

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 77 „Neuburgstraße“

1. Änderung

für die Flur Nr. 164, Gemarkung Vagen

Begründung

Bearbeitung:
Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:
Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a Tel.: 08034 - 9303
83098 Brannenburg Fax: 08034 - 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Vorentwurf August 2016
Planfassung z. Bekanntmachung 08.11.2016

BV 16806

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Geltungsbereich der Änderung
- 2.0 Anlass der Änderung
- 3.0 Voraussetzung der Änderung
- 4.0 Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung
- 5.0 Auswirkungen

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 164 an der Neuburgstraße im Ortsteil Vagen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.450 m².

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 77 "Neuburgstraße".

2.0 Anlass der Änderung

Das zu überplanende Grundstück liegt in der Ortsmitte von Vagen an der Neuburgstraße.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und zwei Carports mit angegliedertem Hausarbeitsraum bebaut.

Das ehemalige Zubaugut (Bestand aus dem 19. Jahrhundert) wurde im Rahmen der Dorferneuerung ca. 1990 generalsaniert. Es handelt sich um ein ortsbildprägendes Gebäude. Das Gebäude ist bis auf einen kleinen Vorratskeller nicht unterkellert. In diesem Zusammenhang wurden auch die Carports mit Waschhaus errichtet.

Die bestehenden Carports sind für den Hauseigentümer reserviert. Den Mietern sollen überdachte Stellplätze und Abstellräume für Fahrräder und Geräte zur Verfügung gestellt werden. Dafür bietet sich die Grundstücksfläche östlich der Hauptanlage an.

Das Nebengebäude ist so situiert, dass die ausreichende Abstandsfläche zum Nachbarn eingehalten ist und die Sichtbeziehung zum Anwesen Neuburgstraße 5A nicht verdeckt wird.

3.0 Voraussetzung der Änderung

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 03.05.2016 dem Vorhaben zugestimmt und die Verwaltung beauftragt das erforderliche Bauleitplan-Verfahren durchzuführen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Planungsgrundlagen:

- Bebauungsplan Nr. 77 "Neuburgstraße" (rechtskräftig seit 26.04.2000).
- Digitale Flurkarte, bereitgestellt durch das Vermessungsamt Rosenheim. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

4.0 **Änderungsrelevante Festsetzungen und ihre Begründung**

Die Änderungen betreffen ausschließlich die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Carports mit Abstellräume. Die Textfestsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die überbaubare Grundfläche für die geplante Nebenanlage ist i. S. einer eindeutigen Regelung vermaßt.

Soweit von dieser Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 77 „Neuburgstraße“ auch für diese Änderung.

5.0 **Auswirkungen**

Remisen, Schuppen, Ställe für die Kleintierhaltung und Garagen sind selbstverständlicher Bestandteil der noch dörflich geprägten Hauslandschaft im Ortskern von Vagen. Die geplante Nebenanlage fügt sich in das Ortsbild ein.

Das Vorhaben liegt außerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Das erfordert eine Änderung des Bebauungsplans.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wird unterschritten.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter gem. BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 7 b sind nicht betroffen.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf das Planungsgebiet erwartet.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Feldkirchen-Westerham, den

.....
Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

.....
Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner