

## **GEMEINDE BAD WIESSEE** Landkreis Miesbach

### **8. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 14 “Teil Süd”**

für die Grundstücke Fl. Nrn. 226/8 und /9 Gemarkung Bad Wiessee

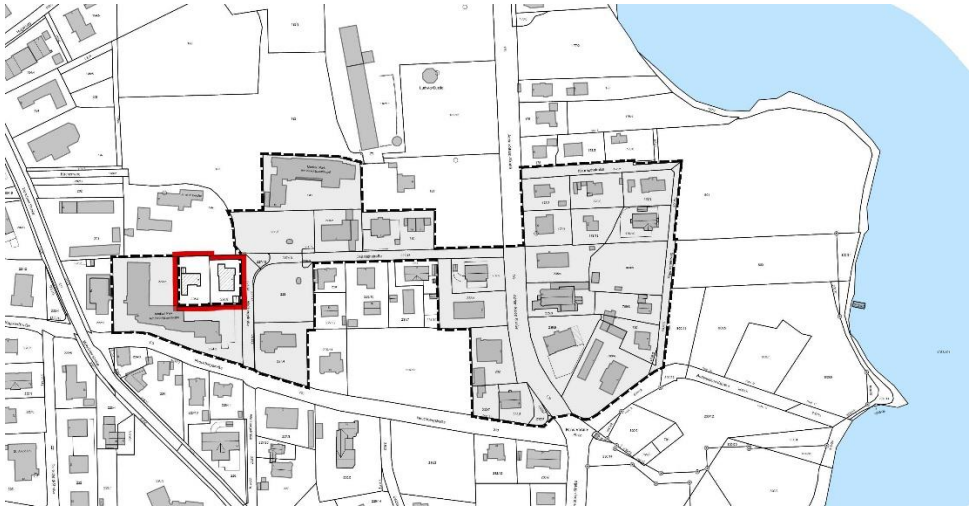


Plandatum: 18.07.2024

### **Begründung**

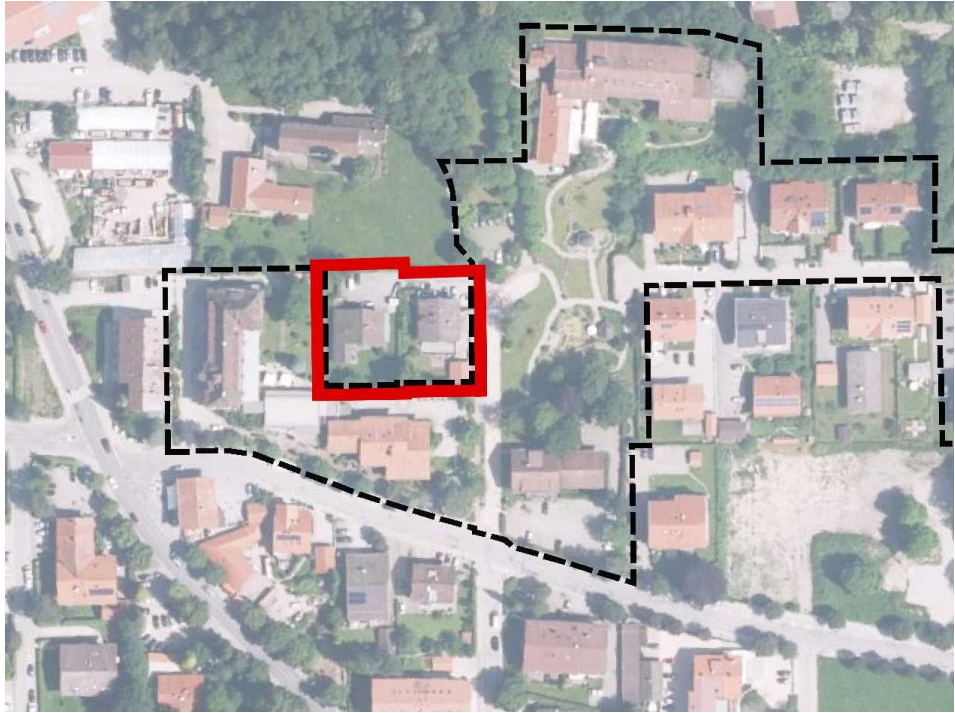
Planfertiger:                   Bebauungsplanung  
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München  
Tel.: 089 / 12 15 19-0  
[mail@plankreis.de](mailto:mail@plankreis.de)  
Bearbeitung: Susanne Rentsch

