

Gemeinde Feldkirchen-Westerham
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“

8. Änderung

für die Flur Nr. 1, Gemarkung Vagen

Begründung

Bearbeitung:
Planungsgruppe Strasser GmbH

Zweigstelle:
Architekturbüro Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
info@architekt-werner-schmidt.de

Tel.: 08034 - 9303
Fax: 08034 - 9305

Stand:

Entwurf August 2016
Planfassung zur Bekanntmachung 08.11.2016

BV 16807

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 eine Teilfläche der Flur Nr. 1 an der Hauptstraße im Ortsteil Vagen.

Der Geltungsbereich ist begrenzt auf die Hauptanlage und von der Änderung tangierten Freiflächen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der rechtsverbindlichen 6. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Vagen – Ortskern I".

2.0 Anlass der Änderung

Für den Gasthof „Castel del Monte“ in Vagen, Hauptstraße 1a, ist am ostseitigen Giebel der Anbau eines Wintergartens geplant. Damit werden Teilflächen der in der 6. Änderung als Biergarten festgesetzten Freiflächen zur Erweiterung des Sitzplatzangebots den Gasträumen zugeschlagen. Dadurch wird die zulässige Baugrenze der 6. Bebauungsplanänderung überschritten. Nachdem es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude mit Fernwirkung handelt, sind die Baugrenzen in der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans auf den Baubestand begrenzt. Durch den geplanten Wintergartenanbau sind die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb hat das Landratsamt Rosenheim auf Anfrage der Gemeinde Feldkirchen-Westerham als Genehmigungsvoraussetzung des Bauvorhabens eine Bebauungsplanänderung gefordert.

3.0 Voraussetzung der Änderung

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der Sitzung am 07.06.2016 in Bezug auf die Behandlung in der Sitzung vom 05.05.2015 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. 60 "Vagen-Ortskern I", 6. Änderung (rechtskräftig seit 18.10.2012).
- 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 die überbaubare Grundstücksfläche, die Wandhöhe und die Ansprüche an die Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für die Festsetzungen dieser 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ ist die Ziffernfolge der von der Änderung betroffenen Festsetzungen aus der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Abweichende Festsetzungen sind eingefügt. Soweit von dieser Änderung nicht betroffen und nicht darstellungsrelevant, gelten die sonstigen Festsetzungen der rechtskräftigen 6. Änderung auch für diese 8. Änderung. Als Unterscheidungsmerkmal sind die Änderungen bzw. Ergänzungen in den Textfestsetzungen der 8. Bebauungsplanänderung farbig hervorgehoben.

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

A 2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB)

A 2.1 Art der Nutzung

In Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO werden für Gebäudeteile bzw. Geschossebenen Nutzungseinschränkungen getroffen, um die typische dörfliche Gemengelage zu stützen und weiter zu entwickeln. Zudem sollen damit bestehende, gewerbliche Betriebe in ihrer Nutzung weder beschränkt noch gefährdet werden. Die Nutzungseinschränkungen gelten zudem als vorbeugende Gesundheitsvorsorge.

Die Nutzungseinschränkung für das Erdgeschoss des Gasthofs Hauptstraße 1a wird analog der 6. Änderung beibehalten und gilt auch für die erweiterte überbaubare Grundfläche.

A 2.3 Maximal zulässige Wandhöhe

Für die bestehende Bebauung ist die zulässige Wandhöhe WH in der 6. Änderung bestandsbezogen festgesetzt.

Die Wandhöhe für den Baubestand wird unverändert in diese 8. Bebauungsplanänderung übernommen. Für den erdgeschossig geplanten Wintergartenanbau wird die Wandhöhe separat festgesetzt, mit Abgrenzung zum Baubestand. Zum Verständnis wird in WH 1 für den Bestand und WH 2 für den Anbau unterschieden. Die Begrenzungspunkte sind in einer Schemaskizze festgelegt.

A 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A 3.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen für Haus Nr. 1a werden für den geplanten Wintergartenanbau erweitert. Die Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild und die besonderen Merkmale der Fassade schränken die überbaubare Grundfläche ein. Auf die Begründung zu Abschnitt B 4 Fassadengestaltung wird verwiesen.

A 4.0 Grünordnung und Freiflächen

A 4.4 Pflanzmaßnahmen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nordöstlich der Haus Nr. 1a steht eine ortsbildprägende Linde. Im Kontext mit der historischen Bausubstanz markiert diese Linde den östlichen Ortseingang von Vagen. Entsprechend ihrer Bedeutung für das Ortsbild und die Dorfökologie ist die Forderung zur Sicherung und zum Erhalt der Linde in diese 8. Bebauungsplanänderung übernommen. Der Standort ist von dieser 8. Änderung nicht unmittelbar betroffen. Mit Blick auf die Durchführung der geplanten Baumaßnahme soll auf die Sensibilität des Umfeldes besonders aufmerksam gemacht werden.

