Gemeinde Bad Wiessee

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

Teil Süd

Begründung

Fassungsdatum: 25.09.2025

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 25.09.2025

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Andrea Winterstein, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Bebauungsplanänderung 3

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes 3

2.1 Lage des Planungsgebiets 3

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand 4

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4

3.1 Regional- und Landesplanung 4

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 5

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 5

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen 5

4. Städtebauliches Konzept 6

4.1 Städtebau 6

5. Wesentliche Auswirkungen 6

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Fl. Nr. 178/3, Gemarkung Bad Wiessee, in der Adrian-Stoop-Straße 36 ist gemäß aktueller Bebauungsplanung bzw. der rechtskräftigen 5. Änderung mit Stand vom 25.09.2008 als „Sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet und Gebiet für die Fremdenbeherbung" festgesetzt. Die Eigentümer möchten das Gebäude künftig als Wohngebäude nutzen. Daher haben sie einen Antrag auf Änderung des Bebauungsspans gestellt. Auf dem Grundstück ist ein Gebäude mit Sockelgeschoß und zwei darüber liegenden Vollgeschoßen bei einer Traufhöhe von bis zu 10,15 m zulässig. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 221 m², die zulässige Geschoßfläche folgerichtig auf 663 m². Somit können im Gebäude ggf. auch mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit werden weder ein Umweltbericht noch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebiets

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

Das Planungsgebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Bad Wiessee im Landkreis Miesbach in einem Sondergebiet. In der direkten Nachbarschaft dienen die Gebäude allerdings überwiegend der Wohnnutzung. Das Grundstück wird von der Westseite von der Adrian-Stoop-Straße sowie auf der Nordseite von der Neureuthstraße her erschlossen. Über die Adrian-Stoop-Straße werden die Hirschbergstraße im Süden sowie die Wilhelmina- bzw. Anton-von-Rieppel-Straße erreicht, die als Wohnsammelstraße an die Münchner Straße (B318) anbinden. Das Planungsgebiet befindet sich im Alpenvorland auf einer Höhe von ca. 730 m ü. NN, am Westufer des Tegernsees, ca. 130 m vom Seeufer entfernt. Das Grundstück ist nach Osten sowie Süden hin leicht abfallend.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

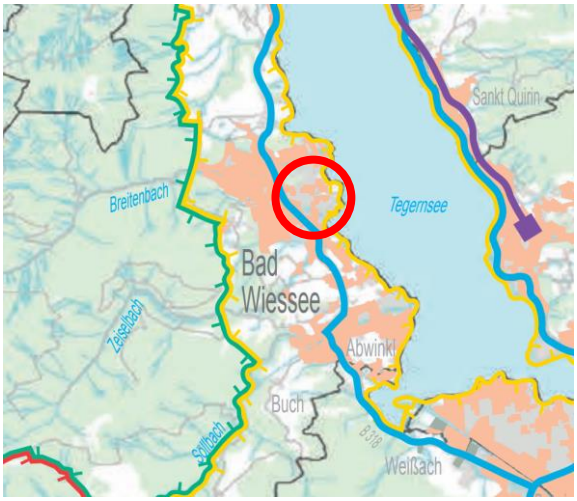
Das Planungsgebiet ist derzeit im Wesentlichen mit einem ehemaligen Pensions- bzw. Kurgebäude und einem Nebengebäude bebaut, entlang der Neureuthstraße befinden sich zahlreiche Stellplätze. Diese werden als Senkrechtparker von der Neureuthstraße erschlossen. An der Westseite des Grundstücks, ca. 6 m südlich der Einmündung der Neureuthstraße, stockt ein ortsbildprägender Laubbaum an der Adrian-Stoop-Straße, der im Zuge eines Umbaus oder einer Neubebauung zu erhalten ist. Auf dem Grundstück selbst befindet sich kein wesentlicher, unbedingt erhaltenswerter Baumbestand.

