



# **GEMEINDE ROTTACH-EGERN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Malerwinkel"**

### **8. ÄNDERUNG**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

### **TEIL B – BEGRÜNDUNG**

Rottach-Egern, 09.01.2023

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

## 1. Anlass der Änderung



Lage im Ort, Blick vom Wallberg nach Norden

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Malerwinkel“, aufgestellt von der Gemeinde Rottach-Egern im Jahr 1996 und seitdem siebenmal geändert, regelt die seeseitige Bebauung im Ortsteil Egern westlich der Überfahrtstraße und südlich der Seestraße zwischen dem Hotel Überfahrt im Westen und der Pfarrkirche Sankt Laurentius im Osten. Zur Stärkung der wichtigen Fremdenverkehrsfunktion im zentralen Ortsbereich ist der Geltungsbereich als Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzt, innerhalb dessen ausschließlich klar definierte touristische Nutzungen zulässig sind.



Änderungsbereich, Bestand



Änderungsbereich, Neuplanung Seestraße 77

Bei dem östlich der Einmündung Fürstenstraße / Seestraße gelegenen Hotel Waltershof (Seestraße 77), das bei einem Brand stark in Mitleidenschaft gezogen worden ist und das deshalb erneuert werden soll, lässt sich der aus den 1980er Jahren stammende Bestand mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand nicht mehr ertüchtigen. Der Eigentümer beabsichtigt deshalb den Altbau durch einen gegenüber dem Bestand vergrößerten zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. Der hierfür entwickelte Entwurf sieht eine Drehung der Firstrichtung an der Seestraße vor, so dass anstelle einer Traufseite künftig zwei Giebel zur Seeseite sichtbar sein werden.



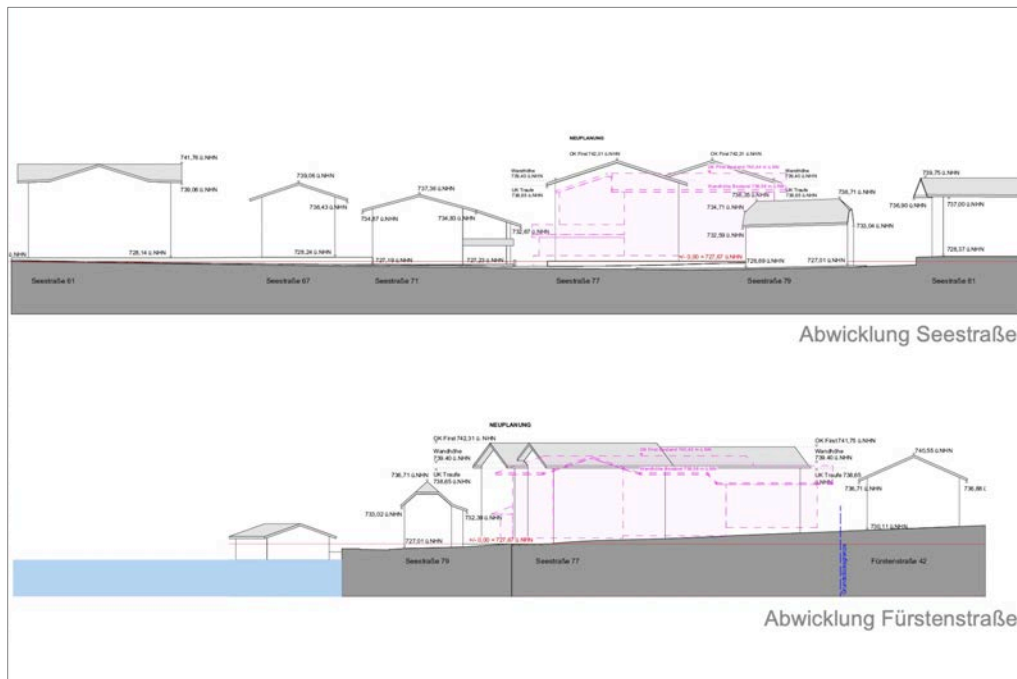
Traufständige Bestandsituation, Seestraße 77 von Osten



