

# Gemeinde Bad Wiessee



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67  
- Ortsmitte -

## **Festsetzungen durch Text und Begründung**

27.01.2023

**Stadtplanung Breunig**  
**Helmut Breunig**  
Architekt + Stadtplaner  
Seitzstrasse 19  
80538 München  
Tel. 089 / 46 138 238

**liebald + aufermann**  
**Katja Aufermann**  
Landschaftsarchitektin  
Manzingerweg 11  
81241 München  
Tel. 089 / 540 4990-0

# Inhaltsverzeichnis

1 Festsetzungen durch Text.....	3
§ 1 Art der Nutzung .....	3
§ 2 Maß der baulichen Nutzung, über- und unterbaubare Grundstücksflächen.....	3
§ 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Müll .....	4
§ 4 Dachformen, Dachneigung, .....	4
§ 5 Abstandsflächen .....	4
§ 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz .....	4
§ 7 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	5
§ 8 Grünordnung allgemein .....	5
§ 9 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern .....	6
§ 10 Werbeanlagen, Gestaltung .....	7
§ 11 Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser.....	7
§ 12 Sichtfelder .....	7
2 Begründung.....	9
2.01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	9
2.02 Lage im Gemeindegebiet, Grundeigentum .....	9
2.03 Naturraum, Vegetation, Fauna, Klima.....	10
2.05 Boden und Hydrogeologie .....	10
2.06 Denkmalschutz.....	11
2.07 Planerische und planungsrechtliche Ausgangslage .....	11
2.08 Entwicklungskonzepte .....	12
2.09 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept.....	14
2.10 Art der Nutzung .....	15
2.11 Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.12 Höhe baulicher Anlagen .....	17
2.13 Dächer 17	
2.14 Abstandsflächen.....	17
2.15 Baugrenzen, Bauräume.....	18
2.16 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Müll .....	18
2.17 Erschließung, Verkehrsflächen, Wegeverbindungen.....	19
2.18 Verkehrliche Auswirkungen .....	20
2.19 Immissionsschutz .....	22
2.20 Grünordnung .....	26
2.21 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern .....	29
2.22 Grundwasser, Niederschlagswasser.....	30
2.23 Nachhaltigkeit.....	32
2.24 Ver- und Entsorgungsanlagen .....	32
2.25 Werbeanlagen .....	32
2.26 Kosten und Finanzierung.....	33
2.27 Auswirkungen der Planung.....	33
3 Flächenbilanz.....	33

# 1 Festsetzungen durch Text

## § 1 Art der Nutzung

- 1) Festgesetzt wird ein Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen (SO) nach § 11 BauNVO.
- 2) Im Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächig
  - Drogeriemarkt
  - Nicht störende Handwerksbetriebe
  - Nicht störende Gewerbebetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Dienstleistungen, Verwaltungen, Büros, Praxen
  - Wohngebäude
  - Wohnungen, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen)

Für folgende Nutzungen sind dabei maximale Verkaufsflächen zulässig:

- Vollsortimenter: 1.300 m<sup>2</sup>
  - Discounter: 1.200 m<sup>2</sup>
  - Drogeriemarkt: 800 m<sup>2</sup>
  - Backshop: 150 m<sup>2</sup>
- 3) In den Erdgeschossen von Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 Ost sowie in den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) ist keine Wohnnutzung zulässig.
  - 4) Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) sind auf der Ebene 732,80 m ü. NHN einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2) Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 7.000 m<sup>2</sup> darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GR von 9.700 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 3) Von der Lage der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung darf in begründeten Einzelfällen um maximal 1,0 m abgewichen werden.
- 4) Bei Haus 1 darf die nördliche und die östliche Baugrenze durch Balkone, Laubengänge und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 5) Bei Haus 3 Westfassade und Haus 4 West dürfen die Baugrenzen durch Terrassen um 1,0 m überschritten werden. Die im Plan festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO darf durch die Flächen der Terrassen entsprechend überschritten werden.
- 6) Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen bei Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 Ost beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 732,80 m ü. NHN.
- 7) Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen bei Haus 4 West, Haus 5, Haus 6 beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 738,05 m ü. NHN.

### § 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Müll

- 1) Tiefgaragenzu- und -ausgänge, Treppen und Aufzüge, Tiefgaragenbe- und -entlüftungseinrichtungen, Anlagen für Rückkühler, Kinderspielplätze und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind innerhalb und außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2) Nebenanlagen wie z.B. Tiefgaragen, Stellplätze und Flächen für die dauerhafte Müllaufbewahrung sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3) Die Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für das Vorhaben wird auf 230 Kfz-Stellplätze festgesetzt.
- 4) Die Kfz-Stellplätze für Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich auf der als „Parkdeck“ bezeichneten Stellplatzanlage mit Zufahrt über die „Zufahrtsrampe Parkdeck“ zulässig.
- 5) Die als „Parkdeck“ bezeichnete Stellplatzanlage darf mit einer begrünten Pergola überstellt werden.
- 6) Zu- und Ausfahrten sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 7) Oberirdische Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8) Gartenhäuschen, Holzlegen, Carports, Garagen und ähnliche Nebenanlagen sind nicht zulässig.

### § 4 Dachformen, Dachneigung,

- 1) Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 22° zulässig.
- 2) Auf baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.
- 3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

### § 5 Abstandsflächen

- 1) Durch die Anordnung der Baugrenzen und durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig.
- 2) Abweichend zu Abs.1 sind zu den Rändern des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. An der Südfassade von Haus 6 darf auf einer maximalen Länge von 2,0 m, beginnend an der südwestlichen Gebäudekante, der Mindestabstand von 3,0 m nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geringfügig unterschritten werden.

### § 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 2) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist bei der Neuerrichtung und genehmigungsbedürftigen Änderung von Gebäuden die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein

Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

- 3) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen o.Ä. mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sowie bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Nichtwohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags auftreten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite mit Verkehrslärmpegeln kleiner 59/49 dB(A) Tag/Nacht (Wohnnutzungen) bzw. kleiner 64 dB(A) am Tag (Nichtwohnnutzungen) belüftet werden können.
- 4) Zum Schutz vor Anlagengeräuschen ausgehend vom Planvorhaben im Tagzeitraum (6-22 Uhr) sind in den im Plan festgesetzten Bereichen Lärmschutzwände oder in der schalltechnischen Wirkung vergleichbare Abschirmungen mit einer Schalldämmung von mind.  $R'_w = 20$  dB zu errichten. Decken und Wandbereiche der Stellplatzflächen unter Haus 5 und Haus 6 sind mit schallabsorbierenden Materialien (z.B. „Tektalanplatten“ o.Ä.) bei einem Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,7$  bei 500 Hz auszukleiden.
- 5) Die Ladezonen für den großflächigen Einzelhandel sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung (inklusive Zu-/Abfahrtstor) hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung sind lärmarme Zu-/Abfahrtstore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- 6) Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o. Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1$  dB(A)) erhöhen.

## § 7 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1) Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind nur integriert in Gebäuden und in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.
- 2) Leitungsführungen jeglicher Art sind ausschließlich unterirdisch zulässig.
- 3) Freistehende oder auf Dächern und Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

## § 8 Grünordnung allgemein

- 1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten zu baulichen Anlagen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 2) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- 3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- 4) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen mit Baumpflanzungen zu gestalten.
- 5) Die Decke der als ‚baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche‘ festgesetzten Fläche ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Stellplätzen und Zuwegungen mit mindestens 0,40 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 6) Bei Pflanzungen von großen und mittelgroßen Bäumen im unterbauten Bereich ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m vorzusehen. Dies kann auch über Aufkantungungen oder Anhögelungen geschehen.
- 7) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen.
- 8) Mindestens 50% der im Plan hinweislich als „Dorfplatz“ bezeichneten Fläche ist als Baumstandort mit mindestens 0,70 m fachgerechtem Pflanzsubstrat zu überdecken.
- 9) Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Überdeckung von Tiefgaragen und den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß der „FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“, jeweils in der aktuellen Ausgabe, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.v., Bonn).
- 10) Im Sondergebiet SO sind mindestens 22 große oder mittelgroße, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind auf diese Anzahl anzurechnen.
- 11) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 30-35 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m): 20-25 cm Stammumfang.
- 12) Die im Plan hinweislich als „Dorfplatz“ bezeichnete Fläche ist unter Beachtung funktionseller Erfordernisse als öffentlich nutzbare Platzfläche zu gestalten und gemäß den planlichen Festsetzungen mit mindestens 14 großen oder mittelgroßen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf die in § 8 Abs. 10 dieser Satzung festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen anzurechnen.
- 13) Im Südosten des Planungsgebiets sind entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 249/2 mindestens 4 große oder mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.. Die Baumpflanzungen sind auf die in § 8 Abs. 10 dieser Satzung festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen anzurechnen.
- 14) Im Plangebiet sind entlang der als ‚öffentlichen Straßenverkehrsfläche‘ festgesetzten Fläche gemäß den planlichen Festsetzungen mindestens 4 große oder mittelgroße Laubbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf die in § 8 Abs. 10 dieser Satzung festgesetzte Anzahl an Baumpflanzungen anzurechnen.

## **§ 9 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern**

- 1) Einfriedungen, Sichtschutzmatten und Ähnliches zur Abgrenzung von privat nutzbaren Freiflächen sind nicht zulässig.
- 2) Schutzzäune für Kinderspielplätze gemäß Art. 7 BayBO sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

- 3) Die zulässigen Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Dies gilt nicht bei Ausbildung einer Einfriedung als Schallschutzwand.
- 4) Zwischen privat nutzbaren Terrassenzonen sind Sichtschutzelemente nur in ortsüblicher Bauweise aus Holz oder Mauerwerk und nur innerhalb des Bauraums, im Anschluss an die Gebäude raumhoch zulässig. Sie sind einheitlich zu gestalten.
- 5) Zur Überwindung von Geländesprüngen und zur Anpassung an das Niveau der angrenzenden Grundstücke sind Stützmauern und Treppenanlagen zulässig.

### **§ 10 Werbeanlagen, Gestaltung**

- 1) Es gelten die Werbeanlagensatzung (WaS) und die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Bad Wiessee in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 2) Ergänzend zur WaS und der OGS sind folgende Werbeanlagen und Gestaltungen zulässig:
  - Bei Haus 3 und Haus 4 Ost an den zum Dorfplatz sowie zum Anlieferhof ausgerichteten Fassaden Firmenlogos mit Buchstabenhöhen von maximal 0,9 m und einer Ansichtsfläche von maximal 6 m<sup>2</sup>.
  - An den Gebäuden am Dorfplatz Nasenschilder.
  - Eine Hinweisstele an der Münchner Straße in einer Höhe von maximal 5,0 m.
  - In den Erdgeschosszonen von Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 Ost Fenster und Fenstertüren ohne Längssprossen.

### **§ 11 Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser**

- 1) Im Planungsgebiet ist zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein Retentionsvolumen von 669 m<sup>3</sup> auszubilden. Dies kann über Modellierungen der Oberfläche, Rückhaltebecken, Wasser-Retentionsboxen oder deren Kombination erreicht werden.
- 2) Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Wilhelmina- und Adrianusquelle. Es gelten grundsätzlich die Auflagen und Anforderungen der örtlichen Schutzgebietsverordnung vom 25.03.1992. Insbesondere sind Grab- und Bohrarbeiten in diesem Bereich nur bis zu einer Tiefe von 20 m unter Normalpegel des Tegernsees erlaubnisfrei.

### **§ 12 Sichtfelder**

- 1) Die Flächen der in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

## **Hinweise durch Text**

### **1) DIN Normen**

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Bad Wiessee, Bauamt, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

### **2) Bodendenkmale**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

3) **Naturschutz**

Bei Gehölzbeseitigungen ist der gesetzliche Verbotszeitraum gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten.



## 2 Begründung

### 2.01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsmitte von Bad Wiessee ist im Umbruch begriffen. Sowohl innerhalb des Planungsgebietes, wie auch im Umfeld stehen Gebäude leer (z.B. Hotel Ritter) oder wurden bereits zurückgebaut (z.B. Haus Rheinland), Grundstücke liegen brach und können im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücken einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Südlich des Planungsgebietes hat der Lindenplatz bereits eine Aufwertung erfahren.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Chancen für eine städtebauliche Neuordnung ebenfalls genutzt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Ortszentrum geschaffen werden. Neben einer architektonischen soll auch eine freiräumliche Aufwertung des Planungsgebietes umgesetzt werden. Für Bewohner, Besucher und Kunden der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen soll die Aufenthaltsqualität erhöht und die Attraktivität des Zentrums von Bad Wiessee gesteigert werden.

Die zukünftig um den Dorfplatz angesiedelten Nutzungen tragen zum Erhalt und zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung bei. Im Zusammenhang mit ergänzenden Nutzungen wie z.B. Büros und Praxen sowie von Wohnnutzungen in den Obergeschossen entsteht eine lebendige und identitätsstiftende Ortsmitte, die dem Grundsatz einer „Stadt der kurzen Wege“ folgt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage sowie drei Stellplatzanlagen im Osten, Westen und Süden des Planungsgebietes und in untergeordnetem Umfang an der Ludwig-Thoma-Straße untergebracht.

Im Einleitungsbeschluss zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 – Ortsmitte -, den der Gemeinderat von Bad Wiessee am 27.07.2021 gefasst hat, werden insbesondere folgende Ziele für das Planungsgebiet genannt:

- Schaffung einer drei- bis viergeschossigen Bebauung mit einer Mischung aus Einzelhandel (u.a. Vollsortimenter und Drogeriemarkt), Gastronomie, Gewerbeflächen sowie Wohnen (Ferienwohnungen und Mietwohnungen) und einer darunterliegenden, eingeschossigen Tiefgarage neu zu errichten.
- Verpflichtung zur Errichtung von Mietwohnungen und Verzicht auf die Schaffung von Eigentumswohnungen
- Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen, eventuell Errichtung von Fahrradboxen in der Tiefgarage
- Erstellung eines zeitgemäßen Energiekonzeptes, insbesondere Errichtung von Photovoltaik auf hierfür geeigneten Dachflächen
- Durchgrünung des Areals
- Schaffung einer Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität
- Öffentliche Zugänglichkeit des Areals

### 2.02 Lage im Gemeindegebiet, Grundeigentum

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes und hat eine Größe von ca. 1,34 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern 127/2 (teilweise), 230/2 (teilweise), 249/3, 250/5, 250/6 (teilweise), 250/7 (teilweise), 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25, 251/26, 251/27 (teilweise) und 251/28.

Ein Großteil des Planungsgebiets ist in Eigentum der Dittrich Münchner Straße Bad Wiessee GbR.

Die Flurstücke Nr. 250/8 (ehemaliges Haus Rheinland) sowie 250/6 und 250/7 (Gehwege der Münchner Straße) und 230/2 (Einmündung Setzbergstraße) sind im Eigentum der Gemeinde

Bad Wiessee. Die Fahrbahn der Münchner Straße (Fl.St.Nr. 127/2) ist als Bundesstraße B 318 im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Erschlossen ist das Areal durch die Münchner Straße (B 318), die Ludwig-Thoma-Straße und die Freihausstraße.

### **2.03 Naturraum, Vegetation, Fauna, Klima**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum ‚Tegernseer Tal‘, welches bis zu Alpengrenze Teil des Ammer-Loisach- Hügellandes ist.

Das Klima in Bad Wiessee ist kontinental. Es ist kalt und gemäßigt. Die Temperatur liegt in Bad Wiessee im Jahresdurchschnitt bei 5,6°C. Die Niederschläge sind mit jährlich 1582 mm/Jahr hoch. Der meiste Regen fällt in den Monaten Mai bis August, am wenigsten Niederschlag fällt im Februar.

Das Gebiet gehört zur montanen Vegetationsstufe (600-1400 m). Zu den charakteristischen Baumarten gehört außer der Buche (*Fagus sylvatica*) und der Tanne (*Abies alba*) häufig auch die Fichte (*Picea abies*). Von der potenziell natürlichen Vegetation (Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald sowie waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald) sind im Tegernseer Tal jedoch nur noch Restflächen vorhanden. Ein Großteil der ehemals bewaldeten Flächen wurde zu landwirtschaftlichen genutzten oder besiedelten Flächen umgenutzt. Das Planungsgebiet liegt im Ortszentrum von Bad Wiessee und ist bereits seit Anfang des 20ten Jahrhunderts bebaut. Die bis 2022 vorhandenen Gebäude lagen in großzügigen, ehemals gärtnerisch genutzten und teilweise parkartig gestalteten Grünflächen. Der Großteil des alten Baumbestands auf dem Grundstück wurde im Winter 2021/22 im Zuge der Baufeldfreimachung gefällt. Dazu gehörten auch Bestandsbäume entlang der Münchner Straße, welche Teil der, die Münchner Straße begleitenden Baumreihe waren. Ein weiterer dieser straßenbegleitenden Altbäume, auf dem Grundstück 249/3, muss im Zuge der Baumaßnahmen noch gefällt werden. Im Nord-Osten des Planungsgebiets befindet sich der befestigte Zufahrtsbereich und Parkplatz des rückgebauten Hotels Ritter. Seit Nutzungsaufgabe des Hotelbetriebs verwilderten große Teile der Freiflächen.

Da besondere, artenschutzrechtliche relevante Tiervorkommen im Planungsgebiet auf Grund der vorhandenen Strukturen nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Gebiet durchgeführt. In dieser wurden Vorkommen von seltenen und geschützten Arten der Tiergruppen Fledermäuse und europäischer Vogelarten nachgewiesen, sowie Maßnahmen erarbeitet um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Zuge der Umweltprüfung des Vorhabens, in der ‚Vorprüfung des Einzelfalls‘ näher beschrieben.

### **2.04 Topographie**

Bad Wiessee liegt auf der Westseite des Tegernsees. Das Gemeindegebiets steigt vom Seeufer aus nach Westen relativ gleichmäßig an. Durch die bestehende Hanglage weisen Gebäude zum Teil auf ihrer Ostseite ein Geschoss mehr auf als auf der Westseite.

Auch innerhalb des Planungsgebiets steigt das Gelände nach Westen um bis zu 5 m an. Dabei liegt das Gebiet im Osten auf Höhen von 732,30 – 733,0 m ü NHN; zur Ludwig-Thoma-Straße im Westen steigt es um bis zu 4% auf 737,25 – 737,60 m ü NHN.

### **2.05 Boden und Hydrogeologie**

Der Untergrund des Plangebiets fußt in Tiefen von ca. 10 - 15 m auf Fels. Hierbei handelt es sich um ein Flyschgestein der Kreide. Über dem Fels hat der Breitenbach, gemäß der geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 8236 Tegernsee im Maßstab 1:25.000, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt München, 1966, einen holozänen Schuttkegel geschüttet. Gemäß der Baugrunderkundung Nr. 35168G von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 18.11.2019 finden sich im Untergrund bis zur Felsoberkante, quartäre, wassergesättigte,

feinkornreiche Böden wie Torfe, Schluffe, Seetone und die gemäß geologischer Karte zu erwartenden feinkornreichen Schuttkegelsedimente.

Die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ist durchwegs gering. Niederschlagwasser versickert nur zu einem geringen Anteil und fließt vornehmlich oberflächlich ab. Gemäß hydrogeologischen Gutachtens Nr. 35168G-2 von Frank + Bumiller + Kraft, Stand 08.12.2021 und 1. Geotechnischer Stellungnahme (Grundbaulabor 194671.1.1.-VM v. 27.09.2022) sind die bindigen Böden stark wassergesättigt. Unter und zwischen wassergesättigten Bereichen ist am gesamten Grundstück mit zumindest temporär auftretendem Schichtwasser in wasserwegsamem Bodenschichten zu rechnen. In Tiefen von ca. 7 – 14 m unter Geländeoberkante verläuft, parallel zu den mit Wasser gesättigten Böden und Schichtwasserebenen, ein zusammenhängender gespannter Grundwasserleiter oberhalb des grundwasserstauenden Bodens (Fels).

Um das Bauvorhaben verträglich umzusetzen, sind diverse Maßnahmen hinsichtlich des Umgangs mit dem Grundwasser und dem Niederschlagswasser vorzusehen. Diese Maßnahmen sind unter dem Punkt 2.22 dieser Begründung beschrieben.

## **2.06 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

## **2.07 Planerische und planungsrechtliche Ausgangslage**

### **Landesentwicklungsplan**

Das Gemeindegebiet ist Teil der Planungsregion 17 – Oberland. Laut Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde zum Alpengebiet und ist mit Gmund am Tegernsee, Tegernsee, Kreuth und Rottach-Egern als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Die als Mittelzentrum eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, das heißt großflächigen Betrieben mit einer Geschossfläche von in der Regel mehr als 1.200 m<sup>2</sup>, soll nach den Vorgaben des LEP nur in zentralen Orten, die mindestens als Unterzentrum ausgewiesen sind, erfolgen.

Die nächstgelegenen Oberzentren München und Rosenheim befinden sich in einer Entfernung von ca. 52 bzw. 48 km. Gemäß LEP sollen Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

### **Regionalplan**

Gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplans kommt im Handlungsfeld Handel der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben. Der Funktionsfähigkeit der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt.

Im Tourismusgebiet Tegernsee soll der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden.

### **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ und Sondergebiet „Kur“ dargestellt. Die Münchner Straße ist als „Bundesstraße“ dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden,

bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellung (Sondergebiet „Kur“ und Mischgebiet) mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 liegen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne:

#### **Bebauungsplan Nr. 39 „Lindenplatz“**

Der Straßenbebauungsplan Nr. 39 tangiert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Bereich der Münchner Straße. Planungsrechtlich ergibt sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 keine Änderung, da die Münchner Straße sowohl im Bebauungsplan Nr. 39, als auch im Bebauungsplan Nr. 67 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Münchner Straße verändert sich jedoch, da auf Höhe des Planungsgebietes eine Abbiegespur vorgesehen wird und die Münchner Straße entsprechend verbreitert werden muss. Der Gehweg auf der Seite des Planungsgebietes wird in diesem Zuge verlegt. Die im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Bäume auf der südwestlichen Seite der Münchner Straße werden im Bebauungsplan Nr. 67 wieder festgesetzt, aufgrund des geänderten Verlaufs des Gehwegs an etwas anderer Lage.

#### **Bebauungsplan Nr. 56 „An der Münchner Straße“**

Der Bebauungsplan Nr. 56 setzt neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Münchner Straße auf den Flurstücksnummern 250/5 und 251/25 ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Der übrige Bereich des Bebauungsplans Nr. 56, der sich mit dem Bebauungsplan Nr. 67 überdeckt, ist als „Sondergebiet Hotel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 ersetzt im gegenständlichen Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 39 "Lindenplatz" und Nr. 56 "An der Münchner Straße" sowie sämtliche Änderungen der vorgenannten Bebauungspläne.

### **Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 soll im Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Planung stellt durch die Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen und der Nachverdichtung der Ortsmitte einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Aufgrund der maximal zulässigen GR nach § 19 Abs.2 BauNVO von 7.000 m<sup>2</sup> werden die Obergrenzen nach § 13a Abs.1 Nr.1 (GR max. 20.000 m<sup>2</sup>) eingehalten.

Gleichwohl sollen alle Verfahrensschritte des Bebauungsplan-Regelverfahrens durchgeführt werden (Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB, Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB). Ebenso wird eine Prüfung der relevanten Umwelt- und Artenschutzbelange durchgeführt, um zu sichern, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der beschriebenen Vorgehensweise wird den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen.

## **2.08 Entwicklungskonzepte**

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2021 (ISEK) mit Fachteil Einzelhandel**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes des ISEK, das im September 2021 vom Gemeinderat Bad Wiessee beschlossen wurde.

Zum Einzelhandel wird im ISEK festgestellt, dass die gewerbliche Struktur der Gemeinde als dispers bezeichnet werden kann. Im Hinblick auf eine nachhaltige Funktionsfähigkeit von Handel und Gewerbe ist eine räumliche Konzentration von Angeboten und eine räumliche Arbeitsteilung der ausgewählten Standorte zu empfehlen. Dem Einzelhandel wird traditionell eine zentrenbildende Funktion zugeschrieben.

Kritisch gesehen wird die Lebensmittelversorgung im Hauptort. Sie ist zwar mit einem Discounter und einem Vollsortimenter derzeit noch gegeben, beide Betriebe liegen jedoch nicht unmittelbar in der Ortsmitte und verfügen zusätzlich nur über vergleichsweise kleine und unzeitgemäße Ladenlokale in Wohnhäusern, in denen keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Auch das Parkplatzangebot entspricht dort nicht mehr den Anforderungen heutiger Lebensmittelanbieter und ihren Kunden.

Als Lücke im Branchenmix wird das Drogeriesortiment gesehen, wenngleich die Supermärkte diesbezüglich ein Angebot vorhalten. Angesichts der touristischen Nachfrage in Bad Wiessee ist im Zusammenhang mit den Drogeriewaren auch die größere Konzeption der einschlägigen Angebote mit Spielwaren und Kindernahrung vorstellbar.

Im Fachteil Einzelhandel des ISEK wird als Ziel die Sicherung, der Ausbau und die Aufwertung des Geschäftszentrums im Bereich zwischen Rathaus und Setzbergstraße sowie eine stärkere Konzentration der Einzelhandelsangebote auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte genannt. Konkret wird das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 67 als neu zu ordnender Bereich im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ vorgeschlagen. Dies dient dem Erhalt und der Stärkung der Qualität einer lebendigen Ortsmitte.

Gemäß dem Fachteil Einzelhandel ist als wesentlicher Baustein des Zentren- und Sortimentskonzeptes eine Einstufung der Einzelhandelsortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente möglich. Im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ können grundsätzlich alle Sortimente angeboten werden, sodass hier auf Ebene des Bebauungsplanes keine einschränkenden Festsetzungen erforderlich sind.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 318 (Münchner Straße) wird im ISEK aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens als Barriere innerhalb des Ortes gesehen. Auf Höhe des Planungsgebietes sind die Abstände zwischen den einzelnen Querungsmöglichkeiten der Münchner Straße sehr groß. Den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen (Münchner Straße, Ludwig-Thoma-Straße) wird eine mangelhafte Freiflächengestaltung attestiert. Als Ziel wird im ISEK deshalb die Erhöhung der Attraktivität des Ortsbereichs durch gestalterische und funktionale Aufwertung von Straßen- und Platzräumen und der in den Straßenraum wirkenden Flächen genannt. Wünschenswert wäre eine Reduzierung der Barrierewirkung der Münchner Straße und eine Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch zusätzliche Querungshilfen.

Im ISEK wird u.a. der Bereich um das ehemalige Hotel Ritter als Schwerpunkt für die gestalterische Aufwertung Bad Wiessees verortet. Hier wird die Chance gesehen, durch eine beispielgebende moderne Architektur hohe stadt- und freiräumliche Qualitäten zu schaffen.

### **Prüfung städtebaulicher Alternativen**

In einem konkurrierenden Verfahren wurden drei Architekturbüros zur Entwicklung von städtebaulichen Studien zur Neugestaltung und Bebauung des Planungsgebiets im Ortszentrum von Bad Wiessee aufgefordert. Die Ergebnisse wurden am 05.03.2021 vor dem Gemeinderat präsentiert. Dieser hat sich einstimmig mit 18 zu 0 Stimmen für den Entwurf von Auer Weber Architekten BDA ausgesprochen und eine Empfehlung zur Vertiefung der Planung auf dieser Basis abgegeben.

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurde das Bebauungsplanverfahren begonnen und die Verfahrensschritte nach § 3 Abs.1 und 2 sowie § 4 Abs.1 und 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse musste jedoch das Planungskonzept verändert und der Umfang der unterbauten Flächen reduziert werden. Ebenso konnte die Fl.St.Nr. 249/3 durch

den Investor erworben und in den Geltungsbereich aufgenommen werden, was die planerischen Möglichkeiten erweiterte.

Der Gemeinderat hat dem überarbeiteten Konzept am 26.07.2022 mit 16 : 0 Stimmen zugestimmt. Die geänderte Planung soll nun die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bilden. Nachdem der Entwurf des Bebauungsplanes nach den vorgenannten Verfahrensschritten geändert wurde, ist der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen

## 2.09 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

In Bad Wiessee gibt es kein deutlich erkennbares, räumlich prägnantes Ortszentrum in Form eines durch identitätsstiftende Gebäude definierten Platzraumes. Dies soll durch das geplante Vorhaben behoben werden.

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem Gefüge aus klar gerichteten Haustypen. Die im Ort dominanten Firstrichtungen Nord-Süd und Ost-West werden dabei aufgegriffen. Durch die orthogonale Anordnung der Häuser und die Reaktion auf die unterschiedlichen Höhenlagen der angrenzenden Topografie werden zwei klar lesbare Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren geschaffen, die an ihren vier Seiten durch Gebäude gefasst und bespielt werden:

- Auf dem Niveau der Münchner Straße und zu dieser orientiert ein repräsentativer Platzraum als neue Ortsmitte, der mit befestigten Oberflächen und Bauminselflächen ein attraktives Vorfeld für die dort adressierten Handels- Gastronomie- und Gewerbeangebote bietet und durch eine gewisse bauliche Abschirmung zur Münchner Straße gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher bietet.
- Auf dem Niveau der Ludwig-Thoma-Straße entsteht ein etwas angehobener Bereich, der als Zugangsbereich für die vier den Raum rahmenden Gebäude dient und die Stellplätze für den Einzelhandel aufnimmt. Die Stellplätze sollen mit einer begrünten Pergola überstanden sein. Die Häuser 5 und 6 sind aufgeständert und nehmen im untersten Geschoss (Ebene E1) Stellplätze auf.

Beide Bereiche sind durch großzügige Freitreppen und begrünte Terrassen funktional und räumlich miteinander vernetzt.

Durch den topografischen Versatz zwischen den beiden Höfen/Plätzen wird eine Landschaftsplatte geschaffen, die sich nach außen lediglich als Sockelband zur tiefer liegenden Ortsmitte zeigt. Die bedarfsorientiert vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen können somit geschickt kaschiert und die Maßstäblichkeit des gewachsenen Ortsgefüges in seiner Körnung gewahrt werden.

Die architektonische Konzeption der Gebäude verfolgt den Anspruch, in Hinblick auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Energien, Konstruktionen und Materialien, ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Projekt zu realisieren.

Zum öffentlichen Platzraum („Dorfplatz“) gliedern sich drei- und viergeschossige Baukörper analog vorhandener Bautypologien in eine robuste Sockelzone aus mineralischen Materialien und den darüber aufgehenden Gebäudeteilen, welche durch vorgelagerte und weitestgehend umlaufende Loggien- und Laubengangzonen das tradierte Motiv des Balkonbandes interpretieren. Im Vergleich zur Sockelzone werden die Balkone durch horizontale und vertikale hölzerne Strukturen feingliedrig rhythmisiert. Mittels leichter Staffelung der Balkonebenen wird die horizontal lagernde Geste der Gebäude unterstützt.

Bei den Gebäuden zum höher gelegenen Zugangsbereich mit Parkdeck entfällt die mineralische Sockelzone, sodass hier dreigeschossige Häuser den Charakter dieses Ortes prägen. Bei den aufgeständerten Häusern 5 und 6 erhalten die Außenwände zusätzlich eine Holzschalung, wodurch mit zunehmendem Abstand zur Ortsmitte die Materialität graduell natürlicher wird.

## 2.10 Art der Nutzung

Alle publikumsrelevanten Handels- Gastronomie- und Gewerbenutzungen gruppieren sich ebenerdig und somit gut sicht- und auffindbar um den neu geschaffenen „Dorfplatz“ an der Münchner Straße. Von diesem aus sind die erdgeschossigen Einzelhandelsnutzungen, der Drogeriemarkt und die Gastronomie barrierefrei erreichbar.

In den Obergeschossen des Hauses 1 am Dorfplatz werden Büro und/ oder andere Gewerbenutzungen wie zum Beispiel Praxen angeboten.

In den Obergeschossen der Häuser 2, 3 und 4 können Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und in den Häusern 5 und 6 Ferienwohnungen untergebracht werden.

Entsprechend den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielen und der Nutzungskonzeption wird das Baugebiet als „Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan mittels einer Positivliste zielgerichtet festgesetzt werden. Im Bebauungsplan werden demnach folgende Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächig
- Drogeriemarkt
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungen, Verwaltungen, Büros, Praxen
- Wohngebäude
- Wohnungen, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen)

Für folgende Nutzungen werden maximale Verkaufsflächen festgesetzt, um den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenzustehen:

- Vollsortimenter: 1.300 m<sup>2</sup>
- Discounter: 1.200 m<sup>2</sup>
- Drogeriemarkt: 800 m<sup>2</sup>
- Backshop: 150 m<sup>2</sup>

Um die gewünschte Belegung und die Funktion des neuen Dorfplatzes als Ortsmitte zu unterstützen, werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss von Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 Ost sowie in den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) ausgeschlossen.

Ergänzend dazu werden hinsichtlich der konkreten Nutzungsverteilung innerhalb des Sondergebiets im Durchführungsvertrag weitere Regelungen getroffen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 2.11 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal mögliche Grund- und Geschossfläche in Kombination mit maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen und eng um die geplanten Gebäude gezogenen Baugrenzen, festgesetzt.

Im Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen ist eine GR von 7.000 m<sup>2</sup> und eine GF von 13.600 m<sup>2</sup> möglich. Diese Größenordnung ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen und die bauliche Neuordnung im Planungsgebiet.

Das Maß der Nutzung stellt sich im Sondergebiet wie folgt dar:

Sondergebiet SO	Größe Baugebiet	GR § 19.2 BauNVO	GR § 19.2 + 19.4 BauNVO	GF	GRZ 19.2 BauNVO	GRZ 19.2+19.4 BauNVO	GFZ
	11.616 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	9.700 m <sup>2</sup>	13.600 m <sup>2</sup>	0,60	0,84	1,17

Für ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO gelten nach § 17 Abs.1 BauNVO folgende Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung:

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs.2 BauNVO: GRZ 0,8

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs.4 S. 3 BauNVO: GRZ 0,8

Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs.2 BauNVO: GFZ 2,4

Im Ergebnis (siehe Tabelle oben) werden im Sondergebiet SO mit einer GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,60 und einer GFZ von 1,17 die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen sind neben den Flächen der (oberirdischen) Vollgeschosse auch die erdgeschossigen Flächen innerhalb der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) zu berücksichtigen und in der Grund- und Geschossfläche mitzurechnen. Im Bebauungsplan wird deshalb eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. In diesen unterirdischen Flächen sind die großflächigen Einzelhandelsflächen, ein Drogeriemarkt, Lagerflächen und die eingehauste Anlieferung vorgesehen.

Die im Bebauungsplan zulässige Gesamt-Grundfläche (§ 19 Abs. 2 + Abs. 4 BauNVO) liegt mit einer GR von 9.700 m<sup>2</sup> umgerechnet in relative Zahlen bei einem Wert von 0,84. Dieser Wert liegt oberhalb des maximal zulässigen GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Der maßgebliche Grund für die Überschreitung der GR nach § 19 Abs.4 S. 3 BauNVO liegt in der flächigen Ausdehnung der geplanten Stellplatzanlagen und der Tiefgarage.

Als ausgleichende Maßnahmen liegt die Tiefgarage großteils unter ohnehin versiegelten bzw. überbauten Flächen. Das Parkdeck im westlichen Teilbereich wird durch eine begrünte Pergola überstellt werden.

Um die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugleichen, wird festgesetzt, dass die Decke der als ‚baulichen Anlage unter der Geländeoberfläche‘ festgesetzten Fläche außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zuwegungen mit mindestens 0,40 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken ist. Um gute Wuchsbedingungen zu schaffen, ist bei Pflanzungen von großen und mittelgroßen Bäumen im unterbauten Bereich pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,80 m vorzusehen. Dies kann auch über Anhögelungen geschehen. Der neue Dorfplatz wird unter Beachtung funktioneller Erfordernisse als öffentlich nutzbare Platzfläche gestaltet und mit mindestens 14 großen oder mittelgroßen Laubbäumen bepflanzt. Insgesamt werden im Baugebiet mindestens 22 neue Bäume gepflanzt.

Mit den vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen wird negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und die natürlichen Funktionen des Bodens entgegengewirkt, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf den unterbauten Flächen können somit hochwertige Freiflächen entstehen, die hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Kleinklimas sowie der Luft nicht unterbauter Flächen annähernd gleichkommen.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung und die vorgenannten Maßnahmen und Umstände rechtfertigen und kompensieren die maßvolle Überschreitung der Obergrenze nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitungen, u.a. aufgrund der umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung, nicht zu erwarten.



## 2.12 Höhe baulicher Anlagen

Mit den festgesetzten Gebäuden in drei- und viergeschossiger Bauweise wird den im Aufstellungsbeschluss genannten Zielen gefolgt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ermöglicht.

Auf der Ostseite des neu entstehenden Dorfplatzes sind zwei dreigeschossige Gebäude geplant, die Westseite wird durch viergeschossige Baukörper gebildet, die den Geländesprung zur Landschaftsplatte im westlichen Teil des Gebiets aufnehmen. Zusammen mit den dreigeschossigen Gebäuden zur Ludwig-Thoma-Straße bilden die Gebäude unterschiedliche Platzsituationen.

Um einen kleinen Spielraum zwischen dem drei- und dem viergeschossigen Teil von Haus 4 zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass von der Lage der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in begründeten Einzelfällen um maximal 1,0 m abgewichen werden darf.

Neben der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse werden maximal mögliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Um die charakteristische Höhenstaffelung im städtebaulichen Entwurf zu sichern, werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf den Dorfplatz bzw. den westlichen Angerplatz bezogen. Haus 1, Haus 2, Haus 3 und das Haus 4 Ost beziehen sich dabei auf den Dorfplatz mit seiner Meereshöhe von 732,80 m ü. NHN. Haus 4 West, Haus 5 und Haus 6 beziehen sich auf den Angerplatz mit seiner Höhe von 738,05 m ü. NHN.

Die unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen der dreigeschossigen Gebäude (Haus 1, Haus 2, Haus 4 West, Haus 5 und Haus 6) berücksichtigen dabei, dass in Haus 1 und Haus 2 im Erdgeschoss nur eine Nichtwohnnutzung mit einem entsprechend höheren Erdgeschoss zulässig ist. Deshalb ist bei diesen beiden Gebäuden eine Traufhöhe von 9,8 m und eine Firsthöhe von 13 m zulässig. In Haus 4 West, Haus 5 und Haus 6 sind keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen, sodass diese Gebäude mit geringeren Bauhöhen auskommen. Deshalb ist bei Haus 4 West eine Traufhöhe von 8,75 m und eine Firsthöhe von 11,95 m sowie bei den Häusern 5 und 6 eine Traufhöhe von 9,05 m und einer Firsthöhe von 12,5 m zulässig.

Durch die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen ist die homogene Einbindung der geplanten Gebäude in den Bestand gewährleistet.

## 2.13 Dächer

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden alle geplanten Gebäude mit einem Satteldach und einer zulässigen Dachneigung zwischen 20° und 22° zugelassen. Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtung und der Unzulässigkeit von Dacheinschnitten fügt sich die entstehende Dachlandschaft homogen und ruhig in die bauliche Umgebung ein.

Um die vorgesehene Nutzung der Sonnenenergie optimal zu unterstützen, sind auf den Dächern der Hauptgebäude entsprechende Anlagen vorgesehen. Die Anordnung auf den Dächern folgt dabei den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Bad Wiessee. Lediglich die Dächer von baulichen Nebenanlagen, wie z.B. von Aufzugsanlagen, sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig. Dadurch fügen sie sich als eigenständige Nebenanlagen in die Freianlagen ein.

## 2.14 Abstandsflächen

Die von der Gemeinde Bad Wiessee erlassene Satzung über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 01.06.2012 findet im vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung, da der Bereich des Planungsgebietes hiervon ausgenommen ist

Somit gelten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, am 01.02.2021 in Kraft getreten) muss die Tiefe der Abstandsflächen in einem Sondergebiet 0,4

H betragen. Diese Abstandstiefe wird zu den Rändern des Planungsgebietes eingehalten. Damit wird den Belangen des Nachbarschaftsschutzes Rechnung getragen. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zu den Rändern des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eingehalten sind. An der Südfassade von Haus 6 darf auf einer maximalen Länge von 2,0 m, beginnend an der südwestlichen Gebäudekante, der Mindestabstand von 3,0 m nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geringfügig unterschritten werden. Durch diese geringfügige Unterschreitung in einem sehr eingeschränkten Bereich entstehen keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Auch in Innern des Planungsgebietes werden die Abstandsflächentiefen von 0,4 ebenfalls weitestgehend eingehalten. Lediglich in Teilbereichen zwischen Haus 1 und Haus 2, zwischen Haus 2 und Haus 3, zwischen Haus 3 und Haus 4 sowie zwischen Haus 5 und Haus 6 werden die Abstandsflächentiefen von 0,4 H unterschritten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann in einem Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen werden. Diese Regelung findet bei vorliegendem Bebauungsplan lediglich im Innern des Gebiets Anwendung und betrifft nur die vorgenannten Teilbereiche. Gleichwohl müssen die geringeren Abstandsflächen betrachtet und deren Auswirkungen abgewogen werden.

Die Unterschreitungen sind bedingt durch die städtebauliche Konfiguration und betreffen lediglich die Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss am Dorfplatz. Da gemäß Art. 45 Abs.3 BayBO bei den hier möglichen Nutzungen (Verkaufsräume, Schank- und Speisewirtschaften, etc.) auch Aufenthaltsräume ohne Fenster zulässig wären, kann die Abstandsflächenunterschreitung, zumal nur in einem kleinen Teilbereich vorhanden, hingenommen werden. Da im Erdgeschoss der genannten Gebäude eine Wohnnutzung nicht zulässig ist, ist gewährleistet, dass hier keine Wohnungen entstehen.

Oberhalb des Erdgeschosses werden auch zwischen Haus 1 und Haus 2, zwischen Haus 2 und Haus 3 sowie zwischen Haus 5 und Haus 6 die Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten. Somit ist für die Wohnnutzungen in den Oberschossen eine ausreichende Belichtung und Besonnung vorhanden. Zwischen Haus 3 und 4 kann durch Anordnung von Befensterungen an den Fassaden reagiert werden, an denen die Abstandsflächen eingehalten werden (z.B. Ost- und Westfassade von Haus 3).

Durch die vorgenannten Umstände und Maßnahmen sind im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## **2.15 Baugrenzen, Bauräume**

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu gewährleisten, sind die Baugrenzen relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. In den Bauräumen sind, mit Ausnahme der nördlichen und östlichen Baugrenze von Haus 1, die geplanten Gebäude inkl. deren Dachüberständen möglich. Das Haus 1 wurde mit Analogie zu anderen ortstypischen Gebäuden entlang der Münchner Straße (z.B. am Lindenplatz) mit seiner Nord-Ost-Ecke bewusst nahe an den Gehweg gerückt. Um dennoch die geplanten Balkone, Laubengänge und Dachüberstände zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die vorgenannten baulichen Anlagen die nördliche und östliche Baugrenze um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

Da die Terrassen der Wohnnutzungen teilweise über die Baugrenzen reichen und Terrassen zur Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO gerechnet werden, wird festgesetzt, dass bei Haus 3 Westfassade und Haus 4 West die Baugrenzen durch Terrassen um 1,0 m überschritten werden dürfen und die im Plan festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO durch die Flächen der Terrassen entsprechend überschritten werden darf.

## **2.16 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Müll**

Der Nachweis der pflichtigen Kfz-Stellplätze erfolgt für den Einzelhandel auf dem westlichen Parkdeck, für die Wohnnutzung auf der östlichen Stellplatzanlage, in der Tiefgarage, einige

wenige Stellplätze an der Ludwig-Thomas-Straße auf Höhe von Haus 5 und im südlichen Grundstücksbereich mit Zufahrt von der Freihausstraße. Die Zufahrten zu den größeren Stellplatzanlagen und zur Tiefgarage erfolgen ausschließlich von der Münchner Straße aus. Auch die Zufahrt zur Anlieferung erfolgt unmittelbar von der Münchner Straße. Die entsprechenden Zufahrten in das Gebiet sind nur an den im Plan festgesetzten Bereichen des Planungsgebietes zulässig.

Auf dem westlichen Parkdeck können rund 105 Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden. Die östliche Stellplatzanlage kann bis zu 26 Stellplätze aufnehmen, die Tiefgarage rund 91 Stellplätze. An der Ludwig-Thoma-Straße können ca. 3 Kurzzeit-Stellplätze zum Be- und Entladen vorgesehen werden, im südlichen Bereich rund 10 Stellplätze.

Um die Tiefgarage funktional betreiben zu können, sind entsprechende technische Einrichtungen notwendig. Deshalb wird festgesetzt, dass Treppen und Aufzüge, Tiefgaragenzu- und -ausgänge, Tiefgaragenbe- und entlüftungseinrichtungen sowie Anlagen für Rückkühler innerhalb und außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Insgesamt sind für das Vorhaben 230 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. In dieser Anzahl ist ein Doppelnutzungseffekt für die geplanten Nutzungen Discounter, Vollsortimenter, Drogeriemarkt und Backshop eingerechnet. Die Kunden, die mit dem eigenen Pkw kommen, kaufen zu einem Großteil nicht nur beim Discounter, sondern auch beim Drogeriemarkt beziehungsweise beim Vollsortimenter und beim Backshop ein. Dieser sogenannte Doppelnutzungseffekt wird auch in der Prognose der Verkehrserzeugung für den Kfz-Verkehr berücksichtigt, der im vorliegenden Fall bei rund 30 % angenommen wird. Durch den Doppelnutzungseffekt kann eine reduzierte Anzahl an Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzungen vorgesehen werden.

Zur Förderung der Nutzung des Fahrrads sollen innerhalb des Sondergebiets in ausreichendem Maße Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Um eine möglichst flexible und nutzerspezifische Anordnung der Fahrradabstellplätze im Gebiet zu ermöglichen, wird auf eine konkrete Verortung der Fahrradabstellplätze verzichtet und festgesetzt, dass oberirdische Fahrradabstellplätze generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um geordnete und gestalterisch ansprechende Freiräume im Gebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Gartenhäuschen, Carports, Garagen, Holzlegende und ähnliche Nebenanlagen nicht zulässig sind. Nebenanlagen wie z.B. Tiefgaragen, Stellplätze und Flächen für die dauerhafte Müllaufbewahrung nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Kinderspielplätze sind generell zulässig.

## **2.17 Erschließung, Verkehrsflächen, Wegeverbindungen**

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Münchner Straße, von der die direkte Zufahrt zu einem Großteil der Stellplätze und der Anlieferung erfolgt. Die auf Fl.St.Nr. 251/28 (Hotel Alpensonne) bestehenden Stellplätze können zurückgebaut und dieser Teilbereich in das Gesamtkonzept einbezogen werden.

Um die reibungslose Einfahrt zum Parkdeck auch bei Anfahrt von Süden zu sichern, muss die Münchner Straße auf Höhe des Planungsgebietes mit einer Abbiegespur ausgestattet werden. Die Münchner Straße muss dafür entsprechend verbreitert werden und der westliche Gehweg in das Planungsgebiet verschwenkt werden. Deshalb wird die im Plan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Planungsgebietes in einer entsprechenden Breite festgesetzt. Der Gehweg wird im Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, die hierfür benötigte Fläche soll aber im Eigentum des Grundeigentümers bleiben. Näheres dazu regelt der Durchführungsvertrag.

Die zukünftigen zwei Fahrbahnen und die Abbiegespur sollen dabei mit einer Gesamtbreite von ca. 8,25 m (je Fahrbahn 2,75 m) und der Gehweg in einer Breite von 2,5 m umgesetzt werden. Der östliche Gehweg der Münchner Straße bleibt in seiner Bestandsbreite erhalten. Die bestehenden Fahrradschutzstreifen werden bei der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der neuen Abbiegespur in der Münchner Straße kann die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz (Fl.St.Nr. 249/5) östlich der Münchner Straße an der bisherigen Stelle im Norden des Parkplatzes nicht erhalten bleiben und muss etwas nach Süden verlegt werden. Im Zusammenhang mit der neu entstehenden Abbiegespur kann auch für die Zufahrt zum bestehenden öffentlichen Parkplatz östlich der Münchner Straße eine kleine Aufstellfläche vorgesehen werden, die die Zufahrt von Norden für Linksabbieger erleichtert. Dies stellt eine Verbesserung der bisherigen Situation dar, da bislang keine Abbiegespur in den öffentlichen Parkplatz vorhanden ist.

Von dem verschwenkten Gehweg kann der neu entstehende Dorfplatz erreicht werden. In der Weiterführung über den Dorfplatz wird nach Süden eine neue Wegeverbindung zur Freihausstraße entstehen. Um die Wegeverbindung dauerhaft für die Allgemeinheit zu sichern, wird hier ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Details hierzu regelt der Durchführungsvertrag. Dadurch wird innerhalb des Gebiets eine neue Wegeverbindung geschaffen, das das bisher nicht begehbare Areal erlebbar macht und der Allgemeinheit zugutekommt.

Über das Gebiet hinaus kann auch die Wegeverbindung in Richtung Nordosten zum Tegernsee optimiert werden. Auf der verbreiterten Münchner Straße wird durch eine Querungshilfe für Fußgänger die Barrierewirkung der Münchner Straße abgebaut und damit eine Verbesserung der Wegeverbindungen erreicht. Das neue Ortszentrum rückt damit näher an den Tegernsee heran.

## 2.18 Verkehrliche Auswirkungen

Das durch die Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen wurde in einem Verkehrsgutachten ermittelt und bewertet (PSLV, Verkehrsgutachten v. 22.12.2022).

Das Gutachten ermittelt den Bestandsverkehr und macht eine Gesamtverkehrsprognose für das Jahr 2035. Dabei wird in der Prognose zwischen dem Prognose-Nullfall (allgemeine Verkehrszunahme, aber ohne Planung) mit dem Prognose-Planfall (allgemeine Verkehrszunahme, inkl. Zunahme durch die Planung) verglichen und bewertet.

### **Bestandsverkehr Münchner Straße, Ludwig-Thoma-Straße, Setzbergstraße**

Um die aktuelle Verkehrsbelastung in der B318 auf Höhe des Bauvorhabens darzustellen wurden von der Firma Schuh & Co. GmbH zwischen 02.06.2021 und 13.06.2021 Verkehrszählungen per Video am Knotenpunkt Münchner Straße/Setzbergstraße durchgeführt. Der Erhebungszeitraum kann als repräsentativ angesehen werden; die Zählungen erfolgten außerhalb der bayerischen Schulferien mit schönem Ausflugs Wetter.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim, Abteilungsleiter Straßenbau, wurde zur weiteren Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Werktagsverkehr am Freitag 11. Juni 2021 zu Grunde gelegt. Die maßgebliche Spitzenstunde lag am Vormittag zwischen 7.15 – 8.15 Uhr und am Nachmittag im Zeitraum von 16.00 – 17.00 Uhr.

Ergänzend wurde am Mittwoch, den 10.11.2021 eine weitere Verkehrszählung per Video am Knotenpunkt Freihausstraße/Ludwig-Thoma-Straße durchgeführt. Es wurden in der Münchner Straße auf Höhe des Bauvorhabens im werktäglichen Durchschnitt **13.230 (DTV) bzw. 14.300 Kfz-Fahrten/24 Stunden** bei einem SV-Anteil von 3,8% ermittelt. In den Nachtstunden fahren auf der Münchner Straße werktags in Summe etwa 520 Kfz-Fahrten/8 Stunden.

Die Freihausstraße war werktags mit etwa 1.050 Kfz/24 Stunden belastet, während die Wohnstraßen Ludwig-Thoma-Straße und Setzbergstraße mit 250 – 300 Fahrten/24 Stunden im Bestand nur wenig Verkehr verkraften müssen.

### Prognose - Nullfall (ohne Planung)

Durch die allgemeine Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung sind für den Prognosezeitraum 2020 - 2035 Zunahmen im Verkehrsaufkommen zu erwarten. Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ wurde angenommen, dass die Verkehrsbelastungen zusätzlich in den Jahren bis 2035 um 10% im Tagesverkehr und 5% in den Spitzenstunden ansteigen werden.

Für die Münchner Straße als maßgebliche Erschließungsstraße für das Planungsgebiet wird für das Jahr 2035 ohne Planung eine Zunahme auf rund **14.560 Kfz-Fahrten/24 Stunden** erwartet.

### Prognose - Planfall (mit Planung)

Die Prognose für den generierten Neuverkehr beläuft sich auf ca. 2.095 Kfz-Fahrten/24 Stunden.

Die Verteilung der neu generierten Verkehrsmengen (Ziel- und Quellverkehr) erfolgte auf die Anfahrtsrouten:

- Richtung Norden: ca. 35%
- Richtung Süden: ca. 65%

Zu den verkehrlichen Spitzenstunden beträgt die Prognose des Neuverkehrsaufkommens morgens ca. 183 Kfz-Fahrten/Stunde und nachmittags ca. 285 Kfz-Fahrten/Stunde.

### Gesamtverkehrsprognose Münchner Straße (DTV, Kfz/Tag)

Münchner Straße	Bestand 2021 (durch Zählungen ermittelt)	Prognose- Nullfall 2035	Prognose- Planfall 2035
Münchner Str. nördl. Vorhaben	13.230	14.560	15.290
Münchner Str. Mitte Vorhaben	13.230	14.560	15.840
Münchner Str. südl. Vorhaben	13.230	14.560	15.920

In der Münchner Straße (B318) betragen die Verkehrszunahmen durch das Vorhaben im Tagesverkehr zwischen 5% (nördlich des Vorhabens) und 9% (südlich des Vorhabens). Die Verkehrszunahmen des betroffenen Hauptstraßenabschnittes der Münchner Straße durch das Vorhaben bewegen sich in der Größenordnung der allgemeinen Zunahmen der Verkehrsbelastung im Prognose Nullfall bis 2035.

### Allgemeine Vorgaben für die Leistungsfähigkeit von Straßenverkehrsanlagen

Die Verkehrsqualität der unsignalisierten Einmündungen wird überschlägig gemäß HBS 2015 („Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2015) ermittelt.

Die Bewertungen in Form von Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) reichen laut HBS von „A“ bis „F“, wobei „A“ die beste und „F“ die schlechteste Beurteilung („Überlastung der Verkehrsanlage“) darstellt. Ein Ergebnis im Bereich „D“ ist das Mindestergebnis, das angestrebt werden sollte.

### Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Münchner Straße / Setzbergstraße / Neue Zufahrt Nord

Betrachtet wird die Anbindung der geplanten Tiefgarage des Bauvorhabens an die Münchner Straße in der Gesamtverkehrsprognose 2035, die sowohl die allgemeine Verkehrsentwicklung im Straßennetz bis 2035 (Nullfall 2035) als auch das Neuverkehrsaufkommen aus den Planungen berücksichtigt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des künftig vierarmigen Knotenpunkts Münchner Straße/Setzbergstraße/ Neue Zufahrt Nord wurden die Spitzenstunden des in der Zählwoche am höchsten belasteten Freitag als Grundbelastung gewählt. Der neue Knotenpunkt wird vierarmig und unsignalisiert, mit und ohne Linksabbiegespur (und mit Mittelinsel südöstlich der Zufahrt) untersucht.

Der Knotenpunkt wäre in der Gesamtprognose (Prognose Nullfall 2035 + Neuverkehr) in der Morgenspitze ohne Linksabbiegespur mit der Qualitätsstufe „C“ leistungsfähig. Der kritische Strom ist dabei der Linksabbieger aus der Setzbergstraße in die Münchner Straße mit maximalen mittleren Wartezeiten von ca. 20,3 Sekunden.

Auch die geplante etwa 30 m lange Linksabbiegespur ändert an der Gesamtleistungsfähigkeit in der Morgenspitze nichts, es wird weiterhin die QSV „C“ nach HBS 2015 erreicht. Der Verkehrsfluss in der Münchner Straße wird durch die vorgesehene Linksabbiegespur allerdings verbessert, da der Geradeausstrom in der Münchner Straße durch die abbiegenden Linksabbieger zum Parkdeck nicht beeinträchtigt wird.

In der kritischeren Abendspitzenstunde erreicht der Knotenpunkt ohne Linksabbiegespur mit QSV „D“ nach HBS 2015 seine Leistungsgrenzen. Der kritische Strom ist dabei der Linksabbieger vom Parkdeck in die Münchner Straße Richtung Norden, der Wartezeiten bis durchschnittlich 40 Sekunden bei Rückstaulängen in seltenen Fällen von 3 Pkw-Einheiten in Kauf nehmen muss.

Mit Linksabbiegespur verbessert sich der Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit des Knotenpunkts. Rechnerisch wird nach HBS 2015 weiterhin die Gesamtqualitätsstufe „D“ erreicht. Die maximale Wartezeit für die Linksabbieger in die Münchner Straße werden durch die Abbiegespur kaum beeinflusst, der Verkehrsfluss der Geradeausströme auf der Münchner Straße wird verbessert, die Rückstaulängen und mittleren Wartezeiten verringern sich. Der Knotenpunkt ist somit auch ohne eine Signalisierung ausreichend leistungsfähig. Es wird die Gestaltung des Knotenpunkts nach der Ausbauvariante mit Linksabbiegespur empfohlen.

### **Knotenpunkt Münchner Straße / Neue Zufahrt Süd**

In der kritischeren Abendspitzenstunde erreicht der 3-armige unsignalisierte neue Knotenpunkt der Münchner Straße ohne Linksabbiegespur gemäß HBS 2015 die befriedigende QSV „C“. Der kritische Strom ist dabei der Linksabbieger aus der neuen Zufahrt Süd in die Münchner Straße Richtung Norden, der mittlere Wartezeiten bis durchschnittlich 26 Sekunden in Kauf nehmen muss; die rechnerische Rückstaulänge beträgt lediglich 1 Pkw-Einheit.

### **Fazit**

Die Münchner Straße wird den zukünftigen Kfz-Neuverkehr durch das Bauvorhaben ohne signifikante Beeinträchtigungen aufnehmen können. Insgesamt wird das Vorhaben als verkehrstragfähig eingestuft.

## **2.19 Immissionsschutz**

Um die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens (Emissionen und Immissionen) zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Möhler + Partner Ingenieure AG, Schalltechnische Untersuchung vom Dezember 2022).

### **Verkehrslärm**

Ausgehend von den Schallemissionen wurden die Schallimmissionen auf das gesamte Untersuchungsgebiet durch Ausbreitungsberechnung für den Straßenverkehrslärm nach RLS-19 bestimmt. Die berechneten Beurteilungspegel gelten für leichten Wind vom Verkehrsweg zum Immissionsort und Temperaturinversion (Mitwindsituation).

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen ergeben sich an der nordöstlichen Fassade des Plangebäudes „Haus 1“ mit bis zu 70/59 dB(A) Tag/Nacht sowie an der nordöstlichen Fassade des Plangebäudes „Haus 4“ mit bis zu 67/55 dB(A) Tag/Nacht. An der westlichen Fassade des Plangebäudes „Haus 5“ ergeben sich Pegel von bis zu 57/46 dB(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) werden um bis zu 10/9 dB(A) tags/nachts überschritten. Mit größer werdendem Abstand zum Straßenrand der Münchner Straße verringern sich die Verkehrslärmpegel, sodass die Pegel bei einem Abstand von ca. 30 m (im Nordosten des Plangebietes), bzw. 25 m (Im Osten des Plangebietes) zum

Straßenrand 64/54 dB(A) Tag/Nacht betragen. Bei einem Abstand von ca. 45 m (im Nordosten des Plangebietes) bzw. 40 m (im Osten des Plangebietes) zum Straßenrand werden die ORW für MI 60/50 dB(A) Tag/Nacht eingehalten.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebiets keine gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegel mit 70/60 dB(A) Tag/Nacht oder darüber auftreten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64/54 dB(A) Tag/Nacht werden teilweise überschritten. Davon betroffen sind die der Münchner Straße zugewandten Gebäudeseiten der Plangebäude „Haus 1“ und „Haus 4“.

Auf ebenerdigen Freibereichen treten lediglich entlang der Münchner Straße Überschreitungen des IGW für MI von 64 dB(A) tags auf. In diesen Bereichen sind keine schutzbedürftigen Freibereiche vorgesehen. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

Für die belasteten Fassaden ist jedoch ein Schallschutzkonzept erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 [14] im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Es kann erwartet werden, dass bzgl. Verkehrslärm der Lärmpegelbereich V nicht überschritten wird.

Ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von der maßgebenden Geräuschquelle in Richtung Westen erscheint aufgrund von notwendigen Abstandsflächen nicht ohne Weiteres möglich. Aktive Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände) erscheinen städtebaulich unverträglich bzw. praktisch nicht umsetzbar (Plangebietserschließung) und sind bei verhältnismäßigem Aufwand (Höhen < 4 m) auch nicht ausreichend, um den erforderlichen Schallschutz für alle Geschosse herzustellen.

Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass in den Bereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Fenster durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume so geschützt werden, dass vor den Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), die einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht ausgesetzt sind (dies entspricht den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete), fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Wohnräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels (>49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (< 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

## **Verkehrliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Im Rahmen der Abwägung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten.

