

**Gemeinde Feldkirchen - Westerham**  
Landkreis Rosenheim



## **9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen – Ortskern I“**

### **Begründung**

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum:  
Juni 2018  
Projekt: 17187

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Hauptbüro Traunstein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **1.0 Vorbemerkung**

Diese 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen „Ortskern I“ ersetzt die seit 08.11.2016 rechtskräftige 8. Änderung. Zur Plausibilität sind die textlichen Änderungen in der Planfassung der 9. Änderung und in dieser angepassten Begründung farbig hervorgehoben.

## **2.0 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".

## **3.0 Anlass und Voraussetzung der 9. Änderung**

Für den Gasthof „Castel del Monte“ in Vagen, Hauptstraße 1a, ist für ein erweitertes Angebot 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.

Dem wurde mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ entsprochen. Die 8. Änderung ist seit 08.11.2016 rechtskräftig.

Die Bauausführung weicht von der rechtskräftigen 8. Änderung ab.

Es liegt im öffentlichen Interesse heimisches Gewerbe, zu dem auch die Gastronomie zählt, im Bestand zu sichern und die Entwicklung zu fördern um die Bedürfnisse der Bevölkerung zeitgemäß und angemessen zu decken und Arbeitsplätze zu sichern.

Dementsprechend war das Baurecht mit dieser 9. Änderung diesen Ansprüchen anzupassen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Feldkirchen-Westerham hat in der öffentlichen Sitzung am 10.10.2017 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Vagen-Ortskern I“ beschlossen.

## **4.0 Gegenstand der 9. Änderung**

Diese 9. Änderung ersetzt die 8. Änderung des Bebauungsplans. Das bedeutet, dass die 9. Änderung die 8. Änderung vollinhaltlich übernimmt, mit folgenden Änderungen:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- A Textliche Festsetzung  
Ziff. A 4.2  
Änderung in von Bebauung freizuhaltende Fläche.  
Ziff. A 6.7  
Verzicht auf die Materialbeschränkung für den Biergartenbelag.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzung  
1. Baukörper, Korrektur der Festsetzung.

Im Übrigen werden die Festsetzungen aus der 8. Änderung nicht berührt.

#### 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.

## **5.0 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 9. 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 9. Änderung.

### 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 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.

### **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 9. Bebauungsplanänderung übernommen. Der Standort ist von dieser 9. 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 9. Änderung in der um die überbaubaren Flächen für den Wintergarten reduzierten Fläche darzustellen.

Die den Biergarten begrenzenden freizuhaltenden 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 9. 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 (Tafelwirtschaft), die es zu erhalten gilt. Anpassungen sind dem Fortschritt und heutigem 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:

- 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.  
Verschattung zurückhaltend in Farbwahl und Oberflächenstruktur.

## 6.0 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 der 9. Änderung des Bebauungsplans wurde den Anforderungen an ein zeitgemäßes Angebot und Betriebsablauf der Gastronomie entsprochen.

Für die gegensätzlichen Ansprüche Entwicklung der Gastronomie – historische Bausubstanz – Ortsbild wurde 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 die Bebauungsplanänderung 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 .....

.....  
Hans Schaberl  
Erster Bürgermeister