

# Gemeinde Bad Wiessee

## Bebauungsplan Nr. 71 „Hospiz Löblweg“

### Begründung

Entwurf

Fassungsdatum: 16.01.2024

Beauftragt von: Gemeinde Bad Wiessee  
Sanktjohanserstr. 12  
83707 Bad Wiessee

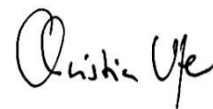
Bad Wiessee, den .....

.....  
Robert Kühn,  
Erster Bürgermeister

Planfertigung:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 16.01.2024



Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Vanessa Häusler, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>  | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>                         | <b>3</b> |
| 2.1       | Lage des Planungsgebietes .....  | 3        |
| 2.2       | Nutzungen und Gebäudebestand .....   | 3        |
| 2.3       | Verkehrliche Anbindung .....   | 4        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>                                | <b>4</b> |
| 3.1       | Regional- und Landesplanung .....  | 4        |
| 3.2       | Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....                                      | 5        |
| 3.3       | Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....  | 6        |
| 3.4       | Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....                                   | 6        |
| <b>4.</b> | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>   | <b>6</b> |
| 4.1       | Städtebau .....  | 6        |
| 4.2       | Grünordnung .....  | 6        |
| 4.3       | Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung .....                | 7        |
| <b>5.</b> | <b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>                         | <b>7</b> |
| 5.1       | Bauliche Festsetzungen.....  | 7        |
| 5.2       | Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....                                     | 8        |
| <b>6.</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>   | <b>8</b> |
| 6.1       | Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Klimaschutz .. | 8        |

## Anlage

- Artenschutzfachliche Relevanzprüfung zur saP vom 16.01.2024
- Sickertest (Projekt Nr. 37196G-3, Frank + Bumiller + Kraft) vom 27.11.2023
- Gutachten zur Baugrunderkundung (Projekt Nr. 37196G-1, Frank + Bumiller + Kraft) vom 17.12.2021
- Lageplan mit Schnittzeichnung zum Schmutzwasserkanal, Ingenieurbüro PFG Mayer GmbH vom 20.12.2023

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Hospiz Löblweg“ für das Gebiet südlich des Löblwegs und nördlich der Steinbrecherstraße ist es, die Errichtung eines Hospizes zu ermöglichen. Aktuell befindet sich auf der Fläche das St. Josefsheim und die Herz-Jesu-Kapelle. Das St. Josefsheim soll nun abgerissen werden, die als Baudenkmal festgesetzte Kapelle bleibt bestehen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf das Grundstück Fl. Nr. 114/3, Gemarkung Bad Wiessee und hat einen Umgriff von ca. 0,36 ha. Nachdem das Planungsgebiet im bisherigen Bebauungsplan Nr. 23 liegt, erfolgt die Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Somit entsteht definitionsgemäß kein ausgleichspflichtiger Eingriff, ebenfalls entfällt die Erstellung eines Umweltberichts.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bad Wiessee im Landkreis Miesbach in einem Wohngebiet, welches von einzelnen landwirtschaftlichen Flächen durchsetzt ist. Nördlich des Grundstücks verläuft der Löblweg und südlich die Steinbrecherstraße, welche sich an der Westspitze des Grundstücks mit dem Löblweg trifft. Das Planungsgebiet befindet sich im Alpenvorland auf einer Höhe von ca. 732 m ü. NN, am Westufer des Tegernsees, ca. 150 m vom Ufer entfernt.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (Ausschnitt aus der topographischen Karte)

### 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist mit einem Haus, dem St. Josefsheim, sowie einer baudenkmalgeschützten Kapelle, der Herz-Jesu-Kapelle bebaut. Das restliche Grundstück wird als Garten genutzt. Im Zuge der Ortseinsicht am 15.11.2022 wurde der Baumbestand untersucht. Im Westen des Grundstücks befinden sich zwei Buchen alter Ausprägung, wovon jedoch eine abgestorben ist. Im südöstlichen Eck des Grundstücks befinden sich sechs alte Fichten. Das

Grundstück ist im Süden und Nordwesten von einer verwilderten Fichtenhecke umgeben. Des Weiteren befinden sich im Garten Sträucher und weitere Bäume.



Abb. 2: Orthofoto des Planungsgebietes

### 2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der westlich gelegenen Sanktjohanserstraße (B 318) über den Löblweg. Von Osten ist das Planungsgebiet über die Seestraße und den Löblweg zu erreichen. Südlich des Grundstücks befindet sich die Steinbrecherstraße, welche ebenfalls wie der Löblweg, die B 318 mit der Seestraße verbindet. Bei den Straßen, die den Geltungsbereich umrahmen, handelt es sich um verkehrsarme Wohnstraßen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m südlich des Grundstücks an der B 318.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Bad Wiessee liegt im Südosten der Planungsregion 17 „Oberland“ und wird als Mittelzentrum eingestuft. Sie ist Teil der zentralen Mehrfachorte Gmund, Tegernsee, Rottach-Egern, Kreuth und Bad Wiessee. Der Geltungsbereich liegt im zentralen Siedlungsbereich ohne landschaftliche Festlegungen (siehe Abb. 3).



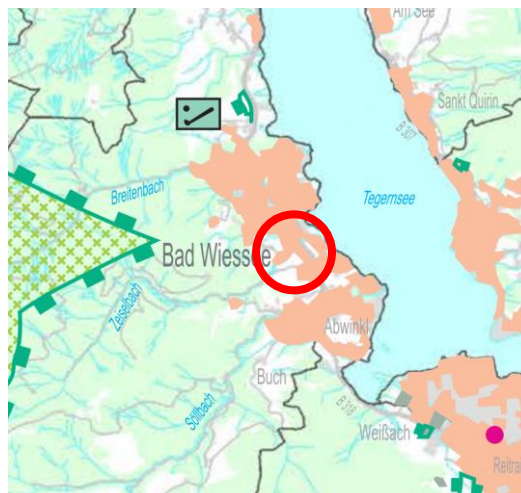
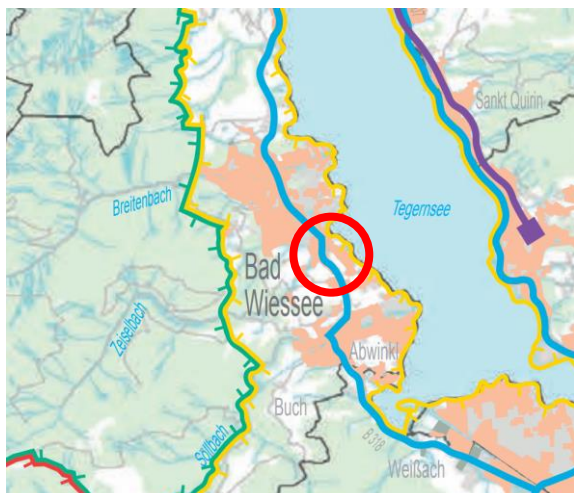


Abb. 3 (links): Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung (blau = Bundesstraße, lila = Eisenbahnstrecke, gelb/grün/rot = Alpenplan Zone A/B/C)

Abb. 4 (rechts): Auszug aus dem Regionalplan Karte 3: Landschaft und Erholung (pink = Naturdenkmal, hellgrün schraffiert = Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, dunkelgrün = Landschaftsschutzgebiet)

Gemäß Regionalplan 2020 sollen Einrichtungen der stationären Altenhilfe, insbesondere das Angebot an Pflegeplätzen und vor allem in den zentralen Orten der Region bedarfsgerecht verbessert werden (VIII Z 2.2). Außerdem soll in allen Teilräumen der Region die Erreichbarkeit der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen, dazu zählt unter anderem die stationäre Pflege, sichergestellt werden (II G 2).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (2020) besagt, dass in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten ist (8.2 Z) sowie soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

Die vorliegende Planung zum Bau eines Hospizes steht also im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