Simulation giebelständige Neuplanung Seestraße 77 von Norden (© 2022, M13 Architekten, München)

Die Baukörperstellung orientiert sich damit an derjenigen der Nachbargebäude im östlichen Verlauf der Seestraße. Trotz der Erhöhung von Wand- und Firsthöhe fügt sich der gegliederte Neubau in sein städtebauliches Umfeld ein. Er nimmt weitgehend die prägenden städtebaulichen Fluchten des Bestandes auf. Im Westen wird die Baukörperstellung angesichts der nunmehr größeren zulässigen Bauhöhen zu den Straßen gegenüber der heutigen Lage aufgeweitet.

Teilweise kommt es bei dem Neubau zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung, was aber städtebaulich gewollt ist, weil es der vorherrschenden engen Baukörperstellung der Nachbarschaft entspricht.



Gegenüberstellung Bestand / Neuplanung (© M13 Architekten, München)

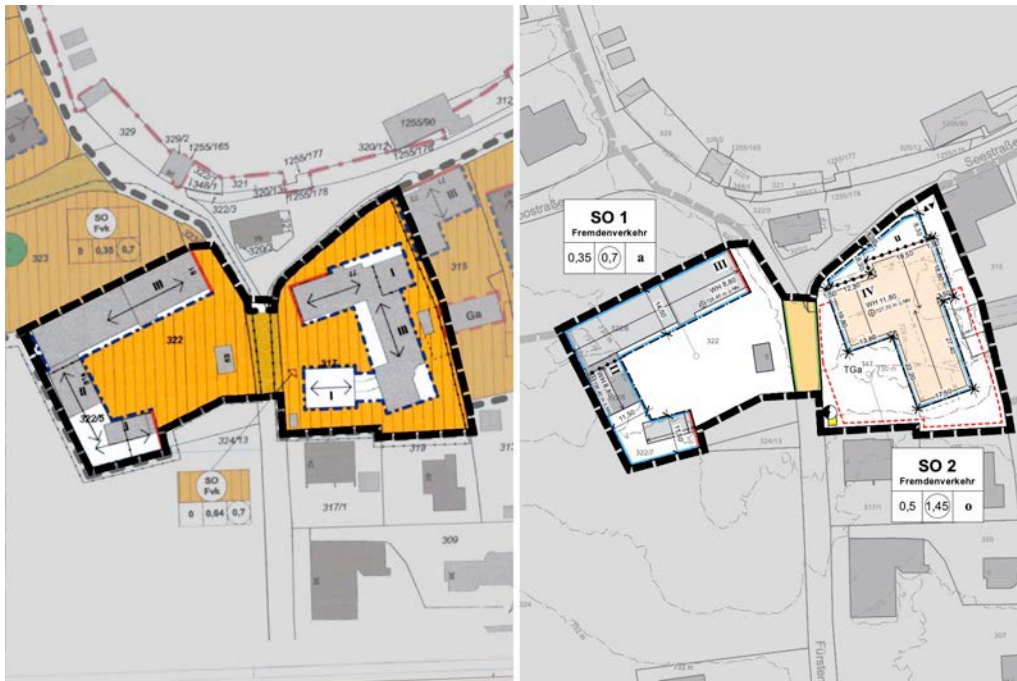
Auf der Westseite der Fürstenstraße (SO 1) beabsichtigt der Eigentümer des Gästehauses Seestraße 81 eine geringfügige Ergänzung des bestehenden Gebäudes nach Westen. Der Geltungsbereich muss dafür um knapp 2 m nach Nordwesten in das Grundstück Fl.Nr. 324, Gem. Rottach-Egern erweitert werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin dieser Darstellung.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben im Änderungsbereich muss der Bebauungsplan im Rahmen eines 8. Änderungsverfahrens geändert und erweitert werden.