Das Planvorhaben mit zukünftiger Wohn-, Einzelhandels- und Gastronomienutzung führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr sowie durch Fassaden- und Wandreflexionen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Dabei wurde für Berechnungen auf der sicheren Seite für die Planbebauung ein Absorptionsverlust von  $D_{\text{refl}} = 1$  dB angesetzt, wenngleich der tatsächliche Absorptionsverlust voraussichtlich höher ist.

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Es zeigt sich, dass es in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu minimalen Pegelerhöhungen durch das Planvorhaben kommen kann. Diese betragen maximal bis zu 2,4/1,6 dB(A) tags/nachts an der Freihausstraße 8 und werden durch den Mehrverkehr der zukünftigen Nutzung sowie die fehlende Abschirmung durch das Gebäude an der Münchner Str. 3 verursacht. Diese Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A) betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser relevanten Pegelerhöhungen die IGW und ORW für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) bei Beurteilungspegeln von 56/47 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar. In der gesamten weiteren Nachbarschaft sind keine relevanten Änderungen der Verkehrslärmpegel im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten, da die Pegelerhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen und Pegel vom  $\geq 70/60$  dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht werden. Da trotz dieser relevanten Pegelerhöhungen die IGW und ORW für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) bei Beurteilungspegeln von 56/47 dB(A) Tag/Nacht eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar.

In der Nachbarschaft der Planung sind damit keine relevanten Pegelerhöhungen durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu erwarten, aus dem ein Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung resultiert.

### **Anlagenlärm (Einwirkung auf das Planungsgebiet)**

Relevante Anlagengeräusche außerhalb des Plangebiets können vom Park- und Anlieferverkehr der umliegenden Einzelhandelsgeschäfte, Hotels bzw. Ferienappartements, Gastronomie, des nördlichen Friseursalons sowie des östlich gelegenen öffentlichen Parkplatzes ausgehen.

Es erfolgte die Berechnung der relevanten Immissionen aus der Umgebung auf das Plangebiet gemäß DIN ISO 9613-2. Die nach TA Lärm erforderlichen Zuschläge für Ton- und Impulshaltigkeit sind in den Immissionsansätzen bereits enthalten. Der Ruhezeitenzuschlag ist für Mischgebiete nicht zu berücksichtigen.

Es zeigt sich, dass im östlichen Plangebiet Gewerbelärm-Beurteilungspegel von bis zu 50/42 dB(A) Tag/Nacht, im südlichen Plangebiet von bis zu 43/37 dB(A) Tag/Nacht, im westlichen Plangebiet von bis zu 43/32 dB(A) Tag/Nacht sowie im nördlichen Plangebiet von bis zu 48/38 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind. Damit werden im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten.

Diesbezüglich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, sodass keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

### **Anlagenlärm (Innerhalb des Planungsgebiets)**

Gemäß der Planung sollen im Planungsgebiet u.a. großflächige Einzelhandelsflächen bzw. Gastronomie mit Außenbereich und in den darüber liegenden Geschossen als Büro- und



Praxisräume bzw. als Miet- und Ferienwohnungen entstehen. Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage (inkl. Technik- und Nebenräumen) mit Platz für ca. 91 Pkws entstehen, deren Erschließung über die nordöstlich verlaufende Münchner Straße erfolgen soll. Die Anlieferung des Einzelhandels bzw. der Gastronomie soll über die Einfahrt im Nordosten des Plangebiets realisiert werden und ausschließlich über den im nordöstlichen Bereich des Plangebäudes „Haus 4“ befindlichen und vollständig in das Gebäude integrierten Ladehof erfolgen. Dieser soll über ein Sektionaltor verfügen, das während der Ladevorgänge geschlossen bleibt.

Es ist von zu bis zu 3 Anlieferungen pro Tag für den Einzelhandel sowie einem geringen Anteil an Anlieferungen für die Gastronomie und die Wäschelieferung für die Ferienwohnungen auszugehen. Zudem sind Ladenöffnungszeiten werktags 7-20 Uhr und sonntags 8-18 Uhr (nur Backshop) vorgesehen. Der Außenbereich der Gastronomie soll bis maximal 22 Uhr genutzt werden; auf der sicheren Seite wurde eine Nutzung der Außengastronomie auch im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) geprüft.

Ausgehend von den Schallemissionen wurden die Schallimmissionen im Plangebiet mittels Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 flächenhaft berechnet.

Die Berechnungen zeigen, dass bei Beurteilungspegeln von bis zu 60/48 dB(A) tags/nachts innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten werden. Die Überschreitungen an den Fassaden der Plangebäude „Haus 1“ und „Haus 2“ innerhalb des Plangebietes resultieren aus der Tiefgaragenzufahrt. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen werden ausgeschlossen, da die Gewerbenutzungen nur tagsüber relevant betrieben werden und tagsüber das Spitzenpegelkriterium bereits ab wenigen Metern Abstand eingehalten wird.

Bei Beurteilungspegeln von bis zu 56/40 dB(A) tags/nachts außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) Tag/Nacht eingehalten. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 45/34 dB(A) tags/nachts außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiet (SO Hotel) von 55/40 dB(A) Tag/Nacht eingehalten. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 50/31 dB(A) tags/nachts außerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Kurgebiete von 45/35 dB(A) Tag/Nacht tagsüber um bis zu 5 dB(A) überschritten. Hauptursache für die Überschreitungen im Bereich der Kurgebiete westlich des Plangebiets ist der Parkverkehr auf dem westlichen Parkdeck mit Zufahrt über die nördliche Rampe; dadurch sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm**

Lärmkonflikte durch Anlagenlärm innerhalb des Plangebietes können somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass Schallschutzmaßnahmen (insbesondere organisatorische, die einen Nachtbetrieb (Außengastronomie, Anlieferungen) ausschließen) erforderlich sind.

Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Bei der Betrachtung der Anlagengeräusche zeigt sich, dass es durch die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) (Berücksichtigung schutzbedürftigen Aufenthaltsräume) nachts kommen kann. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Anlagengeräusche sind jedoch nicht erforderlich. Der notwendige Schallschutz kann durch die Belüftungsmöglichkeit der schutzbedürftigen Wohnräume über lärmabgewandte Fenster (mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts) sichergestellt werden.

Aus schallgutachterlicher Sicht ist eine Einhausung der Tiefgaragen-Einfahrt nicht notwendig. Eine Einhausung sowie Auskleidung der Tiefgaragen-Einfahrt mit bspw. schallabsorbierenden

Tektalan-Platten stellen einen Optimierungspunkt dar, der jedoch nicht eigens berechnet wurde.

Lärmkonflikte außerhalb des Plangebietes können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass organisatorische Schallschutzmaßnahmen, die eine Nachnutzung des Parkverkehrs auf dem Parkdeck ausschließen, erforderlich sind. Zudem werden Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden entlang der nördlichen Zufahrtsrampe zum Parkdeck sowie südwestlich zwischen den Gebäuden „Haus 5“ und „Haus 6“ als Abschirmung der Fahr- und Parkgeräusche ausgehend vom Parkdeck (im Tagzeitraum) erforderlich. In Frage kommen auch Wände aus Holz oder begrünte Wände, sofern diese geschlossen und ohne Spalten und Fugen errichtet werden.

Alternativ könnten als Schallschutzmaßnahme die Höhe der erforderlichen Schallschutzwände reduziert werden und in Kombination dazu jeweils die Decken- und Wandbereiche der Parkflächen der Gebäude „Haus 5“ und „Haus 6“ mit schallabsorbierenden Materialien (z.B. Tektalanplatten o.Ä.) bei einem Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,7$  bei 500 Hz ausgekleidet werden. Der Innenpegel je Gebäude kann so um ca. 5 dB(A) reduziert werden.

Bei der Betrachtung der Anlagengeräusche zeigt sich, dass es durch die Fahr- und Parkgeräusche ausgehend vom Parkdeck (im Tagzeitraum) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Kurgebiete von 45 dB(A) tags kommen kann. Eine nächtliche Nutzung des Parkdecks ist aus schalltechnischer Sicht organisatorisch (z.B. durch Beschilderungen, Beschränkung) auszuschließen.

Hinweis zu absehbaren (organisatorischen) Schallschutzmaßnahmen im Bauvollzug, die nicht festgesetzt werden können:

- Anlieferungen außerhalb der Tiefgarage sowie Ver-/Entsorgungsfahrten sind im Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) unzulässig.
- Die Außenbereich-Nutzung der Gastronomie ist auf den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.
- Das Sektionaltor des nordöstlichen Ladehofs ist bei Verladetätigkeiten geschlossen zu halten.
- Bei den RLT-Anlagen dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
  - RLT Ansaugturm/Auslassgitter: LWA = 55 dB(A) Tag + Nacht
  - Rückkühler Gewerbekälte Discounter: LWA = 52 dB(A) Tag + Nacht
  - TG Lüftung Auslassschacht: LWA = 68 dB(A) Tag/Nacht
- Die nächtliche Nutzung des Parkdecks E1 ist aus schalltechnischer Sicht organisatorisch (z.B. durch Beschilderungen, Beschränkung) auszuschließen.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan und den Beauftragungen, die im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## 2.20 Grünordnung

### Leitbild

Das vorliegende grünordnerische Konzept orientiert sich an dem Gefüge aus im Ortsbild typischen, klar gerichteten Haustypen, welche orthogonal angeordnet sind sowie der im Ort üblichen starken Verzahnung von Siedlungs- und Grünflächen.

Durch die Stellung der neu entstehenden Gebäude bilden sich zwei Kernbereiche, der ‚Dorfplatz‘ und der ‚Anger‘. Mit ihren unterschiedlichen Qualitäten und auf die Nutzung abgestimmten Inhalten bilden sie den Charakter der Neuen Ortsmitte.

Der großflächiger Dorfplatz verbindet die östlichen Baukörper miteinander und schafft einen gemeinsamen durch die Öffentlichkeit nutzbaren Raum. Die Fläche zwischen den westlichen

Bauteilen, der Anger, ist überwiegend als Fläche für Stellplätze für den Einzelhandel vorgesehen. Zwischen Haus 3 und den Stellplätzen zieht sich ein Grünzug von Norden nach Süden über den Anger.

### Dorfplatz

Der zentrale Platz erhält ein großzügig einladendes Entree an der Münchner Straße mit lockeren Baumpflanzungen innerhalb einer Grünfläche. Die Baumpflanzungen führen die straßenbegleitende Baumreihe fort. Der Dorfplatz erhält einen gemeinschaftlich öffentlichen Charakter, welcher zum Treffen und Verweilen einlädt. Unterstützt wird dieser Charakter durch ein Raster aus hoch aufgeasteten Bäumen, welches einen durchlässigen und schattigen Raum im Zentrum des Dorfplatzes schafft und zusätzliche Flächen für die Außengastronomie ermöglicht. Die befestigten Flächen werden durch Materialien unterschiedlicher Maße und Oberflächen zониert. Im Zentrum steht die Reduzierung der Versiegelung im Vordergrund. Teile der Fläche werden durch Rasenfugen versickerungsfähig und gleichzeitig nutzungs offen gestaltet. So wird um die Baumstandorte herum die voll versiegelte Fläche reduziert. Fest installierte Tische und Bänke laden zum Aufenthalt ein und ermöglichen die Nutzung des Dorfplatzes auch außerhalb der Öffnungszeiten von Gewerbe und Gastronomie. Ein Brunnen bildet das Zentrum des Platzes. Eine dezentrale Beleuchtung inszeniert die verschiedenen Nutzungsbe reiche und ermöglicht die Akzentuierung unterschiedlicher Nutzungen.

Eine sich ins Grün auslösende „Freitreppe“ zwischen Haus 3 und 4 verbindet den Dorfplatz mit dem Parkdeck.

Östlich von Haus 1 und 2 schließt auf dem Flurstück 249/3 ein privater Parkplatz für die Wohnnutzung sowie die gewerbliche Nutzung der Häuser 1+2 an. Dieser beinhaltet neben einem Müllhäuschen in Kombination mit einem Trafostandort die Zufahrtsrampe für die Mietertiefgarage. Erschlossen wird der Parkplatz über die Zufahrt an der Münchner Straße. Eine Fußgänger rampe bildet der Anschluss an die Neue Ortsmitte. Im Bereiches Parkplatzes können zwei Bestandsbäume erhalten bleiben. Sie sind Teil der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Münchner Straße, welche auf der neuen Ortsmitte durch Neupflanzungen fortgeführt wird.