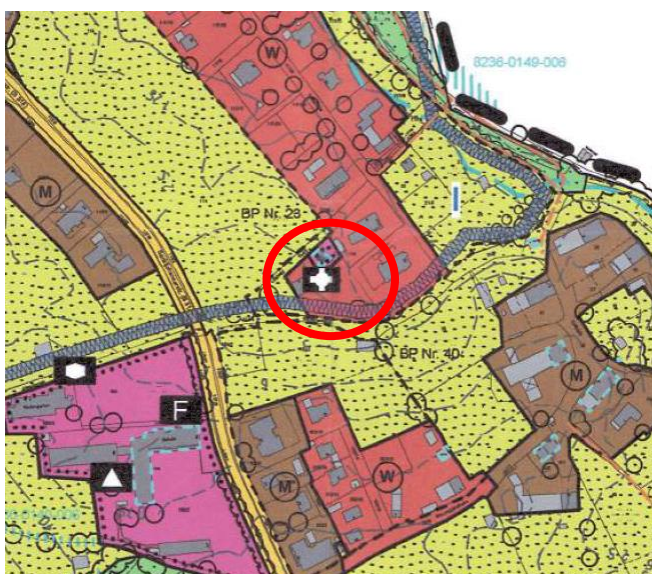


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von August 2014 als „Wohnbaufläche“ dargestellt (Abb. 5). Die Kapelle im Nordosten des Planungsgebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die Planung entwickelt sich grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist aber später an die geänderte Nutzung anzupassen.

### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Seeweg und Löblweg“. Dieser Bebauungsplan wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 71 ersetzt.

### 3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Das Planungsgebiet befindet sich wie das gesamte Gemeindegebiet im Landschaftsschutzgebiet LSG-00072.01 „Schutz des Tegernsees und Umgebung“ sowie im Heilquellenschutzgebiet „Bad Wiessee“. Durch die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung werden jedoch keine naturschutzfachlich bedeutsamen Beeinträchtigungen entstehen. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop 8236-0149-006 „Röhrichte am Tegernsee-Westufer vor Bad Wiessee“ befindet sich in ca. 150 m Entfernung.

Da im Planungsgebiet auch einige größere Laubbäume vorkommen, die im Zuge der Neubebauung gefällt werden müssen, wurde bereits eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.



## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebau

Das Bestandsgebäude ist ein dreigeschossiges Gebäude im ortstypischen Baustil. Das neu geplante Gebäude des Hospizes ist im Westteil eingeschossig und im Ostteil zweigeschossig geplant, sodass es sich trotz des geplanten Flachdachs höhenmäßig gut in die Nachbarschaft einfügt. Die Herz-Jesu-Kapelle im Nordosten des Grundstücks ist denkmalgeschützt und bleibt unverändert erhalten.

### 4.2 Grünordnung

Die Sal-Weide im Nordosten und die nördliche Buche im Westen des Grundstücks sind als zu erhalten festgesetzt. Der restliche Gehölzbestand soll im Zuge des Neubaus des Hospizes gefällt werden. Es handelt sich hier um insgesamt sechs Fichten im Südosten des Grundstücks, die durch die Bauarbeiten in ihrer Standsicherheit gefährdet würden sowie eine Fichtenhecke

entlang der Südgrenze und eine bereits abgestorbene Buche. Es sind jedoch vor allem im Süden und Westen des Grundstücks Neupflanzungen geplant.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung**

Die Zufahrt auf das Grundstück soll ausschließlich wie bisher über den nördlich des Grundstücks verlaufenden Löblweg erfolgen. Die Zufahrt für die Tiefgarage verläuft nordöstlich der Herz-Jesu-Kapelle. Eine weitere Zufahrt befindet sich südwestlich dieser. Zufahrten über die im Süden befindliche Steinbrecherstraße sind mit der Ausnahme einer Gartenpflege-/Rettungszufahrt im Westen des Grundstücks unzulässig.

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art, der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet „Hospiz“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle für den Betrieb eines Hospizes erforderlichen Anlagen und Nutzungen, wie Zimmer, Pflegebereiche, Küche, Ess- und Gemeinschaftsbereich, Verwaltung, Technik- und Lagerbereich.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden zulässige Grundflächen für die Baukörper festgesetzt. Diese Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Wandhöhe werden ebenfalls festgesetzt. Letztere wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand. Zur Sicherung von Dachterrassen sind auf dem Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,5 m Überschreitungen transparenter Absturzsicherungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Für Lichtschächte des Untergeschosses und Belüftungsschächte der Tiefgarage ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,0 m zulässig.

#### Bauliche Gestaltung

Dächer sind nur als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Außerdem ist ein Lichtband mit einer Höhe von bis zu 0,5 m, mit 1 m Breite und einer max. Größe von 20 m<sup>2</sup> sowie einer abweichenden Dachneigung zulässig. Bei der denkmalgeschützten Kapelle im Planungsgebiet mit einer Wandhöhe von 4,5 m ist dem Bestand entsprechend ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 29 und 30° zulässig.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Nordost nach Südwest um ca. 3 m an. Außerdem steigt das Gelände im südlichen Teil des Grundstücks von Nord nach Süd bis zu Flurgrenze um 1,50 m an. Deshalb sind Abgrabungen auf der Südseite des Bauraums mit der WH 4,5 m bis - 0,8 m sowie auf der West- und Nordwestseite bis - 0,5 m zulässig. Auf der Südseite des Bauraums mit der WH 8,5 m sind Abgrabungen bis - 0,5 m zulässig. Auf der Nordseite des gesamten Bauraums sind Aufschüttungen bis 1,5 m Höhe zulässig, das das Erdgeschoß den Höhenverhältnissen im Südteil des Grundstücks entsprechend situiert wird, aber von Norden her erreichbar sein soll. Abgrabungen sind in diesem Bereich ausschließlich für die Tiefgarage mit Zufahrt zulässig. Auf der Ostseite des Bauraums sind keine Geländeänderungen zulässig.



### Nebenanlagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Tiefgaragen, Zufahrten und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Parallel zum Löblweg sind vier Stellplätze vorgesehen. Diese sind aus Gründen des Bodenschutzes und der Niederschlagswasserversickerung mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch zugeordnete Kellerräume sowie oberirdische Anlagen als Zugangsbauwerke, Rettungswege, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.

Nebengebäude sind unzulässig, um die Kapelle und auch den Gehölzbestand freigestellt zu erhalten.

### Grünordnung

Die nördliche Buche im Westen sowie die Sal-Weide im Norden des Grundstücks werden zur Erhaltung festgesetzt. Hier sind zwar jeweils auch im Kronen Traufbereich Eingriffe erforderlich, diese sind in entsprechender Sorgfalt mit Handgrabung und Wurzelschutz durchzuführen bzw. bei der Salweide sind geringfügige Aufschüttungen zur Herstellung der Tiefgargenzufahrt erforderlich. Die sechs alten Fichten im Südosten des Grundstücks können aufgrund der Baumaßnahme leider nicht erhalten bleiben., da dort neben dem Gebäude selbst auch eine Versickerungseinrichtung erforderlich wird, die die Standsicherheit der Bäume gefährdet. sind als zu erhalten festgesetzt.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Pflanzperiode mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Baum je 50 m<sup>2</sup> sowie ein Strauch je 6 m<sup>2</sup>. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zugelassen. Alle Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Dies gilt ebenfalls für die zum Erhalt festgesetzten Bäume. Abgestorbene Bäume sind in gleicher Wuchsordnung zu ersetzen. Somit wird dauerhaft eine adäquate Durchgrünung gewährleistet.

Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind haustechnische Anlagen sowie eine Dachterrasse mit einer Größe von bis zu 40 m<sup>2</sup> auf dem westlichen Bauteil mit einer WH von 4,5 m.

## **5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

Die zeichnerischen Hinweise umfassen die vorhandenen Grundstücksgrenzen mit Flurnummer sowie bestehende Haupt- und Nebengebäude und erhaltenswerte Einzelbäume.

In den textlichen Hinweisen wird u. a. auf die Notwendigkeit eines Freiflächengestaltungsplans bei Bauantrag sowie auf umwelt- und naturschutzrechtliche Belange und die Wasserwirtschaft hingewiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten oder gar zu befürchten.

### **6.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Klimaschutz**

Durch die festgesetzten Bauräume werden die im Nordosten angrenzenden Grundstücke mit ihren Gärten geschützt. Der Baumbestand wurde vor Ort erhoben und dokumentiert. Dabei konnten die Fichten im Südosten, die Sal-Weide im Nordosten sowie die nördliche Buche im Westen des Grundstücks als erhaltenswert angesehen werden. Bei der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung konnte eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ausgeschlossen werden. Durch den Erhalt der Bäume und der max. zweigeschossigen Bauweise des Hospizes



bleibt das ortstypische Landschaftsbild erhalten. Nicht genutzte Dachflächen sollen außerdem begrünt werden.