## 2. Vorgenommene Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Anwesen Seestraße 81 und Seestraße 77 samt dem dazwischenliegenden Teilstück der Fürstenstraße. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich minimal erweitert (ca. 24 m<sup>2</sup>). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die zulässigen weitgehend touristischen Nutzungen richten sich unverändert nach Ziffer 1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans.



Änderungsbereich im rechtskräft. Bebauungsplan 8. Änderung des BP Nr. 4

Im westlichen Teil (SO 1) wird – dem erweiterten Geltungsbereich folgend - die überbaubare Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper erweitert. Ansonsten bleibt sie wie im rechtskräftigen Bebauungsplan. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem bestehenden Plan grundsätzlich unverändert, werden jedoch zur zulässigen Wandhöhe präzisiert (WH 8,80 m).

Im östlichen Teil (SO 2) wird die über- (und auf der Seeseite auch unterbaubare) Grundstücksfläche ebenso dem vorliegenden Entwurf angepasst, wie das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5 statt bisher 0,64 / GFZ 1,45 statt bisher 0,7 / Anzahl der Vollgeschosse IV statt bisher III).

Während die zulässige GRZ gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich verringert wird (tatsächlich sind aufgehende Bauteile nur bis zur GRZ von 0,4 zulässig, zuzüglich einer Unterbauung von weiteren 0,1) muss die zulässige Überschreitung für die Flächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO erhöht werden, was jedoch im Hinblick auf die zentrale Lage und die Notwendigkeit einer sehr großen Tiefgarage städtebaulich gerechtfertigt ist, um die an dieser Stelle dringend gewünschte Hotelnutzung dauerhaft ermöglichen zu können.

Die neu festgesetzte zulässige Wandhöhe bezieht sich auf das Eingangsniveau von der Seeseite. Nachdem das Gelände nach Süden ansteigt, tritt der Neubau dort entsprechend weniger hoch in Erscheinung. Neben dem Gebäude wird eine Fläche für Tiefgaragen mit Zufahrt von der Seestraße festgesetzt.

Der bestehende Transformatorstation des E-Werks Tegerensee im Südwesten des Grundstücks wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Wegen der hiermit verbundenen beschränkten Nutzbarkeit wird der Stellplatzschlüssel im SO 2 gegenüber den Richtzahlen der gemeindlichen Satzung um drei reduziert (1 Stp. je Gästezimmer + 25 % für Personal – 3 Stp.). Ebenfalls abweichend von der

Satzung werden, der innerörtlichen Lage entsprechend, im SO 2 auch mehr als drei unmittelbar von der Straße aus anfahrbare PKW-Stellplätze zugelassen.

Wegen der durch die Drehung des Baukörpers und die neue Höhenentwicklung geringeren Einsehbarkeit kann zur Verbesserung der Dachgeschossnutzung auch eine Vergrößerung der Dachflächenfenster gegenüber der Gestaltungssatzung zugelassen werden (Rohbaumaß 1.9 m<sup>2</sup> gegenüber 1,5 m<sup>2</sup>).

In Entsprechung der der bestehenden Nutzung im westlichen Teilbereich und für eine größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung im östlichen Teilbereich, werden abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan außerdem unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Stellplätze und Nebenanlagen auf den Grundstücken allgemein zugelassen.

Um die gewünschte enge Baukörperstellung zu ermöglichen, wird zudem ein Vorrang der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Abstandsf lächen gegenüber denjenigen nach der gemeindlichen Satzung zugelassen. Dabei können die Belichtung und Belüftung durchgehend gewahrt werden.

Damit eine ortsbildverträgliche Einfügung der Vorhaben im Änderungsbereich gewährleistet werden kann, wird ansonsten unverändert die Geltung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Rottach-Egern angeordnet.

### 3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).


Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

Rottach-Egern, 09. Januar 2023

Germering, 09. Januar 2023

.....  
Christian Köck,  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Till Fischer,  
AKFU Architekten und Stadtplaner