A 6.7 Flächen mit Zweckbestimmung (Biergarten)

Östlich angrenzend an das bestehende Gasthaus an der Haupt- / Neuburgstraße werden in der 6. Änderung des Bebauungsplans Flächen mit der Zweckbestimmung Biergarten festgesetzt.

Die Flächen sind für diese 8. Änderung in der um die überbaubaren Flächen für den Wintergarten reduzierten Fläche darzustellen.

Die den Biergarten begrenzenden privaten Grünflächen sind lagemäßig ebenfalls angepasst. Die Lageverschiebungen sind unbedeutend.

A 7.0 Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Vagen – Ortskern I“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

(Bericht November 2011 durch C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionschutz und Bauphysik, 85354 Freising)

Bezüglich der Gaststätte kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Zum Schutz der Immissionen aus dem Biergarten wird der Außenbetrieb auf der Gastterrasse ab 22 Uhr untersagt.“

Der geplante Wintergarten beansprucht Teilflächen des Biergartens. Durch die Einhausung der Sitzplätze und dementsprechend Reduzierung der Flächen für die Freiluftgastronomie werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

B 3. Dachgestaltung

Die Festsetzung der abweichenden Dachform für untergeordnete Anbauten wird aus der 6. Änderung in diese 8. Änderung übernommen. Dem entsprechend ist für den geplanten Wintergartenanbau ein Pultdach zulässig.

B 4. Fassadengestaltung

Mit dem geplanten Wintergarten sollen die Gasträume erweitert und zusätzliche Sitzplätze geschaffen werden.

In diesem Fall ist zwei gegensätzlichen Ansprüchen Rechnung zu tragen.

Zum einen handelt es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude mit besonderem Situationswert, mit noch unverfälschter historischer Fassade. Zum anderen hat die Gastronomie in diesem Gebäude eine viele Jahrhunderte alte Tradition (Tafernwirtschaft), die es zu erhalten gilt. Anpassungen sind dem Fortschritt und heutigen Gästeanspruch geschuldet.

Den Ansprüchen an das Ortsbild, die historische Bausubstanz und Gastronomie gerecht werdend, stellt der Wintergartenanbau einen vertretbaren Kompromiss dar, wenn folgende Anforderungen an die Gestaltung eingehalten werden:

- Freistellen des Erkers, keine Überbauung durch den Wintergarten, Einhaltung eines Mindestabstands.
- Das Pultdach des Wintergartens unterfährt die Giebellaube am Baubestand.
- Feingliederige Rahmenkonstruktion.
- Größtmögliche Transparenz, Fassaden und Dachflächen ausschließlich aus Glas, keine sichthemmenden Elemente.
- Öffnungen der Giebelfassade nur innerhalb der Ordnung der bestehenden Lochfassade, keine abweichenden Eingriffe. Es wird empfohlen, den nachträglich angebrachten Gartenausgang am Erker zu schließen.
- Verschattung zurückhaltend in Farbwahl und Oberflächenstruktur.

Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig. Das gilt auch für die Rahmenkonstruktion des Wintergartens.

5.0 Auswirkungen

Für die bestehende Gaststätte Haus Nr. 1a ist ein erweitertes Raumangebot geplant. Die 6. Bebauungsplanänderung sieht die dafür beanspruchte erweiterte überbaubare Grundstücksfläche nicht vor. Die geplante Erweiterung greift in die Grundzüge der Planung ein. Mit dieser 8. Änderung wird die Voraussetzung für die geplante bauliche Erweiterung geschaffen.

Für die gegensätzlichen Ansprüche Entwicklung der Gastronomie – historische Bausubstanz – Ortsbild wird mit den Festsetzungen zur Baugestaltung ein tragfähiger Kompromiss gefunden.

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.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine negativen Auswirkungen von den Baumaßnahmen auf die Umgebung

erwartet. Für naturräumliche Empfindlichkeiten sind bei Baumaßnahmen besondere Schutzvorkehrungen zu treffen.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b sind nicht betroffen.

In Folge dieser Bebauungsplanänderung entstehen keine Einrichtungen, die nach Gebietscharakter und bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig wären.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

Feldkirchen-Westerham, den

.....

Bernhard Schweiger
Erster Bürgermeister

.....

Werner Schmidt
Architekt · Stadtplaner