GEMEINDE ROTTACH-EGERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"Sondergebiet für den Fremdenverkehr"

3. 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



Änderungsbereich im Luftbild

Die Gemeinde Rottach-Egern hat 1994 für den Bereich des Hotels Überfahrt im Ortsteil Egern den Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet für den Fremdenverkehr“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde seitdem zweimal geändert.

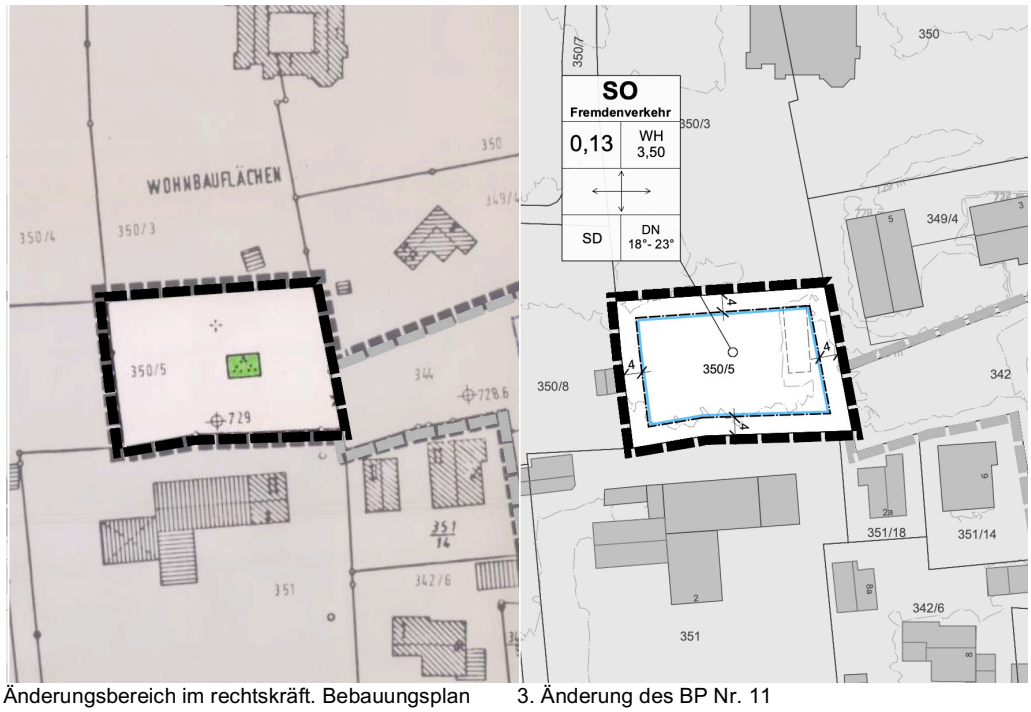
Gleichsam als „Anhang“ an das Sondergebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan am Westrand des Geltungsbereichs ein zwischen den benachbarten Wohngrundstücken gelegenes Gartengrundstück als private Parkanlage festgesetzt.

Der Bereich ist heute als Wiese angelegt, die zu den Nachbargrenzen mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt ist. Im Osten befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude. Über einen schmalen Fußweg ist das Grundstück an den östlich gelegenen restlichen Hotelgarten mit dem heutigen Poolbereich angebunden.

Das Hotel plant, den Außenbereich neu zu gestalten und den Außenpool durch einen Neubau im westlichen Garten zu ersetzen. Außerdem sollen hier ein Umkleiden- und ein Technikgebäude neu errichtet werden.

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet für den Fremdenverkehr“ zum dritten Mal zu ändern.

2. Vorgenommene Änderung



Änderungsbereich im rechtskräft. Bebauungsplan 3. Änderung des BP Nr. 11

Der bisher als private Parkanlage dargestellte Änderungsbereich wird wie der übrige Geltungsbereich als Sondergebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt. Innerhalb einer mit dem Grenzabstand gemäß gemeindlicher Gestaltungssatzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird ausschließlich die Errichtung eines Außenpools mit Liegefläche sowie den zugehörigen Gastronomie-, Umkleiden- und Technikgebäuden zugelassen. Um den Gartencharakter zu erhalten, wird als Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude eine niedrige GRZ von 0,13 und eine maximale Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt. Die Gestaltung richtet sich nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Rottach-Egern.

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