

ERSTBESCHREIBUNG
zur Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

„KIRCHGASSE – 2. ÄNDERUNG“

Gemeinde Gaienhofen, Gemarkung Horn

HINWEIS:

Die Ziele und der Zweck der Planung werden zunächst in einer Erstbeschreibung schriftlich umrissen. Ergänzend wird das Plangebiet dargestellt. Dieser Vorentwurf entspricht nicht der Planzeichenverordnung, es wurden nur vorläufige, keine abschließenden Festsetzungen im Sinne der BauNVO getroffen.

Die Erstbeschreibung bildet Grundlage für die erste Phase der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und dient vorrangig - aber nicht ausschließlich - der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping). Sie kann bereits vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgen, um möglicherweise schon vorab Probleme erkennen zu können und die Planung nicht oder in veränderter Form durchzuführen.

Ein ausgearbeiteter Planentwurf ist jedoch regelmäßig noch nicht erforderlich. Fachbehörden sollen in Wahrnehmung ihrer Beratungsfunktion der Gemeinde dabei nur die Untersuchungen vorschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht oder im Bebauungsplan tatsächlich nötig sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen sich in ihren Stellungnahmen gegenüber der Gemeinde auf ihren Aufgabenbereich beschränken.

Es ist hinlänglich bekannt, dass eine Erstbeschreibung nicht dem Detaillierungsgrad der Textteile eines Bebauungsplans entspricht und dass sich der frühzeitigen Beteiligung immer ein Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB anschließt.

INHALT

1. AUSGANGSSITUATION
2. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG
3. BEZUG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. VERFAHREN
5. PLANGEBIET
6. BODENORDNUNG
7. SCHUTZGEBIETE
8. FESTSETZUNGEN
9. DENKMALSCHUTZ
10. LÄRMSCHUTZ
11. ERSCHLIESSUNG
12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Gaienhofen hat im Jahr 2010 den Bebauungsplan „Kirchgasse – 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 07.10.2011 aufgestellt. Darin wurden Festsetzungen getroffen, die dem Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb „Hirschen“ Umbau- und Erweiterungsabsichten ermöglichten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans hatte das Stammhaus 13 Doppelzimmer und 5 Einzelzimmer. Das Gästehaus Verena 12 Doppelzimmer und 5 Einzelzimmer sowie 2 Ferienwohnungen. Die Gesamtzahl der Betten belief sich auf 64. Im Jahr 2009 wurde der Betrieb um die Villa Maria mit 4 Ferienwohnungen und insgesamt 10 Betten erweitert.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Kirchgasse – 1. Änderung“ wurde im Jahr 2012 das Haus Verena abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, außerdem wurde der Betrieb um das Haus Seeblick erweitert. Die Gesamtbettenzahl erhöhte sich auf 108 Betten.

Um die eingeschränkte Parkplatzsituation innerhalb der Kirchgasse zu entschärfen, wurde im Bebauungsplan auf Flst. Nr. 42 die Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Das Hotel „Hirschen“ ist für den Fremdenverkehr und den Tourismus am Untersee ein wichtiger Betrieb. Der Betreiber des Hotels hat nun die Absicht geäußert, aus wirtschaftlichen Gründen die vorhandenen Nutzungen zu erweitern und umzugestalten. Insbesondere ist für ein zeitgemäßes Gesamtkonzept des Hotelbetriebs eine Vergrößerung des Wellnessbereichs notwendig. Diese soll von derzeit knapp 200 qm Nutzfläche auf ca. 1000 m² inkl. einem Indoor- und Outdoorpool erweitert werden. Dies soll für eine ganzjährige Auslastung auch außerhalb der Saison führen. Die Bettenzahl soll auf 142 erhöht werden.

Eine moderate Erweiterung des Hotels dient der Standortsicherung und erzeugt keine kritischen Überkapazitäten auf dem Hotelmarkt. Das zusätzliche Zimmerangebot ermöglicht auch die Ausschöpfung von zusätzlichen Gästepotenzialen und damit ein Wachstum in einem qualitativ hochwertigen Segment.