Abb. 2: Orthofoto mit Lage des Planungsgebietes (rot)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Bad Wiessee liegt im Südosten der Planungsregion 17 „Oberland" und wird als Mittelzentrum eingestuft. Bad Wiessee 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).



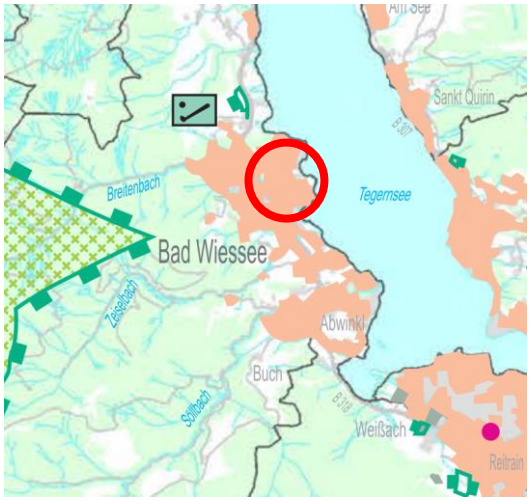


Abb. 3 (links): Auszug aus dem Regionalplan Karte 2: Siedlung und Versorgung (blau = Bundesstraße, lila = Eisenbahnstrecke, gelb/grün/rot = Alpenplan Zone A/B/C)

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

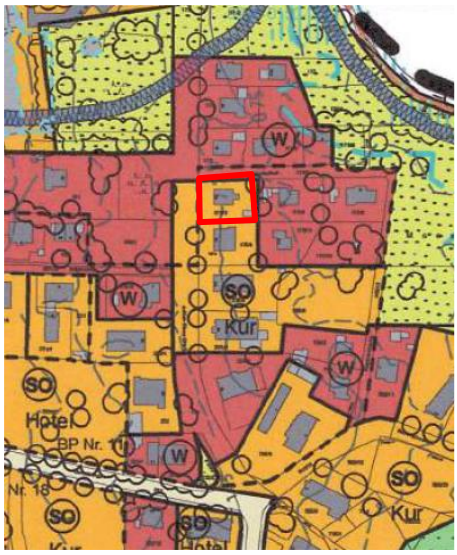
Gemäß Regionalplan 2020 soll das Angebot zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden (IV Z 3.3). In den Tourismusgebieten, unter anderem Tegernsee, soll der Tourismus vor allem durch eine

nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden (IV Z 3.5).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (2020) besagt, dass der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung haben (5.1 (G)).

Trotz dieser Vorgaben erscheint es unverhältnimäßig, auf diesem relativ kleinen Einzelgrundstück mit ca. 1.100 m² einen Kurbetrieb aufrecht erhalten zu wollen und den Eigentümern ein Wohngebäude zu verwehren. Die Planung eines Wohngebäudes steht aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets (baurechtlicher Innenbereich) im Mittelzentrum im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Stand vom 08.04.2014 ist das Grundstück noch als Sondergebiet dargestellt. Die Gemeinde wird eine Berichtigung im Zuge einer der nächsten Änderungsverfahren vornehmen. Die gesamte Gemeinde Bad Wiessee befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Wiessee".

Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (rot)

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Fassungsdatum vom 25.09.2008. Zur Ermöglichung eines Wohngebäudes wird diese 9. Änderung aufgestellt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Der Geltungsbereich selbst befindet sich im Heilquellenschutzgebiet „Bad Wiessee". Zudem ist Bad Wiessee umgeben vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00072.01 „Schutz des Tegernsees und Umgebung". Größere Freiflächen in Bad Wiessee gehören ebenfalls zum Landschaftsschutzgebiet. 145 m südlich befindet sich der Biotop „"Bad-Bichel" im Nordostteil von Bad Wiessee".

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen berührt oder beeinträchtigt.

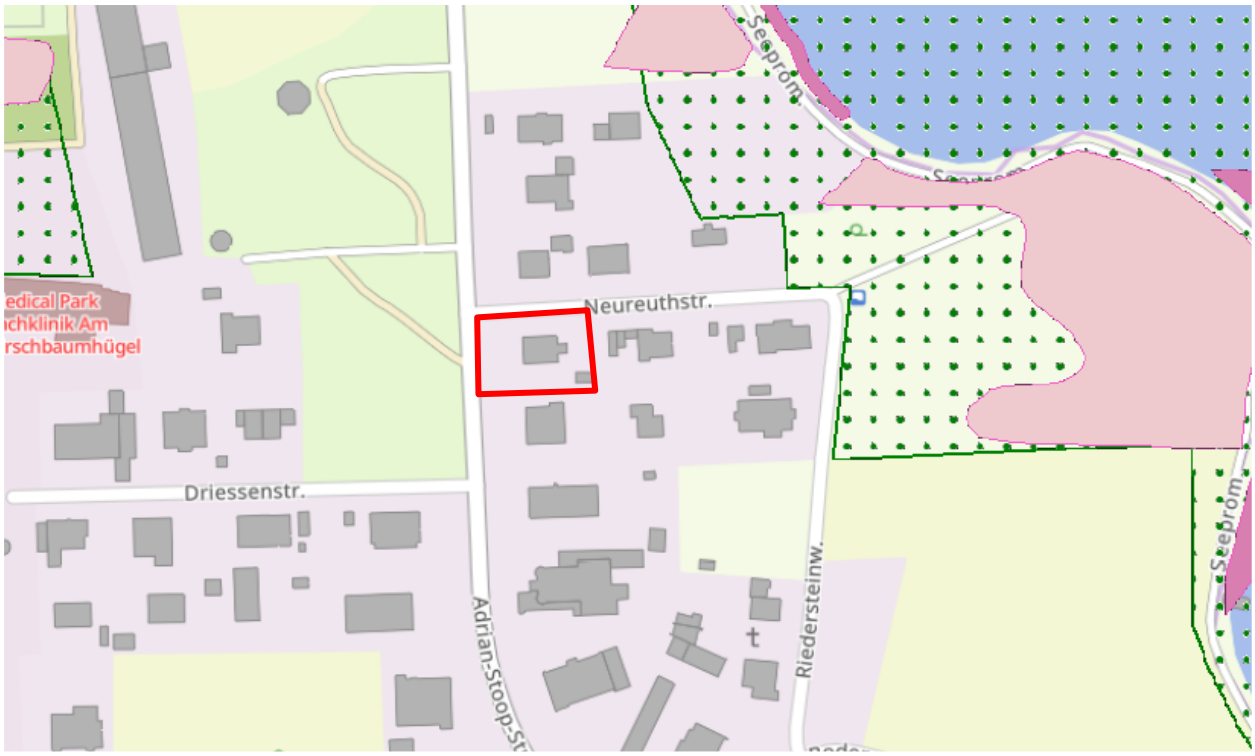


Abb. 6: Planungsgebiet (rot) und nahe gelegene Schutzgebiete (grüne Punkte = Landschaftsschutzgebiet, rosa Fläche = Biotop)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Aus den oben genannten Gründen wird eine Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Mit dieser Änderung wird ausschließlich die Gebietskategorie von SO in WA geändert.

Alle anderen Festsetzungen bleiben gem. der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2008 aufrechterhalten und weiterhin gültig. Somit ist durch die Bebauungsplanänderung weder ein höheres Baurecht oder eine über die Vorgaben der Gemeinde hinausgehende Nachverdichtung möglich, die nicht bereits mit der 5. Änderung zulässig gewesen wäre. Das bedeutet, dass zwar die bestehende Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 145 m² um gut das anderthalbfache auf 221 m² vergrößert werden darf. Dies entspricht aber bereits den Festsetzungen der rechtswirksamen 5. Änderung.

5. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten oder gar zu befürchten. Durch ein Wohngebäude ist mit keinem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen.