GEMEINDE BAD WIESSEE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 42

"GEBIET EHEMALIGES HOTEL LEDERER / SPIELBANK"

GEMÄSS § 12 BAUGB

2. Änderung

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt aufgrund
- § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 42 "Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank" als

S A T Z U N G.

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst folgende Teilbereiche

Teilbereich A: Baufelder 12a, 12b, 12c
Teilbereich B: SO 3 mit Baufeld 13 und Parkdeck
Teilbereich C: Baufeld 03
Teilbereich D: Baufeld 02a

Fassung:	**1. Fassung:**	**29.04.2025**
	2. Fassung:	**25.09.2025**

Städtebau:
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle Partnerschaft mbB
Linprunstraße 54, 80335 München, Tel. 089/121519-0
mail@plankreis.de

Inhalt

A PLANTEIL

1. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

2. TEILBEREICH A

3. TEILBEREICH B

4. TEILBEREICHE C und D

B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

C VERFAHRENSVERMERKE

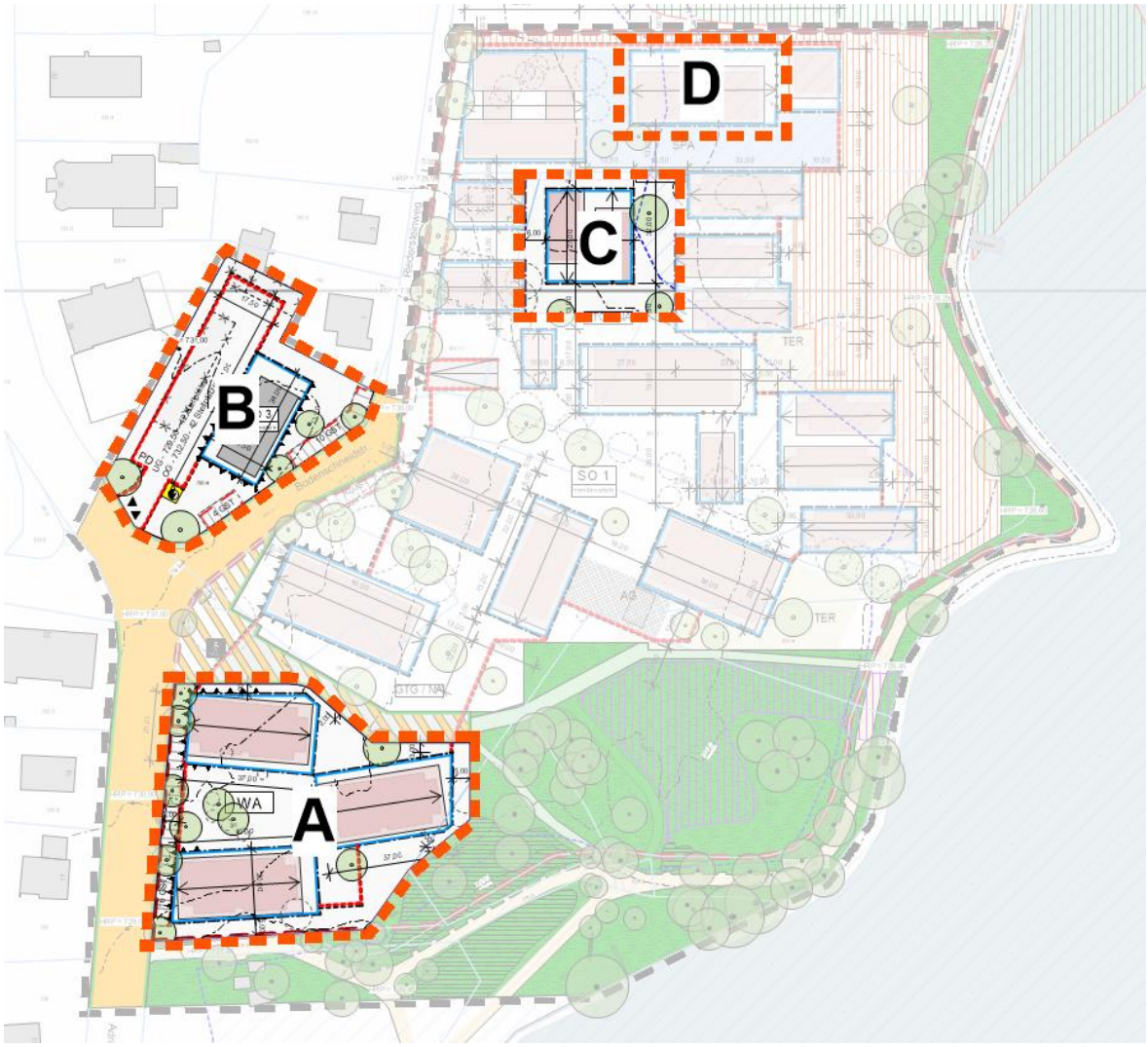
D BEGRÜNDUNG

E ANLAGEN

A PLANTEIL

1. Geltungsbereich der Änderung

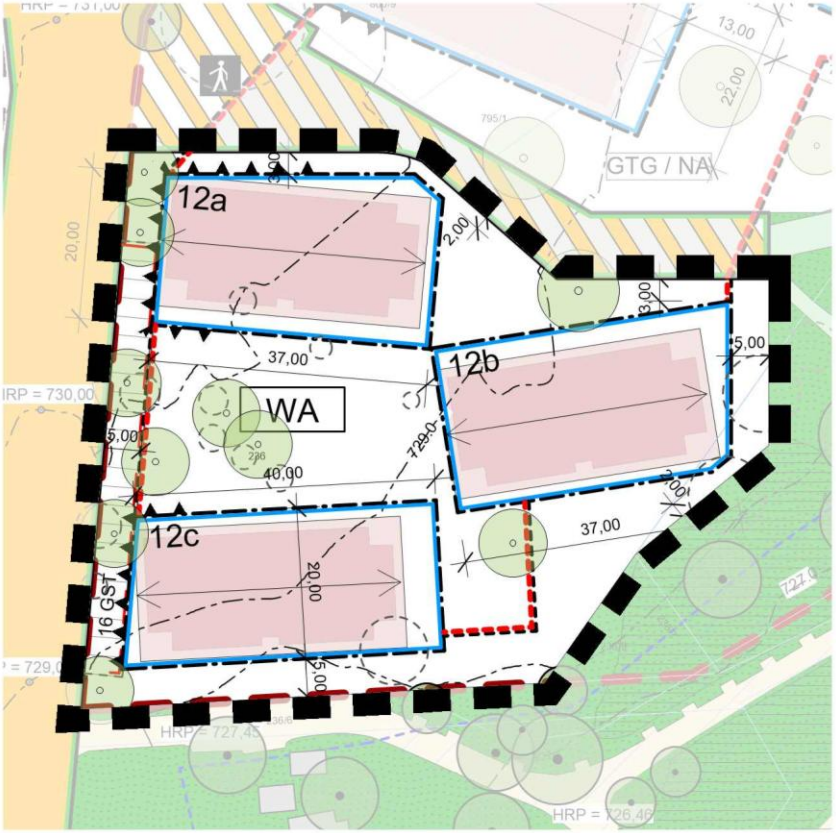
Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus den Teilbereichen A, B, C und D.



Lage der Teilbereiche, ohne Maßstab

Lage der Änderungsbereiche

2. Teilbereich A



rechtskräftiger Bebauungsplan, M 1:1.000

12a	OK EG 730,50	III
	WH 9,50	SD
GR_1 520	GR_2 700	

12b	OK EG 730,00	III
	WH 9,50	SD
GR_1 520	GR_2 700	

12c	OK EG 730,00	III
	WH 9,50	SD
GR_1 520	GR_2 700	

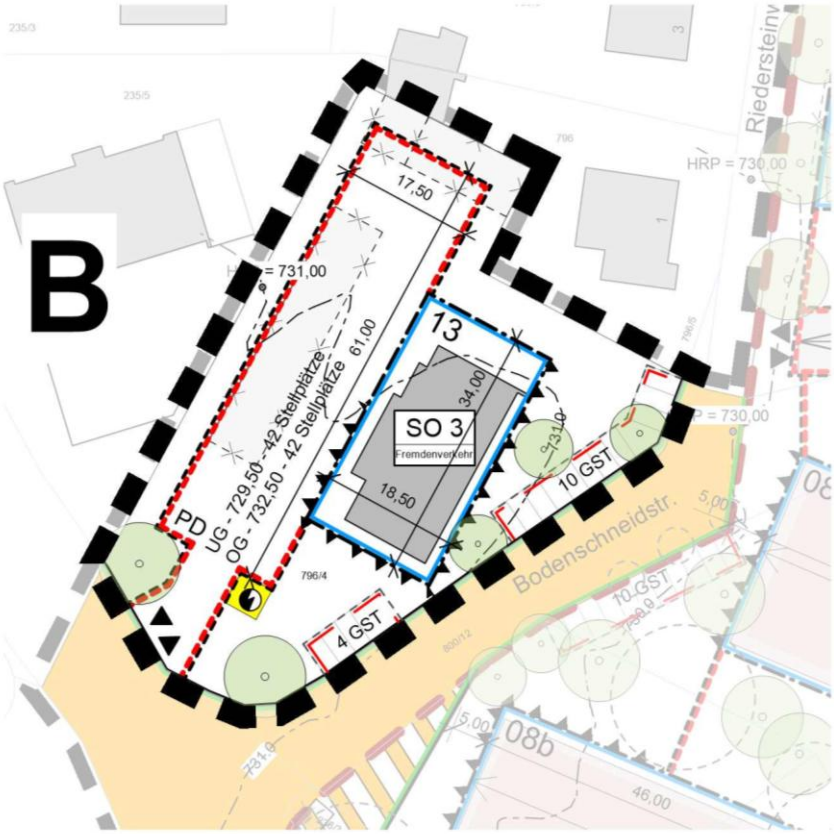
2. Änderung, Fassung 25.09.2025, M 1:1.000

12a	OK EG 730,50	III
	WH 9,50	SD
GR_1 520	GR_2 700	

12b	OK EG 730,00	III
	WH 9,50	SD
GR_1 520	GR_2 700	

12c	OK EG 730,00	III
	WH 9,50	SD
GR_1 520	GR_2 700	

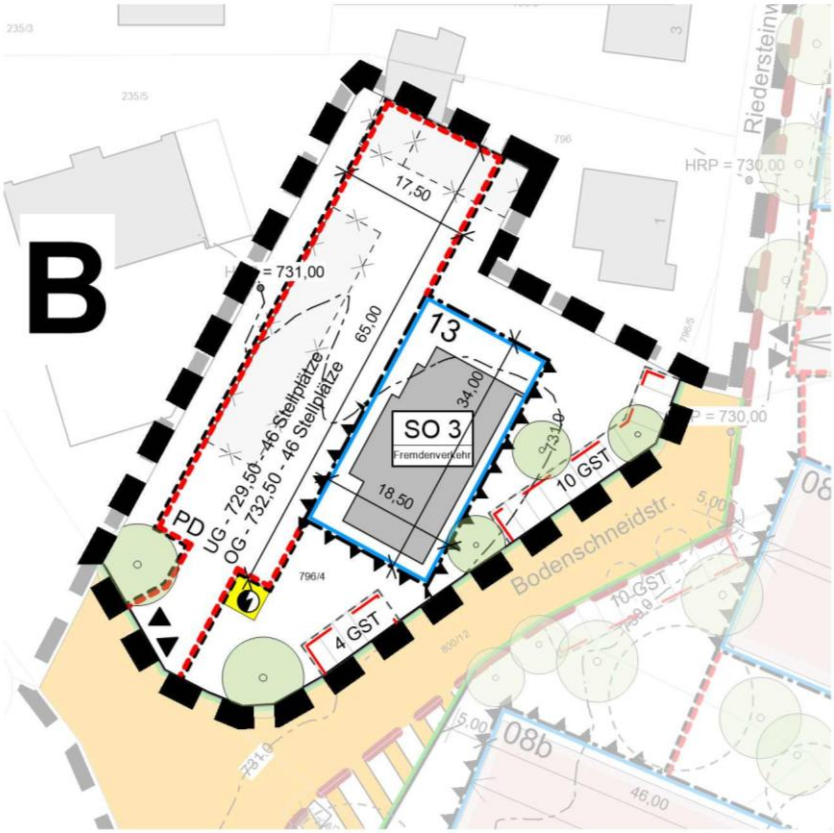
3. Teilbereich B



13	OK EG 730,00	III
	WH 10,00	SD
GR_1 420	GR_2 620	

PD		
	WH 4,00	
		GR_2 1.200

rechtskräftiger Bebauungsplan

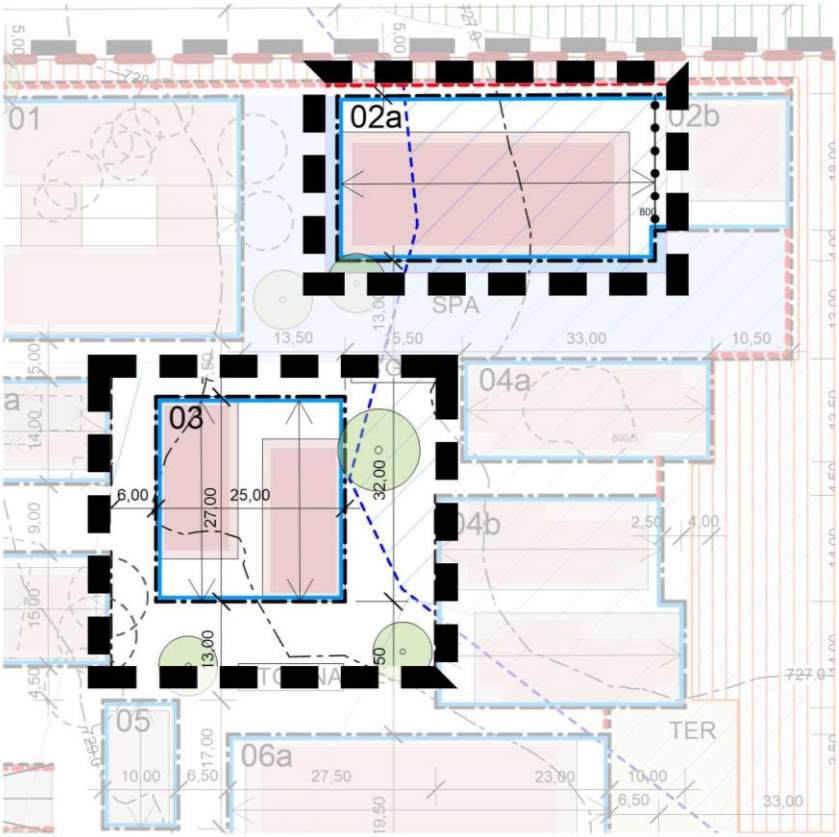


13	OK EG 730,00	III
	WH 10,00	SD
GR_1 420	GR_2 620	

PD		
	WH 4,00	
		GR_2 1.300

2. Änderung, Fassung 25.09.2025, M 1:1.000

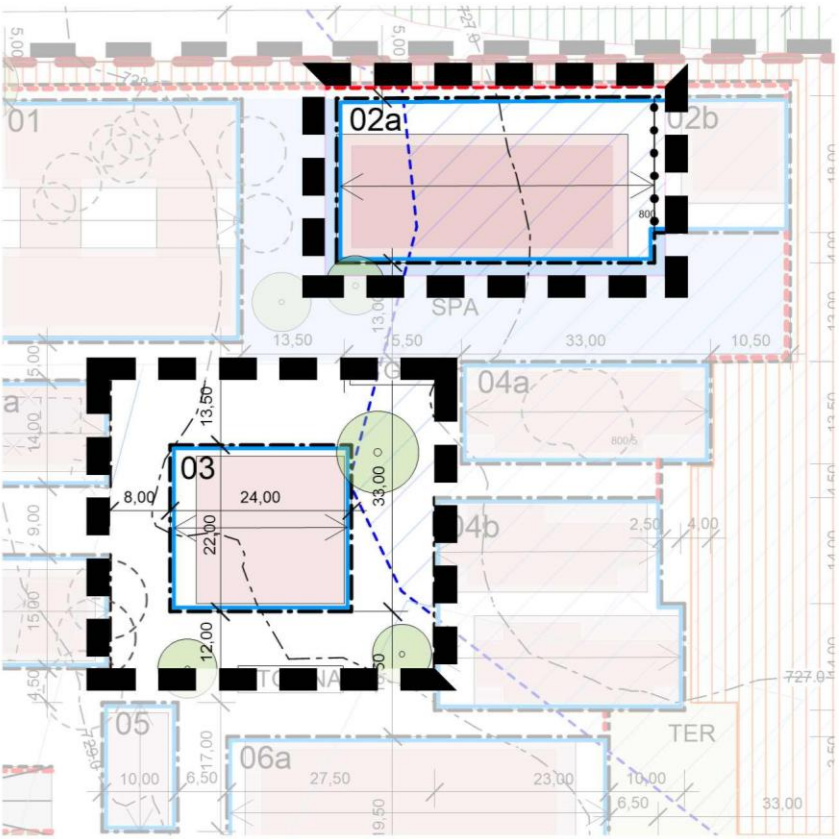
4. Teilbereiche C und D



rechtskräftiger Bebauungsplan

02a	OK EG 729,00	I
	WH 6,00	SD

03	OK EG 729,50	II
	WH 7,50	SD
GR_1 460		GR_2 630



2. Änderung, Fassung 25.09.2025, M 1:1.000

02a	OK EG 729,00	II
	WH 6,00	SD

03	OK EG 729,50	III
	WH 7,50	SD
GR_1 460		GR_2 630

B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung vom 24.06.2023 bleiben bestehen. Sie gelten auch für die Bereiche dieser Bebauungsplanänderung, sofern sie nicht durch folgende Festsetzungen geändert, ersetzt oder ergänzt werden.

Festsetzungen durch Planzeichen (A I)

1.1 *Entfällt*

Festsetzungen durch Text (B 1)

1.1 *wird geändert*
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO

1.2 *wird ersetzt*
Im Sondergebiet 2 (SO2) sind maximal 30 Zimmer, Suiten sowie Wohnungen (Serviced Apartements), die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden zulässig.
Alle Einheiten sind dem Hotelbetrieb (SO 1) zuzuordnen.

1.5 *wird geändert / ergänzt*
Im Sondergebiet 3 (SO3) sind Wohnungen für Bedienstete des Hotels (SO1) sowie Verwaltungsräume zulässig.
Alle Nutzungen müssen dem Hotelbetrieb zugeordnet werden.

2.3 *wird geändert*
Die nach Ziffer 2.2 zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den einzelnen Gebieten bis zu einer höchstzulässigen Grundflächenzahl wie folgt überschritten werden:

- SO1 0,80
- SO 2 0,75
- SO3 0,75

3.2 *entfällt*

5.1 *wird geändert*
Im SO 2 und SO3 gilt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Ortsgestaltungssatzung), soweit dieser Bebauungsplan nicht abweichende Regelungen trifft.

Hinweis: Die kommunale Ortsgestaltungssatzung wird aktuell erneuert und auf die neue Rechtslage abgestimmt. Dies wird voraussichtlich bis Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung erfolgt sein.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung dürfen im SO 2 Dachflächenfenster auch im oberen Dachbereich angeordnet werden. Ein Mindestabstand von 1,50 m zum First auf die Ebene projiziert ist dabei einzuhalten. Die sonstigen Festlegungen der Ortsgestaltungssatzung zu Dachflächenfenstern bleiben davon unberührt.
Ergänzend zu den zulässigen Dachdeckungsmaterialien sind graue Betondachsteine zulässig. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind dazu Farbmuster zur Abstimmung vorzulegen.

5.2.5 *wird geändert / ergänzt*
Mit Ausnahme von Baufeld 03 und 05 sind alle Gebäude mit Dachüberstand auszubilden.

5.3 *wird geändert*
In den Baufeldern 04b und 07a des Sondergebietes SO1 ist das zulässige Nutzungsmaß gleichmäßig auf zwei Baukörper aufzuteilen, die versetzt zueinander anzuordnen sind.

12.1 *wird ersetzt*
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den mit Planzeichen A I 7.17 gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen
Technischen Baubestimmungen vom November 2023 erforderlich.
Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01
sind in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 216150 / 15 vom 25.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner die maßgeblichen Außenlärmpegel an dem geplanten Gebäude dargestellt.
An allen weiteren Fassaden ist mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in Höhe von 30 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume einzuhalten.

12.4 *wird ersetzt / ergänzt*
Die Gemeinschaftsgarage (Außenfassade und Dach) ist geschlossen auszuführen. Das erforderliche gesamte bewertete

Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges muss einen Wert von mindestens 25 dB erreichen. Die Regenrinnen und Rolltore (sofern geplant) sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

Hinweise durch Text (B 2)

1.0 *wird ersetzt / ergänzt*
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG.

3.1 *wird ersetzt*
Die Verträglichkeit der geplanten Hotelanlage mit den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 216150 / 15 vom 21.02.2025 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

3.2 *wird ersetzt*
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind unter Berücksichtigung der konkreten Planung die in o.g. Untersuchung unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen festzulegen, sodass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschuss hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ beschlossen und am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung gem. §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 29.04.2025 einschl. Begründung vom 19.04.2025 fand in der Zeit vom …… bis einschl. ……statt.

3. Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB zur Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 25.09.2025 einschl. Begründung vom 25.09.2025 fand in der Zeit vom …… bis einschl. ……statt.

4. Die Gemeinde Bad Wiessee hat mit Beschluss vom …… die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. …… einschl. Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Bad Wiessee, den

   Siegel

   Robert Kühn, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Bad Wiessee, den

   Siegel

   Robert Kühn, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz BauGB am …… durch amtl. Bekanntmachung im Aushang am Rathaus ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Da-mit trat die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. …… in Kraft.

   Gemeinde Bad Wiessee, den

   Siegel

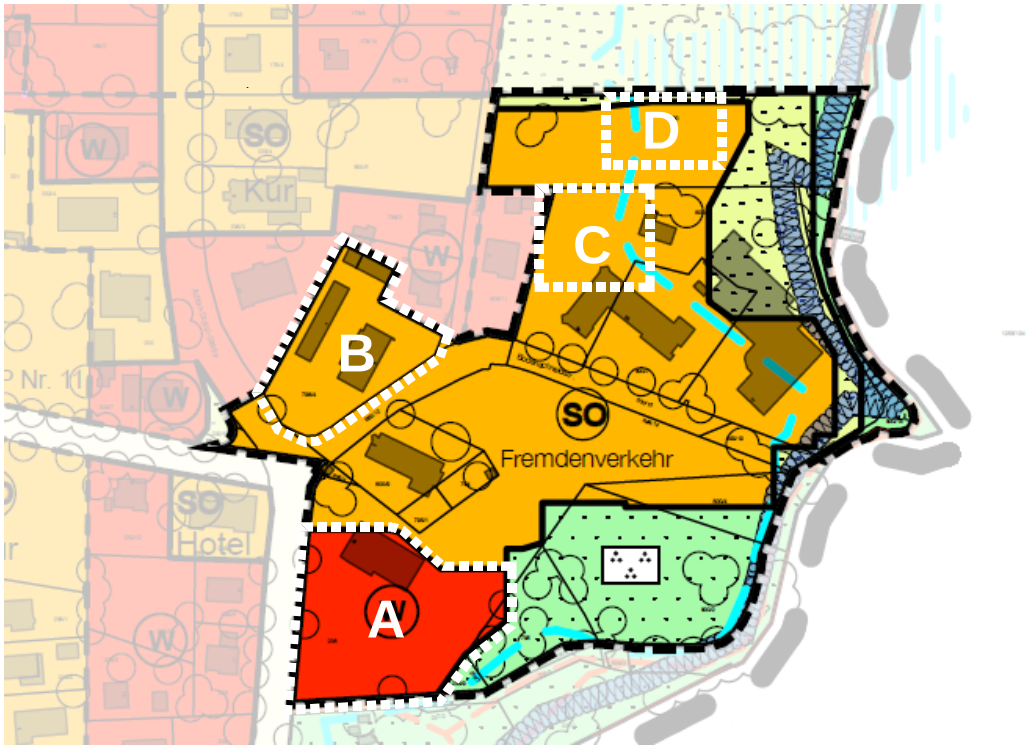
   Robert Kühn, 1. Bürgermeister

D BEGRÜNDUNG

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Teilbereiche der Bebauungsplanänderung wie folgt dargestellt:

Teilbereich A	als Allgemeines Wohngebiet
Teilbereiche B, c und D	als Sonstiges Sondergebiet, Fremdenverkehr



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Teilbereich A befindet sich im direkten Anschluss an das bereits dargestellte Sondergebiet Fremdenverkehr.
Da die Festsetzungen der gegenständlichen verbindlichen Bauleitplanung von den Zielvorstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung abweichen, soll der FNP im Nachgang zum BP-Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB hierfür im Wege der Anpassung berichtigt werden.

Aufstellung Bebauungsplan, Verfahren

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes zum 12.11.2020 wurde das dem Ursprungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Die damit einhergehenden konzeptionellen Veränderungen machten 2022 eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die seit 24.06.2023 rechtkräftig ist.

Die vorgesehene Einbindung der ursprünglich als Wohngebäude vorgesehenen Gebäude in das Sondergebiet macht eine erneute Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan in anderen Bereichen, die sich mit der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben haben, werden in

den Geltungsbereich der Änderung mit eingebunden, um hier Ausnahmen im Genehmigungsverfahren nach Möglichkeit vermeiden zu können.

Die geplanten Veränderungen wurden dem Gemeinderat vorgestellt und befürwortet. In seiner Sitzung am 20.02.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Wiessee die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung teilt sich in 3 Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 1 ha Fläche:
Teilbereich A: ca. 0,51 ha
Teilbereich B: ca. 0,33 ha
Teilbereich C: ca. 0,16 ha
Teilbereich D: ca. 0,11 ha

Die Änderungsbereiche sind Teilbereiche des Gesamtvorhabens einer geplanten Hotelanlage, die sich bereits in der Umsetzung befindet.

Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 1. Änderung vom 24.06.2023 bleiben weitgehend bestehen. Modifizierungen finden nur in wenigen Einzelbereichen statt, die dem Gesamtkonzept untergeordnet sind.

<u>Teilbereich A</u>

In Teilbereich A wird die Art der Nutzung von Allgemeinem Wohngebiet in Sonstiges Wohngebiet, Fremdenverkehr geändert.

Das Gesamtvorhaben „Seegut am Tegernsee“ befindet sich aktuell in der Umsetzung. Konkrete Abstimmungsgespräche mit Hotelbetreibern zeigen, dass die ursprüngliche Größe der Anlage mit ca. 90 Einheiten kein wirtschaftliches Betreiben ermöglichen.
Zudem ist davon auszugehen, dass eine Belegung der sehr hochwertig angedachten Wohnungen im Teilbereich A schwierig ist und wahrscheinlich zu langen unbelegten Zeiten führen würde. Durch die Einbeziehung der 3 Gebäude in die Hotelanlage erfolgt eine ganzjährige Belebung des Bereichs. Durch die wechselnden Gäste in den Apartments findet eine Erhöhung der Kaufkraft im Ort statt. Die Gäste werden vermehrt die Geschäfte, die Gastronomie, die Spielbank und die touristischen Einrichtungen in der Gemeinde nutzen.
Auch die 3 bisher als Wohngebäude vorgesehenen Baukörper sind bereits schon jetzt durch die gemeinsame Tiefgaragenanlage direkt mit der Hotelanlage verbunden. Zielgruppe für die geplanten Apartments innerhalb der Hotelanlage sollen auch Familien mit Kindern sein.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind insgesamt maximal 30 Einheiten zulässig, was zu einer Größenordnung zusammen mit SO 1 insgesamt zu maximal 120 Einheiten führt.
Hinsichtlich Maß der Nutzung, Erschließung und Gestaltung bleibt die rechtskräftigen Bebauungsplanung unverändert bestehen.

Teilbereich B

Ursprünglich war vorgesehen das bestehende Gebäude ausschließlich als Wohnungen für das Hotelpersonal zu nutzen. Die Änderung sieht vor, hier auch dem Hotel zugehörige Verwaltungsflächen zu integrieren, die in unmittelbarer Nähe zum Hotelbetrieb erforderlich sind. Flächen für Wohnungen der Angestellten hält der Vorhabenträger in weiteren Bereichen innerhalb der Gemeinde Bad Wiessee ausreichend vor.

Das Baufenster für die geplante Parkierungsanlage auf dem Grundstück wird nach Norden bis an die Grundstücksgrenze verlängert. Nachbarschaftskonflikte können daraus nicht entstehen, da das angrenzende Grundstück durch den Vorhabenträger erworben wurde und für Mitarbeiterwohnungen genutzt werden soll.

Das festgesetzte Maß der Nutzung sowie alle weiteren Festsetzungen hinsichtlich Erschließung und Gestaltung werden durch die Änderung nicht berührt.

Teilbereich C

In diesem Teilbereich ist eine Drehung des Baukörpers vorgesehen. Statt einem in zwei Bauteile gegliederten Baukörper soll nun nur noch ein Baukörper entstehen.
Mit der Drehung des Gebäudes gliedert sich auch dieser Baukörper in das räumliche Gesamtkonzept besser ein. Die Ausbildung als nur ein Baukörper sorgt zudem für bessere Nutzungsmöglichkeiten und der Gebäudeabstand zu Baufeld 03a vergrößert sich, was zu einer besseren Belichtung der Zimmer führt.
Das Baufenster wird entsprechend modifiziert, jedoch nicht vergrößert.

Die konkrete Planung für das Gebäude sieht einen Ausbau des Dachgeschosses vor, wodurch dieses zum Vollgeschoss wird und die Festsetzung von 2 zulässigen Vollgeschossen auf 3 angehoben wird. Die zulässige Wandhöhe bleibt unverändert bei 7,50m. Analog zu dem andern Baukörper im Inneren der Hotelanlage auf Baufeld 05 ist auch hier ein Baukörper ohne Dachüberstand zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen wie Art der Nutzung, zulässige Grundfläche und Gestaltung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Teilbereich D

Die konkrete Planung für das Gebäude der Schwimmscheune bewirkt, dass zur optimalen Nutzung des Galeriegeschosses mit thermischer Trennung hier eine Grundfläche entsteht, die einem Vollgeschoss entspricht. Es wird daher die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 Vollgeschosse angehoben.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen. Die Änderung hat keinen Einfluss auf die Außenwirkung des Gebäudes.

Auswirkungen der Planung

Die vorliegenden Gutachten (Verkehrsaufkommen und zum Lärmschutz) zur 1. Änderung wurden bezüglich der Änderungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und aktualisiert. Sie kommen zu folgendem Ergebnis:

Verkehr

Mit dem neuen Planstand liegt eine allgemeine Verringerung der Kfz-Fahrten vor, sodass eine Überarbeitung der aktuell vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung (Stand 25.08.2022) aus verkehrsplanerischer Sicht als nicht erforderlich angesehen wird. Die bereits berechneten Grundlagen für die schalltechnische Untersuchung können auf der sicheren Seite liegend weiterhin verwendet werden. Es ist deshalb anzumerken, dass mit den marginalen Abänderungen des B-Planes das Verkehrsgutachten Stand 25.08.2022 weiterhin seine Gültigkeit behält.

Lärmschutz

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gebiet ehem. Hotel Lederer / Spielbank“ in Bad Wiessee.
Um eine konfliktfreie Nutzung gewährleisten zu können, sind die in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.02.2025 (Bericht Nr. 216150/15, Ingenieurbüro Greiner) genannten baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen im Zuge der Baugenehmigungsplanung zu beachten.
Die überarbeiteten Vorschläge für Festsetzungen und Hinweise aus der Untersuchung wurden in die Bebauungsplanänderung übernommen. Die Anforderungen an den Lärmschutz erhöhen sich hieraus gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht.

Umweltbelange

Außer der Vergrößerung des Baufeldes für das Parkdeck in Teilbereich B wird das Maß der Nutzung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Diese geringfügige Änderung verursacht jedoch keine Vergrößerung der im Umweltbericht angesetzten maximal zulässigen Versiegelung. Von einer Überarbeitung des Umweltberichtes wurde daher abgesehen.

Durch die Änderung der Nutzungsart in Teilbereich A werden die Grundzüge der Planung berührt. Insgesamt werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung als sehr gering bewertet.

In der fachlichen Einschätzung des Büros Vogl Kloyer Landschaftsarchitekten vom 06.08.2025 wurde folgendes festgestellt: *„Die Änderungen berühren weder die*

Festsetzungen zum Artenschutz noch Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.
Die artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Vorgaben sind unverändert umzusetzen.“

Verfahren

Bei vorliegender Planung handelt es sich um kleinere Modifizierungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gesamtfläche der drei Änderungsbereiche beträgt ca. 1 ha, womit die Festsetzung eine Grundfläche über der in § 13a Absatz 1 Satz 2 Ziff. 1 genannten Obergrenze nicht erreicht werden kann.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Parameter von dessen Absatz 1 erfüllt sind. In diesem wird gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da es sich vorliegend um eine städtebauliche Planung handelt, die kein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß UVPG, Anlage 1, Nr. 18 liegen würde.

E ANLAGEN

Stellungnahme Verkehr
Büro Obermeyer, 17.04.2025 *(zu Planstand 29.04.2025)*

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 216150/15)
Ingenieurbüro Greiner, 21.02.2025 *(zu Planstand 29.04.2025)*

Stellungnahme Artenschutz und Naturschutzbelange
Vogl Kloyer Landschaftsarchitekten, 06.08.2025 *(zu Planstand 29.04.2025)*