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Hotelbetreiber hat für die Erweiterungspläne das Gebäude und Flurstück Nr. 58 erworben und plant nun dessen Abriss und Errichtung eines neuen Gebäudes. In Gesprächen mit der Baurechtsbehörde wurde die Situation erläutert mit dem Ergebnis, dass eine Realisation der Maßnahme aufgrund der Größe der Gesamtanlage nicht mehr als Betrieb des Beherbergungsgewerbes innerhalb eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchgasse – 1. Änderung“ möglich ist. Die Ausweisung eines Sondergebiets wird empfohlen.

Die Gemeinde Gaienhofen hat die Absicht den bestehenden Bebauungsplan für einen Teilbereich neu aufzustellen, damit der Hotelbetreiber die geplanten Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten realisieren kann. Für die gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zwischenzeitlich veränderten Bedürfnisse sollen gestalterische Grundlagen erarbeitet werden, damit weiterhin ein harmonisches Bild erreicht wird. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll gleichzeitig auch die Parkplatz-Problematik gelöst werden.

Zur Sicherung und qualitativen Verbesserung der Ortsgestalt und zur Ordnung der Funktionen ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

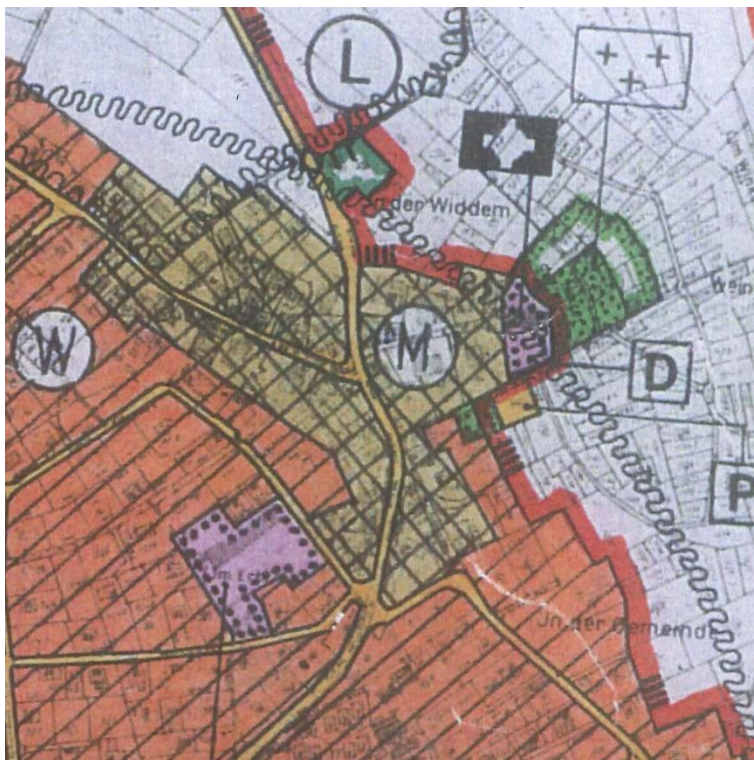
Der Aufstellungsbeschluss / Satzungsbeschluss sollte möglicherweise nach Ablauf der Sieben Jahresfrist (angelehnt an § 42 BauGB) seit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans „Kirchgasse – 1. Änderung“ frühestens nach dem 07.10.2018 erfolgen.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Höri“ sind die Flächen für Bebauungen in der Kirchgasse als (M) Gemischte Bauflächen dargestellt. Die geplante Nutzung sowie die beabsichtigten Planungsziele bedingen allerdings die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung. Die Definition des Nutzungszwecks soll insbesondere hinsichtlich der Fremdnutzung von Wellnesseinrichtungen geklärt werden.

Aufgrund der Nutzungsänderung und der abweichenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der Planung berührt und der Bauungsplan kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Mit Entwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung entsprechend berichtigt.



4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Innenbereich, der Absicht der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und einer Grundfläche von weniger als 20'000 m², die Grundvoraussetzung zur Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des rechtsgültigen Bebauungsplans kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Änderungen keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) vorliegt.

Die UVP-Prüfpflicht beschränkt sich gem. Anlage 1 Ziffer 18.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auf Hotelkomplexe oder sonstige große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da der Planbereich bereits überplant wurde, ist die Durchführung einer UVP-Prüfung nicht notwendig.

Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Da sich die Änderung des Bebauungsplans lediglich auf die Hotelanlage bezieht, soll dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden.

Mit Entwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung entsprechend berichtigt.

5. Plangebiet

Das Plangebiet im Ortsteil Horn nördlich der Kirchgasse und umfasst die Flst. Nrn. 52,55,58 und 59

Fläche des Plangebiets: **0,2960 ha**

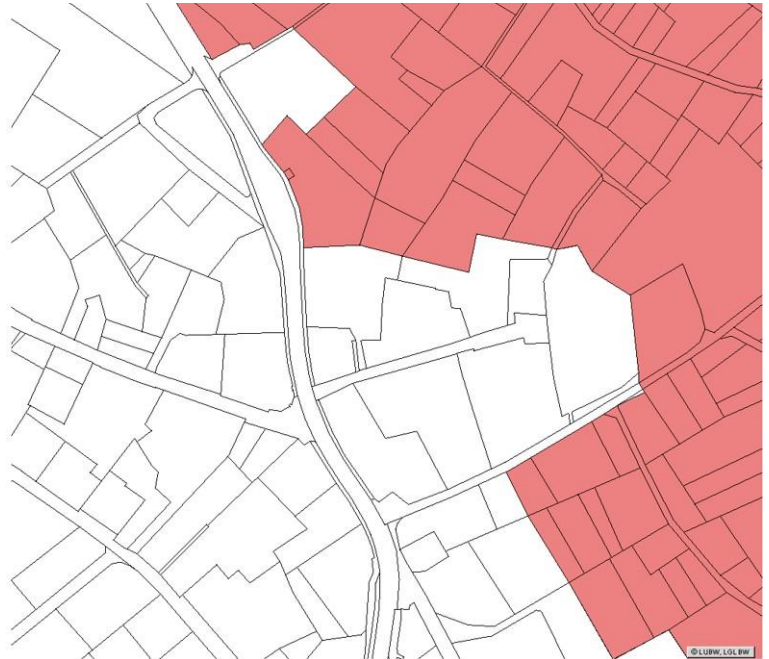
6. Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück ist voll erschlossen. Ein Flächenerwerb ist nicht notwendig.

7. Schutzgebiete

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet „Bodenseeufer“ wurde mit Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg auf den Gemarkungen Gaienhofen, Horn und Gundholzen Landkreis Konstanz vom 24. März 1961 (GBl. v. 10.05.1961, S. 144) festgesetzt.



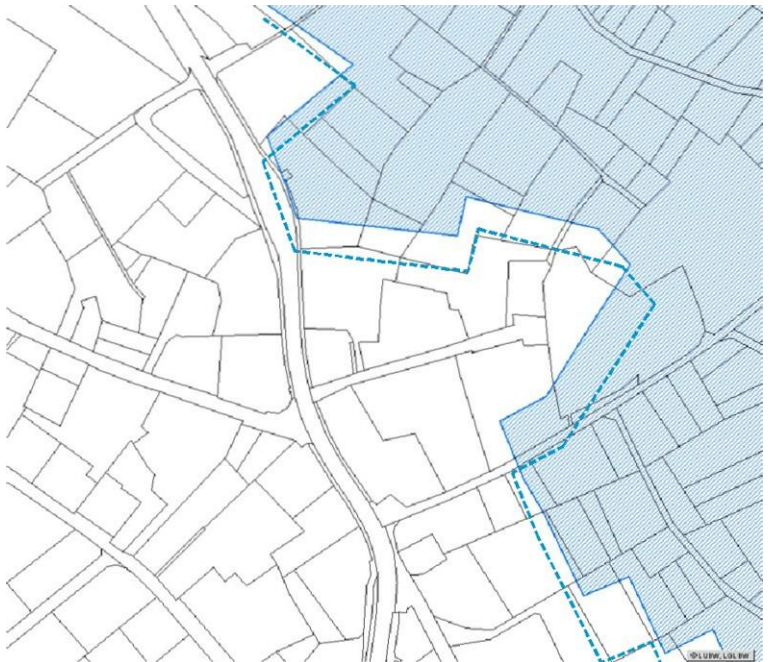
FFH-Gebiet

„Schiener Berg und westlicher Untersee“ Nr. 8319-341

Ausgehend vom groben Maßstab der FFH-Kartierung wurde vom Planer in der nebenstehenden Darstellung die Umgrenzung (gestrichelte Linie) versuchsweise nach Süden verschoben und minimal gestreckt. Damit deckt sie sich annähernd mit der Kartierung des Naturschutzgebiets. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass beide Umgrenzungen übereinstimmen.

Das Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen wird eine FFH Vorprüfung erstellen.

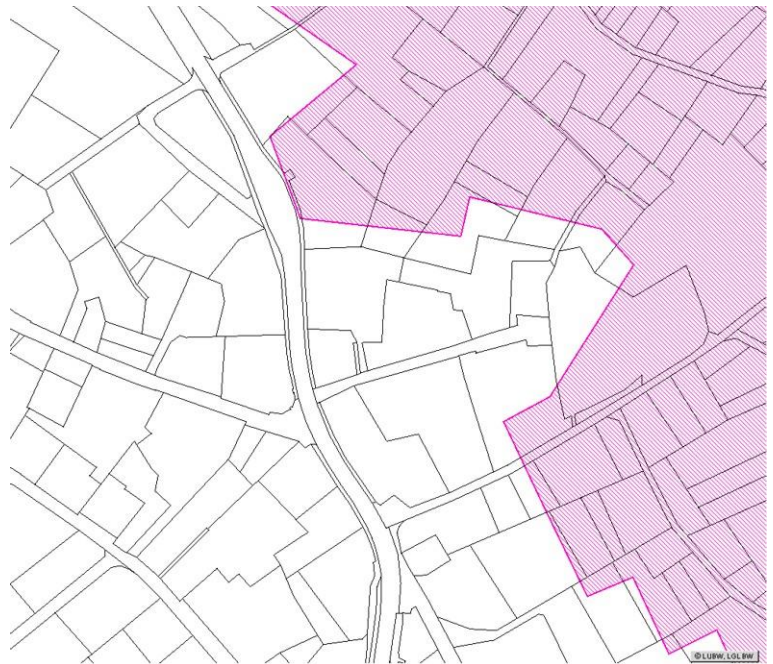
Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung wird nachgetragen.



Vogelschutzgebiet

„Untersee des Bodensees“ Nr. 8220-401

Die Umgrenzung deckt sich mit derjenigen des FFH-Gebiets. Es kann also davon ausgegangen werden, dass beide Umgrenzungen mit der des Naturschutzgebietes übereinstimmen.



Der Untersuchungsrahmen für den Nachweis, dass keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vorliegt soll im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung geklärt werden. Insbesondere die Auswirkungen des an den Geltungsbereich des Naturschutzgebietes angrenzenden Außenpools müssen überprüft werden.

Immer wieder wird von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg angemerkt, dass sich auf den Flurstücken 85, 77 und 71 baurechtlich nicht genehmigte Anlagen befinden. Wie in mehreren Schriftstücken und Ortsterminen zum Bebauungsplan „Kirchgasse – 1. Änderung“ bereits festgehalten, genießen diese Bestandsschutz bzw. wurden zum Teil schon rückgebaut.

Zur Überprüfung der Abgrenzung der Daten aus dem Online-Portal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sollte der Sachbereich Naturschutz (LRA + RP) entsprechendes gültiges Kartenmaterial zur Verfügung stellen und die Abgrenzung insbesondere die Abweichung zwischen Naturschutzgebiet und den anderen Schutzgebieten prüfen und verifizieren.

8. Festsetzungen

Die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan „Kirchgasse – 1. Änderung“ sollen grundsätzlich übernommen werden. Da es sich beim Außenpool nicht um eine Nebenanlage sondern eine Hauptnutzfläche handelt, muss hierfür ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen werden. Für den Verbindungsbau (Orangerie) soll ein Baufenster ausgewiesen werden. Für die eingetragene Bestuhlung auf der Nordseite der Orangerie ist dies ebenfalls notwendig.

Aufgrund der Nutzung des Bereichs zwischen Haus Verena und dem Gasthaus „Hirschen“ als bewirtschafteter Gartenwirtschaft ist dieser Bereich ebenfalls als Hauptnutzfläche zu betrachten und soll ein Baufenster erhalten.

Die Festsetzung zur Grundfläche wurde im Bebauungsplan „Kirchgasse – 1. Änderung“ mit maximalen Grundflächen festgesetzt. Dies soll entsprechend der vorliegenden Planung angepasst bzw. fortgeführt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Kubatur (Trauf- und Firsthöhen) sollen aus dem Bebauungsplan „Kirchgasse – 1. Änderung“ übernommen werden. Für den Verbindungsbau werden neue Höhen festgelegt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt, da die geplanten Außenmaße der zusammenhängenden Gebäude 50 m überschreiten. Im Erörterungstermin muss festgelegt werden, ob der Außenpool dabei zu berücksichtigen ist. Das Maß der Gebäudelänge könnte dann zwischen 70 m und 80 m begrenzt werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planung erhöht. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Neubaus drei Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses errichtet werden, im Bereich des Verbindungsbau maximal ein Vollgeschoss. Die Vollgeschosse insbesondere im Dach- und Kellergeschoss müssen noch geprüft werden.

9. Denkmalschutz

An den Planbereich grenzen die nachfolgenden benannten Kulturdenkmale / Bau- und Kunstdenkmale an:

Flst. Nr. 65	Kirchgasse 9	Kath. Pfarrkirche St. Johannes & Veit, zugehörig der ummauerte Friedhof (Sachgesamtheit)
Flst. Nr. 64	Kirchgasse 4	Pfarrhof mit Wohnhaus und Scheune
Flst. Nr. 62/1	Kirchgasse 2	Fachwerkhaus, 18. Jahrhundert
Flst. Nr. 51	Hauptstraße 105	Zweigeschossiges bäuerliches Fachwerkhaus 18. Jahrhundert mit winkelförmiger Erweiterung des Ökonomieteiles 19. Jahrhundert
Flst. Nr. 48	Weiler Straße 2	Quergeteiltes Einhaus mit Backhaus, Sachgesamtheit

Den denkmalgeschützten Gebäuden in der Kirchgasse wird bereits durch eine angepasste Kubatur Rechnung getragen. Durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude wird trotz der Größe der Anlage eine kleingliedrige Struktur erreicht. Die Absicht des Vorhabenträgers beim Neubau die historischen Fachwerkstrukturen der Gebäude durch vorgehängte vertikale Holzbalkenstrukturen neu zu interpretieren, trägt zur besseren Einpassung in das Ensemble bei.

Der Erhalt der Kulturdenkmale ist durch das Plangebiet nicht betroffen.

10. Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchgasse – 1. Änderung“ wurde aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens innerhalb der Kirchgasse und dem verhältnismäßig geringen Anteil am Aufkommen in der Hauptstraße L192 auf eine Überprüfung des Verkehrs verzichtet. Da im Bereich des Flst. Nr. 42 nur eine Tiefgarage und die Errichtung eines weiteren Gebäudes geplant war, wurde die Auswirkung auf die angrenzenden Gebiete ebenfalls nicht untersucht.

Da zwischenzeitlich das Flst. Nr. 42 als Hotelparkplatz mit Tiefgarage genutzt wird und kein Gebäude mehr geplant ist, muss dessen Auswirkung im Rahmen des Erörterungstermins beurteilt und festgelegt werden, ob ein Lärmgutachten notwendig wird.

In Abhängigkeit der Lage der zusätzlichen Parkplätze in Verbindung mit der An- und Abfahrt der Gaststättenbesucher ist gegebenenfalls zu klären, ob ein Lärmimmissionsgutachten für weitere Bereich oder den Hotelbetrieb notwendig ist.

Aufgrund der Größe der Anlage ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich. Die notwendigen Stellplätze müssen auf anderen Grundstücken im Umfeld der Anlage nachgewiesen werden. Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplans wird der Hotelbetreiber noch ein Parkkonzept vorlegen. *Die vorläufige Berechnung ergab einen Bedarf von __ Stellplätzen. Abzüglich der Stellplätze auf dem Flst. Nr. 42 verbleibt ein Defizit von __ Stellplätzen. Dieses wird durch Bau eines Parkdecks auf Flst. Nr. __ und der Schaffung von __ Stellplätzen ausgeglichen.*

Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb auf Flst. Nr. 51 wurde bereits aufgegeben, bzw. es findet keine Tierhaltung mehr statt, die dem Schutzziel der Erholung im Bereich des Beherbergungsgewerbes entgegensteht.

11. Erschließung

Für die möglichen Neubaumaßnahmen sind keine zusätzlichen Erschließungsanlagen notwendig. Alle Grundstücke sind bereits voll erschlossen.

Die Kirchgasse ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Pflasterbelägen gestaltet und wird für den Nichtanliegerverkehr fahrverkehrsfrei gehalten. Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen auf den Flst. Nrn. 52, 55 und 59 wurden in einer Tiefgarage (Baugenehmigung AZ 20041098/Ä) nachgewiesen. Hierzu wurde auf dem Flst. Nr. 42 eine Fläche für Tiefgaragen ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss der Hotelbetreiber den zusätzlichen/weiteren Bedarf an Stellplätzen nachweisen. Hierzu soll am Erörterungstermin die Anzahl der notwendigen Stellplätze gem. Ziffer 6.4 der VwV Stellplätze pro Zimmer festgelegt werden. Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplans muss der Hotelbetreiber noch ein Parkkonzept vorlegen. Hierzu sollte im Rahmen des Erörterungstermins noch die „zumutbare“ Entfernung gem. § 37 Abs. 5 Nr. 2 LBO geklärt werden.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene öffentliche Kanäle im Mischsystem. Die Dachwässer können im historisch dicht bebauten Kernbereich nicht über Rückhalte- und Versickerungsanlagen geführt werden.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollte eine Stellungnahme zum Brandschutz bzw. zur Anfahrbarkeit der Nordseite durch die Feuerwehr erstellt werden. Ein Löschangriff über die Westseite und deren Abgrabungen muss geprüft werden.

12. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchgasse – 1. Änderung“ wurden in getrennter Satzung Örtliche Bauvorschriften erlassen.

Es muss seitens des Gemeinderats geprüft werden, in wieweit diese für die bestehenden und die geplanten Anlagen aufgehoben oder angepasst werden sollen.

Der Ausschluss von Photovoltaikanlagen muss überprüft werden. Wichtiger ist jedoch die Überprüfung der Festsetzungen zu Solarthermieanlagen auf Dachflächen (Begrenzung auf max. 10 qm je Dachfläche) insbesondere hinsichtlich des Wärmebedarfs im Wellness – und Poolbereich.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und zur Regenwasserbehandlung betreffen den Planbereich nicht, so dass lediglich die Festsetzungen zu Einfriedigungen, befestigten Flächen, Grenzabständen und Abgrabungen verbleiben. Hier wäre am Erörterungstermin zu klären, inwiefern durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechende Einschränkungen bereits erfolgen.

Möglicherweise sind noch Festsetzungen zu technischen Anlagen auf Dächern und zu Werbeanlagen zu treffen.

Die Festlegung von Firstrichtungen insbesondere hinsichtlich der Flachdachanteile muss definiert werden. Abweichungen müssen festgelegt werden.

Gaienhofen, den 26.02.2019
Planer :