**1.      Übersichtsplan**



ohne Maßstab

**2.      Luftbild**

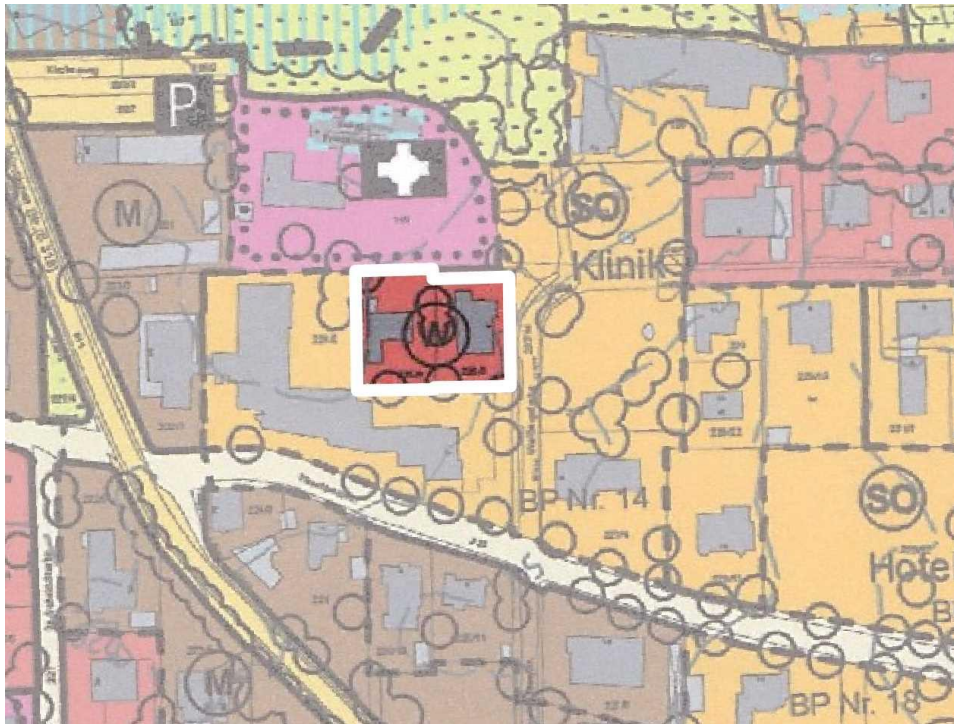


ohne Maßstab

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

#### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Die dargestellte Wohnbaufläche ist umschlossen von Sondergebietsflächen „Klinik“. Nördlich davon befinden sich Gemeinbedarfsflächen.

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.

#### Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan beachtet die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, wonach Sanierungen und Strukturverbesserungen der Krankenhäuser zur Aufrechterhaltung leistungsfähiger Krankeneinheiten in notwendigem Umfang durchgeführt werden sollen (5.1.2 Z).

#### Aufstellung Bebauungsplan, Verfahren

Der seit dem 01.09.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr.14 „Teil Süd“ wurde zwischenzeitlich 7 mal geändert. In dem Ursprungsbebauungsplan war der Bereich der gegenständlichen 8. Bebauungsplanänderung (Ergänzung) bereits mit in den Geltungsbereich und das SO „Kur“ einbezogen. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans (rk. seit 15.10.2008) wurden verschiedene bereits bebaute Grundstücke aus dem ursprünglichen Geltungsbereich

herausgenommen, bei denen eine geordnete bauliche Entwicklung auch weiterhin nach § 34 BauGB zu erwarten ist.

Mit der erneuten Aufnahme der beiden Grundstücke in das Bebauungsplan-gebiet soll die Grundlage für mögliche Klinikerweiterungen und zur funktio-nalen Ergänzung (z.B. Personalwohnungen) geschaffen werden. Der Auf-stellungsbeschluss hierfür wurde vom Bau-, Umwelt- und Landschafts-schutzausschuss der Gemeinde Bad Wiessee am 16.12.2021 gefasst.

Zur Sicherung der beschlossenen Planung hat die Gemeinde Bad Wiessee zeitgleich für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Veränderungssperre erlassen, die mit Beschluss vom 16.11.2023 noch-mals um ein Jahr verlängert wurde.

#### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung / Ergänzung umfasst zwei bereits bebaute Grundstücke mit einer Fläche von etwas mehr als 0,2 ha.

Der Geltungsbereich wird nach Süden und Westen umschlossen von Ge-bäuden der Medical Park Klinik, eine Rehaklinik für Orthopädie, Traumato-logie, Sportmedizin und Innere Medizin. Im Osten grenzt die Wallbergstraße an. Nördlich befindet sich die Friedenskirche.

Die Grundstücke werden von Osten von der Wallbergstraße erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, Altlasten sind nicht be-kannt.

#### **5. Festsetzungen**

Die Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.09.1988 sowie dessen 7 rechts-kräftigen Änderungen bleiben bestehen und werden für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung (Erweiterung) übernommen.

##### Art der Nutzung

Im Anschluss an die planaußerhalb angrenzenden Flächen im Geltungsbe-reich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet festgesetzt.

In Ergänzung zu den zulässigen Nutzungen des rechtswirksamen Bebau-ungsplanes werden Erweiterungen der Klinikeinrichtung auf Fl. Nr. 224/2 so-wie Personalwohnungen und Arbeiterwohnheime zugelassen.

##### Maß der Nutzung

Die Regelung des Nutzungsmaßes erfolgt analog zum rechtskräftigen Be-bauungsplan. Die festgesetzte maximal zulässige GR ergibt eine GRZ von ca. 0,4 und liegt somit im Bereich von vergleichbaren Grundstücken inner-halb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### Stellplätze

In Abweichung zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Flächen für ebenerdige, offene Stellplätze nicht durch Planeintrag festgesetzt. Um eine flexible bedarfsgerechte Neuordnung der Grundstücke im Falle einer Erweiterung der Klinik zu ermöglichen sind diese, ebenso wie Tiefgaragen überall auf dem Baugrundstück zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich dabei nach der gemeindlichen Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

### Bauliche Gestaltung

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gilt die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils rechtsgültigen Fassung sowie die ergänzenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### Starkregenereignisse

Um auf die gehäuft auftretenden Starkregenereignisse und Hochwassergefahren hinzuweisen wird ein ergänzender Hinweis hierzu aufgenommen.

## **6. Verfahren**

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine bauliche Neuordnung eines bereits bebauten und vollständig erschlossenen Bereichs im Zentrum des Ortskerns von Bad Wiessee.

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.

Gemeinde Bad Wiessee, den .....

.....  
Robert Kühn, 1. Bürgermeister