsetzung A.3.a).

### 4. Eingriffsregelung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich eine zusätzliche zulässige Versiegelung von 100 m<sup>2</sup>.

Unter der Annahme des Kompensationsfaktors von 0,35, analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Fassung 22.12.2010), ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 35 m<sup>2</sup>. Bei Berücksichtigung, dass an diesem Standort bereits Baurecht für eine bauliche Anlage besteht und dass die zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche geringfügig ist, verzichtet die Gemeinde auf einen Ausgleich.

Im Sinne der gültigen Grünordnung (Pkt. 8. rechtsverbindlicher Bebauungsplan) wird empfohlen, die Pflanzflächen im Bereich des geplanten Imbiss-Pavillons weitmöglichst unbefestigt zu halten und den Terrassenbereich mit Bäumen und Sträuchern der Festsetzungen A.8.c) – e) zu umpflanzen.

Ein Eingriff i.S. des § 14 BNatSchG liegt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

Das Landschaftsbild und die weiteren Schutzgüter werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht gravierend verändert, da im Bauraum B bereits Baurecht bestand und lediglich die zulässig überbaubare Grundfläche im Bereich des Bauraumes erhöht wird.

### 5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Moorenweis, 15.07.2014

.....  
(1. Bürgermeister)