### Anger

Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die Gewerbeeinheiten zu erreichen, wird der „Anger“ als Parkplatz für ca. 105 PKW ausgestaltet. Die EG-Zone der Häuser 5 und 6 wird für die Erschließung und Erweiterung der Stellplatzflächen aufgeständert. Die Anbindung der Stellplätze an die Münchner Straße erfolgt über eine Rampe im Norden des Umgriffs. Teile des Parkplatzes werden von einer Pergola unterschiedlicher Deckungsintensität überspannt. Zur Mitte hin verdichten sich die horizontalen Latten der Pergola und gestalten so unterschiedliche Räume und Möglichkeiten der Begrünung. Die mittig über die Stellplätze geführte Haupterschließung der Gewerbeeinheiten in Haus 3 erhält durch die verdichteten Horizontallattung der Pergola in diesem Bereich eine transparente Überdachung. Die Eingänge von Haus 3 und 4 werden über einen Fußweg erschlossen, welcher von einem parallel dazu verlaufenden Grünzug begleitet wird. Der Grünzug besteht aus einer Baumreihe in Pflanzflächen. Für den nötigen Aufbau für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage werden die Pflanzflächen ca. 50 cm überhöht. Die Einfassungen können als Sitzkanten genutzt werden. Die Fortführung des Fußweges entlang Haus 3 erschließt im Weiteren die Südseite von Haus 6. Südlich davon wird das Gelände mithilfe einer Terrassierung an das Bestandsgelände angepasst. Den westlichen Abschluss des Grundstücks bildet ein Wechsel aus Stellplätzen, Gebäudezugang und Pflanzflächen mit Bäumen. Eine Lärmschutzwand schließt die Stellplatzanlage Richtung Westen ab.

Die komplexen Höhensituationen an der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze werden durch grüne Stufen und begrünte Böschungen in Szene gesetzt. Im Norden wird der Höhenunterschied zwischen Zufahrtsrampe und öffentlichem Fußweg über eine begrünte Böschung mit Baumpflanzungen in die Umgebung eingebunden. Der Höhenanschluss im Süden erfolgt über eine grüne Böschung mit Baumpflanzungen und einer untergeordneten Treppe zur

Verbindung der unterschiedlichen Höhenlagen und Nutzungen. So wird darüber u.A. die südlich angeordnete Spielfläche für die Wohnnutzung erschlossen. Entlang des südlichen Grundstückzugangs kann geparkt werden. Er dient gleichzeitig als Feuerweherschließung und Verbindung der Ortsmitte mit den angrenzenden Quartieren. Die Nachbarbebauungen und angrenzende Nutzungen werden in das Gesamtkonzept der Freiflächenplanung integriert. Nach Süden wird der Anschluss über eine Grünfläche hergestellt. Im Südosten wird zwischen Parkplatz und Nachbargebäude ebenso mithilfe einer kleinen Grünfläche vermittelt. Im Osten schließt die Münchner Straße direkt an das Grundstück. Hier wird ein großzügiges, freundliches Entree zum Dorfplatz gestaltet.

### **Grünordnung allgemein**

Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Umsetzung der landschaftsplanerischen Grundidee des Freiflächenplans.

Ziel ist eine hochwertige, gut und vielseitig nutzbare Freiflächengestaltung und deren dauerhafter Erhalt. Diese hat nicht nur den Anspruch an Nachhaltigkeit zu erfüllen, sondern muss auch Raum für funktionale Nutzungen lassen, deshalb sind Zugänge, Zufahrten, Abstellflächen für Fahrräder und den Müll am Tag der Abholung in ihrer erforderlichen Größe von den Festsetzungen ausgeschlossen.

Um der Planung zusätzlich eine gewisse Variabilität einzuräumen, kann von den Festsetzungen unter den in der Satzung genannten Bedingungen abgewichen werden.

Zur Sicherung einer durchgängigen Begrünung und Gestaltung der Freiflächen im Planungsgebiet gelten für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets sichert zudem die planerische Festsetzung von Flächen, welche zu begrünen und zu bepflanzen sind. Gemäß des Freiflächenkonzepts sind diese als Rasen-, Wiesen-, Stauden- oder Strauchflächen, mit Baumpflanzungen zu gestalten.

Damit die im Freiflächenkonzept vorgesehene Begrünung umgesetzt und langfristig gesichert werden kann, sind Mindestanforderungen für die Überdeckung der Decken der baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche notwendig. Ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,40 m ist gemäß FLL Dachbegrünungsrichtlinien auskömmlich für Begrünungen mit Rasen, Wiese, Stauden und Sträuchern.

Sofern auf unterbauten Bereichen Großbäume bzw. mittelgroße Bäume gepflanzt werden, sind für diese Bereiche höhere Mindestüberdeckungen notwendig, um das Begrünungsziel zu erreichen. Für Baumpflanzungen sind daher auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> mindestens 0,80 m fachgerechter Bodenaufbau zu realisieren, entweder durch Absenkungen der Decke der unter Geländeoberkante liegenden baulichen Anlagen oder durch Aufhügelungen bzw. Aufkantungen über die Geländeoberkante. Dadurch ist ein Mindestmaß an Standortbedingungen festgesetzt, welches die für Baumpflanzungen langfristig notwendigen Wuchsbedingungen sichern kann.

Trotz des hohen Versiegelungsgrads und der großflächigen Unterbauung des Plangebiets soll eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts möglichst geringgehalten werden. Hierzu dienen die Vermeidung unnötiger oberflächlicher Versiegelung, der Regenwasserrückhalt und die Verdunstung über Pflanzflächen. Neben der Festsetzung von „zu bepflanzen und zu begründenden Flächen“ sowie den Festsetzungen zu Überdeckungshöhen über unterbauten Bereichen, sind daher befestigte Freiflächen nur dort zulässig, wo sie für eine funktionsgerechte Nutzung der Grundstücke erforderlich sind. Um Niederschlagswasser möglichst vor Ort in den Bodenaufbau versickern zu können, sind befestigte Flächen, wenn dies funktional möglich ist, wie beispielsweise bei PKW-Stellplätzen, wasserdurchlässig herzustellen.

Der im östlichen Plangebiet gelegene und an die Münchner Straße angebundene Dorfplatz soll als neuer und repräsentativer Platz innerhalb Bad Wiessees an Bedeutung erlangen.

Neben funktionalen Erfordernissen (Zugang Ladengeschäfte und Gewerbe, angrenzende Gastronomie Außenbereiche, ggf. Feuerweherschließung bzw. Rettungsfläche) soll auf ihm eine qualitätvolle und raumwirksame Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Hierzu sind Baumpflanzungen planerisch festgesetzt. Da die Fläche des Dorfplatzes ebenfalls unterbaut ist, sind Festsetzungen getroffen, um das Begrünungsziel langfristig zu sichern. Für die Baumpflanzungen wurde daher die Bereitstellung eines ausreichenden Wurzelraums in entsprechender Qualität festgesetzt.

Für die Umsetzung der Planung wurde auf dem Planungsgebiet, bis auf zwei Bäume der Baumreihe entlang der Münchner Straße, nahezu der gesamte Gehölzbestand gerodet. Auf dem Baugrundstück befanden sich gemäß Aufmaßplan 22 Bestandsbäume, welche im Zuge der Baufeldfreimachung im Winter 2021/22 und im Winter 2022/23, gefällt wurden. Um hierfür einen Ausgleich zu schaffen sind im Zuge der Freiflächengestaltung wieder mindestens 22. Bäume in den festgesetzten großen Qualitäten nachzupflanzen.

Die beiden Bäume, welche für die Baufeldfreimachung nicht gefällt werden mussten, sind planerisch als ‚zu erhalten‘ festgesetzt und bei Ausfall in den festgesetzten Qualitäten nachzupflanzen.

Neben den planerisch festgesetzten Baumpflanzungen für den als „Dorfplatz“ bezeichneten Bereich sollen noch weitere Bereiche im Planungsgebiet durch die Festsetzung von Baumpflanzungen betont werden. Neben einer gestalterisch wichtigen grünen Zesur nach Südosten, entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 249/2 und der dort errichteten Neubebauung, soll entlang der Münchner Straße die vor der Baufeldfreimachung vorhandene Baumreihe wieder geschlossen werden. Die dort im gefällten Bestandsbäume waren Teil der beidseitig, entlang der Bundesstraße, verlaufenden Baumreihen und daher von Bedeutung für das Erscheinungsbild der Gemeinde. Die daher planerisch festgesetzten Baumpflanzungen gestalten durch ihre Stellung zudem ein großzügig einladendes Entree für den neuen zentralen Dorfplatz an der Münchner Straße.

## **2.21 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern**

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind ein wesentliches funktionales Element, auf das gerade in dichten Baugebieten mit vielfältigen Freiflächenansprüchen kaum verzichtet werden kann. Dennoch soll aus gestalterischen Gründen die Verwendung von Zäunen und weiteren Einfriedungen im Planungsgebiet minimiert werden. Eine Einfriedung der den Wohnungen zugeordneten Terrassen ist daher im Umgriff des Bebauungsplans nicht gestattet. Lediglich Einfriedungen für Kinderspielflächen sind, wenn aus Sicherheitsgründen notwendig, zulässig. Sie sind offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Um die Wirkung der möglicher Schallschutzwände, die gleichzeitig als Einfriedung wirken, nicht zu mindern ist in diesem Fall keine Bodenfreiheit der Wand erforderlich.

### **Sichtschutz**

Um dem Bedürfnis der Bewohner bzw. der Nutzer der Beherbergungszimmer nach Privatsphäre auch ohne die Zulässigkeit von Einfriedungen, Sichtschutzmatten oder Ähnlichem nachzukommen sind Abgrenzungen der Terrassen, in Form von Sichtschutzelementen zulässig. Diese sind jedoch nur zwischen den einzelnen Terrassen und innerhalb des Bauraums erlaubt. Durch Festsetzungen zur Dimensionierung der möglichen Sichtschutzelemente, zur ortsüblichen Bauweise aus Holz oder Mauerwerk, sowie die Verpflichtung zur einheitlichen Gestaltung dieser, wird für das gesamte Planungsgebiet ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt.

### **Stützmauern**

Um das in Hanglage befindliche Baugebiet zweckmäßig an die unterschiedlichen Höhenpunkte der unmittelbaren Umgebung (öffentliche Verkehrsflächen, Nachbargrundstücke) anschließen zu können, sind Stützmauern und Treppenanlagen innerhalb des Planungsgebiets zulässig.

## 2.22 Grundwasser, Niederschlagswasser

### Grundwasser

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser zu prüfen und entsprechende Maßnahmen festzulegen, wurde ein Hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben (Frank, Bumiller, Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Hydrogeologisches Gutachten Nr. 35168G-2 vom 08.12.2021, ergänzt mit Schreiben 35168G vom 14.03.2022 sowie 2. Geotechnischer Stellungnahme Grundbaulabor 194671.1.2.-VM vom 02.12.2022). Diese Gutachten und Stellungnahmen umfassen den ursprünglichen Umgriff des Planungsgebiets, mit den Flur-Nummern 251, 251/13, 251/26, 251/8, 251/25, 250/5 und 250/8 der Gemarkung Bad Wiessee.

Darüber hinaus wurde für das durch Fl.St.Nr. 249/3 erweiterte Planungsgebiet eine ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Grundwasser erarbeitet (Grundbaulabor Stellungnahme 194671.6.1.-TL vom 22.12.2022)

Das Gutachten stellt fest, dass auf dem Baugelände Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Böden nur zu einem sehr geringen Teil versickern kann und überwiegend oberflächlich über Gerinne oder als Schichtwasser in nichtbindigen Bereichen in geringer Tiefe abfließt. Der oberflächliche Abfluss führt zu einem Aufweichen der oberflächennahen Schichten. Daher ist, besonders nach entsprechenden Niederschlags- oder Schneeschmelzereignissen, am gesamten Grundstück mit zumindest temporär auftretendem Schichtwasser in wasserwegsamem Bodenschichten zu rechnen. Ein solcher Grund- bzw. Schichtwasserzutritt wurde bei allen Bohrungen festgestellt. Auf dem Baugelände ist innerhalb von wasserwegigen Schichten mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen, bei starken Niederschlägen kann das Wasser bis knapp unter die Geländeoberkante ansteigen.

