

Entwurf

Gemeindebauamt
60.2

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66

I.

Städtebauliche Gesichtspunkte

1.

Allgemein

Das in bevorzugter , landschaftlicher Situation gelegene Hotel Rießersee führt zurück auf die Anfänge des Fremdenverkehrs im Werdenfelser Land und hat sich aus dem nach der Jahrhundertwende bestehenden Gasthof zum Rießerbauer entwickelt. An den Besitzer erinnert die bestehende Büste vor dem Hotelgebäude.

In Verbindung mit den Passionsspielen Oberammergau 1922 sind die Hotelbaupläne entstanden und verwirklicht worden, die dem Hotel im wesentlichen sein heutiges Gepräge gaben. Eng verbunden mit dem Hotel war auch die Gründung des Sportclub Rießersee (SCR) als Wintersportverein im Jahre 1920.

Nach verschiedenen An- und Umbauten und Modernisierungen konnten bis zur Aufgabe des Hotels aus familiären Gründen im Jahre 1971 in 94 Zimmern 140 Betten angeboten werden. Neu- und Umbaupläne im Verlaufe der folgenden zehn Jahre wurden von der neuen Eigentümerin, der Beton- und Monierbau AG, zuletzt aus Liquiditätsgründen, nicht verwirklicht.

Mit Kaufurkunde vom 2.2.1981 ist das Eigentum an die Bauherrengemeinschaft "Konferenz- und Sporthotel Rießersee" übergegangen, die Gewähr dafür bietet, daß durch einen zeitgerechten Neubau die Tradition des Hotels Rießersee fortgesetzt und die Lücke im Fremdenverkehrsangebot geschlossen wird. Es sollen

in 152 Zimmern insgesamt 254 Betten entstehen.

2.

Städtebauliche Planung

Der Marktgemeinderat hat dazu am 19.11.1981 festgestellt, daß die Beurteilung des Hotelneubaues den Rahmen einer bauaufsichtlichen Überprüfung überschreitet und Bauumfang und Einordnung in das Gelände nur in einem Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes festgelegt werden können. Diese Notwendigkeit wird noch verstärkt durch die Randlage zum Landschaftsschutzgebiet und den Ausstrahlungseffekt auf die freie Landschaft inmitten stark frequentierter Erholungsflächen und den schützenswerten Seeuferbereich. Es besteht ferner ein öffentliches Interesse daran, daß die Hotelnutzung auf dem Gelände planungsrechtlich gesichert wird.

Nach dem Beschluß des Marktgemeinderates vom 19.11.1981 über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch das Grundstück Fl.Nr. 2838 einbezogen, auf dem das bestehende Seecafe Rießersee liegt. Es stellt als Cafe und Restaurant einen Mittelpunkt in den weiträumigen Erholungsflächen um den Rießersee dar. Beide Einrichtungen, das entstehende Konferenz- und Sporthotel und das Seecafe, können sich in ihren Funktionen harmonisch ergänzen. Während im Cafe die Beherbergung nur eine Nebenfunktion hat und behalten soll, wird der Schwerpunkt des entstehenden Hotels entsprechend den gegenwärtigen Anforderungen und künftigen Entwicklungen der Kur in neuen Beherbergungskapazitäten liegen.

Die Konzeption des Hotels ist geeignet, einen zweifachen Personenkreis anzusprechen. Auf diese Weise können sich Individualreiseverkehr (Urlaub, Sport) und Kongreßangebot nach den jahreszeitlichen Gegebenheiten ebenfalls ergänzen. Das wird zu einem wirtschaftlichen Erfolg des Hotelbetriebes beitragen.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 9.5.1985 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die überbaubaren Flächen im "Sondergebiet Hotel 2" zu ändern. Durch diese Änderung der Baugrenzen soll eine maßvolle Erweiterung des Seecafes sowie der wirtschaftliche Bestand weiterhin ermöglicht werden.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird entsprechend den gesetzlichen Grundsätzen sichergestellt, daß die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BBauG) und daß jedermann Bedenken und Anregungen in die Planung einbringen kann (Bürgerbeteiligung und spätere öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 2 und 6 BBauG). Die Träger der öffentlichen Belange sind zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf bereits angehört worden.

Die dabei angesprochene Wasserversorgung, die Entwässerung und die Sicherheit für die Stauanlage des Rießersees sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt worden.

Die Anregung, weitere öffentliche Parkplätze im Gebiet des Bebauungsplanes auszuweisen, wurde durch die Planänderung vom 29.10.1982 weiterverfolgt. Der Öffentlichkeit werden weitere acht Parkplätze zur Verfügung stehen.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 9.6.1982 bis 12.7.1982 wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht.

3.

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete Hotel nach § 11 Baunutzungsverordnung

Der Bebauungsplan setzt u.a. die Art der baulichen Nutzung fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, BauNVO).

Die Sondergebiete Hotel nach § 11 BauNVO dienen nach den geplanten Festsetzungen ausschließlich der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Förderung des Fremdenverkehrs.

Im Sondergebiet Hotel 1 ist ausschließlich die Errichtung eines Sport- und Tagungshotels im üblichen Sinne mit ständig wechselnder Belegung einschließlich eines Restaurationsbetriebes zulässig.

Im Sondergebiet Hotel 2 ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Restaurantes und Cafes und der Fortbestand eines kleinen Betriebes des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 20 Betten (vgl. Fickert/Fieseler, Tn 19 zu § 3 BauNVO) zulässig.

Eine andere Art der Nutzung in den Sondergebieten Hotel ist unzulässig. Das gilt auch für die Zukunft und auch dann, wenn Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eine andere Nutzung anstreben sollten.

Nach Beseitigung der bestehenden Bausubstanz entstehen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

4 abgesetzte und 1 freistehender Gebäudekörper mit drei bzw. vier Vollgeschossen in landschaftsgebundener Bauweise mit 7550 m² Geschoßfläche

1 Restaurant mit ca. 156 Sitzplätzen

1 Spezialitätenrestaurant mit ca. 50 Sitzplätzen

1 Hotelbar mit ca. 25 Sitzplätzen

4 Konferenzräume mit zusammen 193 m²

1 Schwimmbad mit Sauna

2 Kegelbahnen

1 Tiefgarage mit 110 Stellplätzen, 22 Stellplätze oberirdisch

Die entstehende Geschoßfläche von 7550 m² entspricht dem 1 1/2-fachen der Geschoßfläche des bestehenden Hotels und hält sich an den Richtwert für die zulässige Baumasse nach Vorgaben der Regierung von Oberbayern als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

4.

Absicherung der Hotelnutzung

Um zu verhindern, daß Zweitwohnungen entstehen und um zu gewährleisten, daß das Hotel auch fertiggestellt wird, werden eine Reihe Absicherungen eingebaut.

1. Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch an erster Rangstelle zu Lasten des Baugrundstückes - bzw. unwiderruflichem Eintragungsantrag mit dem Inhalt, daß die Nutzung des Grundstückes zu anderen Zwecken als zu einem Hotelbetrieb im üblichen Sinn mit ständig wechselnder Belegung (und Restaurationsbetrieb) untersagt ist.

2. Nachweis der vollständigen Finanzierung des Bauvorhabens.

Zu diesem Zweck ist die unwiderrufliche Finanzierungszusage einer Bank erforderlich.

3. Das Bauvorhaben muß spätestens 3 Jahre nach Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung fertiggestellt sein.

Um die Einhaltung dieser Verpflichtung zu gewährleisten, verpflichtet sich der Bauherr vertraglich gegenüber der Gemeinde, an diese für jeden angefangenen Monat des Verzuges einen noch festzulegenden Geldbetrag zu bezahlen und die genannte Forderung mit einer Bankbürgschaft abzusichern.

4. Verpflichtung zur Bildung von Miteigentumsanteilen, verbunden mit dem Sondereigentum an bestimmten, im Aufteilungsplan näher beschriebenen Räumen (keine Bildung von Wohnungseigentum).

"Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum werden zum Betrieb eines Hotels von den Eigentümern an eine Hotelgesellschaft oder an sonstige geeignete Personen verpachtet. Für den entsprechenden Gemeinschaftsbeschuß gilt die Teilungserklärung."

5.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört, daß der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist (§ 1 Abs. 4 BBauG).

Entsprechend den landesplanerischen Zielen für die Region 17 soll die Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch eine qualitative Verbesserung des Dienstleistungsbereiches, insbesondere im Fremdenverkehr, angestrebt werden. Die Erweiterung des Seecafes dient diesem Ziel durch die nachhaltige Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestandes dieses Fremdenverkehrsbetriebes. Als regionalplanerische Aufgabe für den Markt Garmisch-Partenkirchen kommt der Fremdenverkehr und die Naherholung (Primärfunktion) in Betracht.

Der Bebauungsplan Nr. 66 ordnet sich in diese Ziele in besonderem Maße ein. Er verspricht nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des Bettenangebotes, sondern durch die Betriebsform des kombinierten Sport- und Konferenzhotels ein Wachstum des Fremdenverkehrs, ohne in Konkurrenz zum bestehenden Angebot zu treten.

Aufgrund der schützenswerten Landschaft kommt der Einordnung der Bebauung eine besondere Bedeutung zu (Ziffer II. 2.g der Gemeinsamen Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 29.1.1979, MABl. Nr. 4 S. 45). Dazu gehören die landschaftsgebundene Bebauung mit einwandfreier Gestaltung und die Beibehaltung der Landschaft.

Diese Belange regelt ein Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Erweiterung des Seecafes um 2 Wohneinheiten für Eigentümer und Personal gliedert sich dem Baukörper an und fügt sich durch Umfang und Lage der Baumasse in das Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung des Rießersees ein.

II.

Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Wirtschaftsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen aus dem Jahre 1950, gebilligt mit Schreiben des Bayer. Staatsministerium des Innern vom 16.12.1952 Nr. IV B 3 - 9112 a 20 PB 929 und zum Flächennutzungsplan erklärt mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 27.6.1963 Nr. IV B 7 - 15500- ee 5, sind das Bebauungsplangebiet als Außenbereich und die bestehende Bebauung als Bestand dargestellt.

Der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 26.4.1985 Az. 422-4621.1 GAP 6 - 1 genehmigte neue Flächennutzungsplan, trägt der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung Rechnung und weist für das Bebauungsplangebiet ein Sondergebiet Hotel aus.

III.

Erhaltung des Landschaftsbildes

Neben der Absicht, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sport- und Tagungshotels zu schaffen, muß vorrangig das charakteristische Landschaftsbild erhalten bleiben (§ 1 Abs. 6 BBauG).

Diese Forderung wird abgesichert durch:

1. Einen Grünordnungsplan, der Inhalt des Bebauungsplanes wird;
2. entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes;
3. die Gemeindeverordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Vorgärten
4. die Gemeindeverordnung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung), die Inhalt des Bebauungsplanes wird.

Der Rießerseefußweg wird ab dem Übergang in die Hinteren Rießerhänge als Privatweg für den Fußgängerverkehr erhalten und steht der Öffentlichkeit durch privatrechtliche Vereinbarung zur Verfügung. Er setzt sich ab der bestehenden Kapelle, die erhalten werden muß, als "Kapellenweg" fort, wird in den Hotelbereich integriert und in Höhe des Eingangsgeschosses als Durchgang gestaltet.

IV.

Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Rießersees in einer Höhe von ca. 790 m üNN, der Seespiegel knapp unter 800 m. Es hat eine Größe von ca. 31 000 m².

Bis zum Rießersee erstrecken sich die Ausläufer des Rießerkopfes, anschließend fällt das Gelände leicht ab und geht in die steilen Rießerhänge über, wo mit dem Hangfuß auf 710 m üNN der Talboden erreicht ist.

V.

Verkehrslage

Das Bebauungsplangebiet wird bisher über die Rießerseestraße mit Bahnübergang (Bayer. Zugspitzbahn und Bahnlinie Garmisch-Partenkirchen - Reutte) und die Privatstraße zum Rießersee erschlossen. Zur ausreichenden Erschließung des Neubauvorhabens muß die Privatstraße als Eigentümerweg nach den Vorschriften

des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes ausgebildet und in unwiderruflicher Weise dem unbeschränkt öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden. Neben der Erschließung des Bauvorhabens wird damit sichergestellt, daß das Erholungsgebiet für jedermann mit Kraftfahrzeugen erreichbar und zugänglich ist. Ferner werden zu diesem Zweck 18 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

VI.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie, sowie die Ableitung der Schmutzabwässer werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

VII.

Durch den Bebauungsplan entstehen dem Markt Garmisch-Partenkirchen voraussichtlich keine Kosten.

VIII.

Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes, sondern soll nur Aufschlüsse über die Motive des Bebauungsplanes, die einzelnen Festsetzungen und die Tragweite der Bauleitplanung geben.

Die Änderung des Planes ist von solcher Bedeutung, daß eine Wiederholung der Auslegung für den Bereich des Seecafes nach § 2 a Abs. 6 BBauG erforderlich erschien.

Garmisch-Partenkirchen, 23.11.1982

geändert 14.08.1985

Neidlinger

1. Bürgermeister