Gemäß der 2. Geotechnischen Stellungnahme (Grundbaulabor 194671.1.2.-VM v. 02.12.2022) ist der Bemessungswasserstand während der Bauzeit wie folgt anzunehmen:

Westseite (Ludwig-Thoma-Straße) +736,00 üNN

Ostseite (Münchner Straße) +732,00 üNN

Die Gründung des Untergeschosses der Neubauten erfolgt ca. 4,5 m (Ostseite) bzw. 8,50 m (Westseite) unterhalb des Bemessungswasserstands für den Bauzustand. Die Baugrube ist deshalb gegen Grundwasserzustrom zu schützen. Das Gutachten empfiehlt einen wasserdichten Baugrubenverbau herzustellen und die Baugrube mittels Bohrfahlwänden zu sichern.

Eine grundwasserstauende Schicht (Fels) ist auf dem Baugelände in einer Tiefe zwischen ca. 9,8 m bis 14,7 m vorhanden. Wegen des mit der Baugrubenumschließung hergestellten "dichten Trogs" werden für die Bauzeit nach dem einmaligen Leerpumpen der Baugrube nur noch geringe Wasserhaltungsmaßnahmen anfallen. Zum einen sind dies die während der Bauzeit anfallenden Niederschlagswässer und zum anderen die durch Undichtigkeiten der Verbauwände in die Baugrube eindringenden Wässer. Die auf diese Weise gering gehaltenen Wassermengen können in der Baugrube in Pumpensämpfen gesammelt, abgepumpt und außerhalb der Baugrube versickert werden.

In den nicht unterkellerten Bereichen erfolgt die Gründung ca. 1,10 m (Ostseite) bzw. 5,10 m (Westseite) unterhalb des Bemessungswasserstandes für den Bauzustand. In diesen Bereichen wird die Baugrube nur dreiseitig umschlossen und nach Osten offen ausgebildet. Das Aushubniveau liegt auf der Ostseite nur geringfügig unterhalb des Bemessungswasserstandes (ca. 1,10 m). Etwaig eindringendes Grundwasser wird durch eine bauzeitliche Wasserhaltung gefasst.

### **Grundwasseraufstau während der Bauzeit**

Durch die für den Bau notwendige Baugrubenumschließung mit Bohrpfahlwänden, die in die Grundwasserstauende Felsschicht einbinden, wird der Grundwasserstrom während der Bauzeit auf einer projizierten Breite von  $B \cong 124$  m senkrecht zur nordnordöstlichen Grundwasserfließrichtung abgesperrt. Eine Unterströmung ist nicht möglich, es findet eine reine Umströmung des Verbaus statt.

Dadurch entsteht ein Aufstau des Grundwasserstroms auf der Westseite der Baugrube. Dieser beträgt rechnerisch 15,5 cm. Auf der Grundwasserabstromseite ergibt sich rechnerische eine Absenkung des Grundwasserstroms von ebenfalls ca. 15 cm. Die maximale Reichweite des Aufstau – bzw. Absenkbereichs liegt damit, angelehnt an die ergänzende Stellungnahme zum Hydrogeologischen Gutachten vom 14.03.2022 von Frank + Bumiller + Kraft, bei unter 70 m, das Seeufer des Tegernsees mit seinem bedeutendem Artenvorkommen des kriechenden Selleries bei  $\geq 130$  m und damit außerhalb des baubedingten Einflussbereichs des Grundwasseraufstaus bzw. der Grundwasserabsenkung.

### **Grundwasseraufstau nach der Bauzeit (Endzustand)**

Nach Fertigstellung der Bohrpfahlwand ist im Zustrom entlang des westlichen und südlichen Verbaus oberhalb der Ankerlage eine Drainageleitung einzubauen. Zur Grundwasserüberleitung wird das im Dränagerohr gesammelte Grundwasser in den abstromig gelegenen Grundstücksbereich abgeleitet. Durch diese Maßnahme kann dem sich ergebenden Grundwasseraufstau vollständig entgegengewirkt werden und es erfolgt eine Wiedereinleitung des gesammelten Dränagewassers in den selben Grundwasserleiter. Somit sind auch keine Auswirkungen auf das bedeutende Vorkommen des geschützten „Kriechender Sellerie“ am Seeufer in Bad Wiessee zu erwarten, da die lokale hydrogeologische Situation nicht verändert wird. Eine ungünstige Beeinflussung der Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens durch die Baumaßnahme ist nicht zu besorgen.

### **Niederschlagswasser, Überflutungsnachweis**

Durch den hohen Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück und die schlechte Versickerungsleistung des Baugrunds kann anfallendes Niederschlagswasser, das nicht über die vorgesehene Begrünung verdunstet, vor Ort auf dem Grundstück nicht versickert werden.

Die gesamten Grundstücksflächen (Dach-, Wege-, Platz-, Grün-, Spielplatz-, und Aufenthaltsflächen) sowie Einbauten, Einfassungen und Ausstattungen, müssen vor Ort zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Hierfür stehen insgesamt drei Anschlussstellen an das öffentliche Kanalsystem, jeweils in der Münchner Straße (Einleitbeschränkungen 19,0 l/s), der Ludwig-Thoma-Straße (Einleitbeschränkungen 2,0 l/s) und der Freihausstraße (Einleitbeschränkungen 1,0 l/s) zur Verfügung. Ein Überschreiten der Einleitbeschränkungen ist nicht zulässig.

Für die schadlose Überflutung des Grundstücks wurde ein Überflutungsnachweis (Grabner, Huber, Lipp, Überflutungsnachweis mit Erläuterungsbericht vom 20.12.2022) durchgeführt. Das notwendige Rückhaltevolumen wurde dabei über einen Nachweis einer kontrollierten schadlosen Überflutung auf dem eigenen Grundstück über Nachweisberechnung nach DIN 1986-100 (2016-12) ermittelt. Für die gemäß Überflutungsnachweis notwendige Regenrückhaltung muss insgesamt ein Gesamtvolumen von 668,81 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück generiert werden.

Gemäß Überflutungsnachweis wird das Gesamtvolumen über drei verschiedene Maßnahmen gesichert. Mit Hilfe von sogenannte Wasser-Retentionsboxen (WRB), welche auf den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche angebracht werden, kann insgesamt (Parkdeck + Dorfplatz) ein Rückhaltevolumen von 366,56 m<sup>3</sup> generiert werden. Weiteres Rückhaltevolumen von mindestens 186,60 m<sup>3</sup> kann durch Rückhaltebecken außerhalb von unterbauten Flächen hergestellt werden. Um das komplette, für den Überflutungsnachweis notwendige Speichervolumen von über 668,24 m<sup>3</sup> für das Planungsgebiet generieren zu können wird das

fehlende Rückstauvolumen von 115,08 m<sup>3</sup> gemäß Überflutungsnachweis oberflächlich, über Senken in den Belagsflächen generiert. In Ergebnis ist für ein 100-jähriges Regenereignis rechnerisch ein Retentionsvolumen von mindestens 668,24 m<sup>3</sup> erforderlich, das bis zur gedrosselten Einleitung in den Regenwasserkanal zurückgehalten werden muss. Der gerundete Wert von 669 m<sup>3</sup> wird im Bebauungsplan festgesetzt. Das hierfür notwendige Retentionsvolumen wird durch die Kombination verschiedener Maßnahmen generiert.

Damit ist durch den Überflutungsnachweis nachgewiesen, dass im Starkregenfall das anfallende Niederschlagswasser nach Rückhaltung auf dem Grundstück unschädlich über die bestehende Kanalisation abgeleitet werden kann und keine Einflüsse auf angrenzende Grundstücke ausgehen werden.

## 2.23 Nachhaltigkeit

Generell wird das Projekt nachfolgendem Energiestandard geplant: Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse für Wohnnutzungen bzw. Effizienzhaus 40 für gewerbliche Nutzungen gem. Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Es wird eine Pelletheizung mit hohem Wirkungsgrad eingebaut. Auf Schrägdächern wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. In der Tiefgarage wird eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität vorgesehen.

## 2.24 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Hinblick auf die zentrale Lage und die gewünschte hohe Gestaltqualität sind Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität nur integriert in Gebäuden und in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig. Leitungsführungen jeglicher Art sind ausschließlich unterirdisch zulässig und freistehende oder auf Dächern und Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes verläuft ein Schmutzwasser-Ringkanal (DN 400), der im Rahmen der Baumaßnahme umverlegt werden muss. In der Planzeichnung wird deshalb eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee zu belasten ist. Weitere Regelungen erfolgen im Rahmen einer angepassten Grunddienstbarkeit und im Durchführungsvertrag.

## 2.25 Werbeanlagen

Zur gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen gilt in Bad Wiessee die Werbeanlagensatzung (WaS). Diese sollen grundsätzlich auch in Ihrer jeweils gültigen Fassung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans gelten.

Um den Betreibern der Einzelhandelsnutzungen die Werbung am neu entstehenden Dorfplatz in zeitgemäßer Form und gleichzeitig verträglichem Umfang zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan einige ergänzende Festsetzungen zu.

Um die regulären Schriftzüge und Firmenlogos von Einzelhandelsunternehmen umsetzen zu können, wird zugelassen, dass bei Haus 3 und Haus 4 Ost an den zum Dorfplatz und zum Anlieferhof ausgerichteten Fassaden Firmenlogos mit Buchstabenhöhen von maximal 0,9 m und einer Ansichtsfläche von maximal 6 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die WaS lässt hier regulär 0,3 m hohe Buchstaben und mit einer Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> zu. Aufgrund der viergeschossigen Bauweise der beiden Gebäude bleibt die in der WaS geforderte Relation zwischen Gebäude und Werbeanlage gewahrt.

An den Gebäuden am Dorfplatz sieht der städtebauliche Entwurf auf Erdgeschossenebene auch einige großflächige Fenster vor, um den Einzelhändlern eine attraktive Präsentation der Ware zu ermöglichen. Um diese Fenster ohne die Gliederungsvorgabe nach OGS (§ 6.2.2) zu ermöglichen, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.



Am Dorfplatz sollen auch sogenannte Nasenschilder zulässig sein. Diese stehen senkrecht zur Fassade und tragen in der Regel die Namen der Ladenbetreiber. Dies dient der besseren Auffindbarkeit meist kleinerer Ladeneinheiten.

Aufgrund des von der Münchner Straße abgerückten Dorfplatzes sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, die am Dorfplatz ansässigen Einzelhändler an der Münchner Straße in Erscheinung treten zu lassen. Dies ist über eine Hinweisstele möglich, die einerseits auf die Läden hinweist, andererseits auch als Wegweiser zur Tiefgarage und den öffentlichen Parkplätzen dient. Deshalb wird im Bebauungsplan eine maximal 5 m hohe Hinweisstele an der Münchner Straße zugelassen.

## 2.26 Kosten und Finanzierung

Die ursächlichen Kosten der Planung und weitere Regelungen zur Umsetzung werden zwischen der Dittrich Münchner Straße Bad Wiessee GbR und der Gemeinde Bad Wiessee in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt.

## 2.27 Auswirkungen der Planung

### Auswirkungen:

- Reaktivierung eines brachliegenden Areals in zentraler Lage in Bad Wiessee, verbunden mit einer städtebaulichen und freiräumlichen Aufwertung der Ortsmitte
- Schaffung eines identitätsstiftenden Ortszentrums mit einer attraktiven Nutzungsmischung aus zeitgemäßem Einzelhandel und Wohnen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Erhöhung der Aufenthalts- und Verweilqualität für die Bewohner durch gestalterisch ansprechende Platzräume und einem Dorfplatz, der für die Allgemeinheit nutzbar ist.
- Abbau einer städtebaulichen Barriere und Schaffung neuer Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Gebiets und in Richtung Tegernsee durch die Anlage eines engmaschigen Wegenetzes

### Folgen:

- Schaffung eines stadtnahen gemischten Stadtquartiers mit einer GRZ von 0,60 und einer GFZ von 1,17, jeweils bezogen auf das Nettobauland
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens in verträglichem Umfang
- Verjüngung des Baumbestandes

## 3 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet	1,16	87 %
Verkehrsfläche	0,18	13 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,34</b>	<b>100 %</b>

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt nach §§ 10 des Bau GB (Baugesetzbuch) und Art. 23 der GO (Gemeindeordnung des Freistaat Bayern) in der jeweils geltenden Fassung den Bebauungsplan als Satzung.

Am .....

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister