



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## Bebauungsplan Nr. 30 "Freihaushöhe"

### 5. Änderung

### Teil B – Begründung

Bad Wiessee, 02.12.2025  
geändert, 26.02.2026

Die 5. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:  
Teil A – Plan- und Textteil      Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen, Hinweise und  
nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen und Text,  
Verfahrensvermerke

## Teil B - Begründung

### 1. Änderungsbereich, Anlass der Aufstellung



**Lage im Ort** (Senkrechtluftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Planungsumgriff liegt westlich oberhalb von Bad Wiessee auf der Freihauhöhe und umfasst den östlichen Teil des bestehenden Gasthausareals mit der Erschließung von der Freihausauffahrt.

Für das Gebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 30 "Freihauhöhe", der seit seiner Aufstellung 1993 bisher viermal geändert, bzw. erweitert worden ist. Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht seit 2012 beim Gasthaus im Süden des Haupthauses einen Bauraum für eine diesem Haupthaus in der Höhe untergeordnete Erweiterung vor. Der hier errichtete sog. Wintergarten soll nun nach Planung der Betreiber durch einen dauerhaften Anbau für die Erschließung des Freihauses, Gastraum und Küche ersetzt werden.

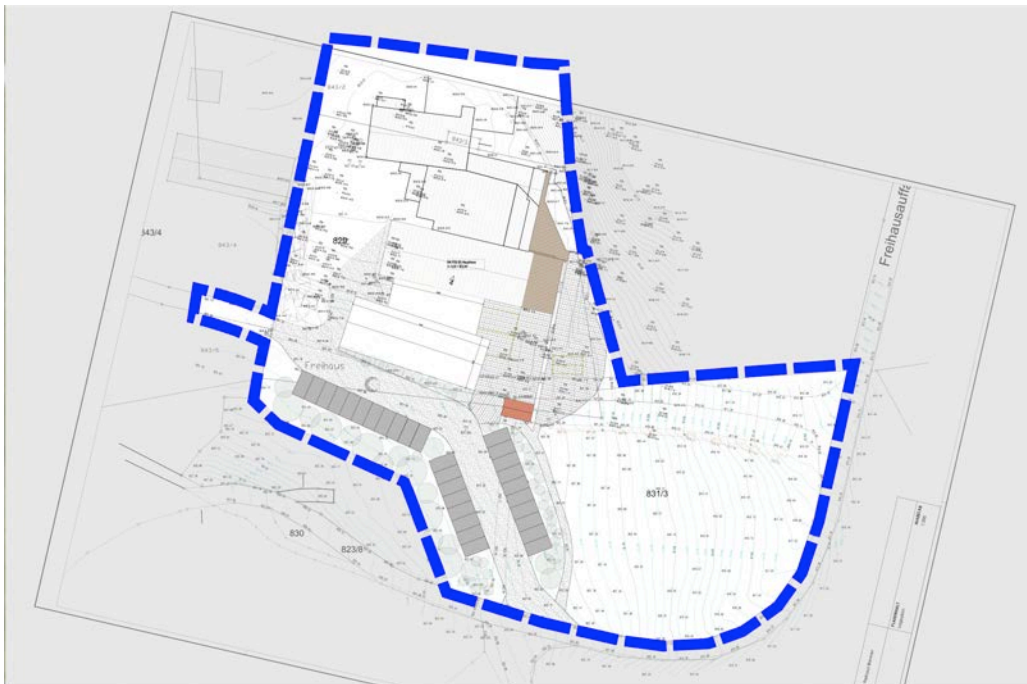
Der Neubau soll sich als eigenständiger, ostseitig in Richtung Ort giebelständiger und unverändert dem Bestand untergeordneter Baukörper abzeichnen. Der Entwurf sieht vor, den Neubau gegenüber dem Bestand leicht nach Südwesten gedreht zu errichten, um nach Südosten einen einladenden Zugang in dem geplanten Verbindungsbau zu schaffen.

Im Zuge des Neubaus soll auch die Zufahrt und die Anordnung der Stellplätze neu geregelt werden. Anstatt wie bisher von Osten sollen die Gasthausbesucher künftig von Süden zufahren. Der von Bad Wiessee kommende Verkehr wird dazu ca. 90 m weiter auf der Freihausauffahrt geführt, wo die Straße dann (etwa dort, wo heute der Fußweg nach Süden verläuft) nach Nordwesten schwenkt und westlich des Neubaus auf den Verlauf des Toni-Kinshofer-Wegs nach Westen stößt.

Die notwendigen Stellplätze werden südlich des Neubaus beidseitig entlang des neuen Straßenverlaufs angeordnet.



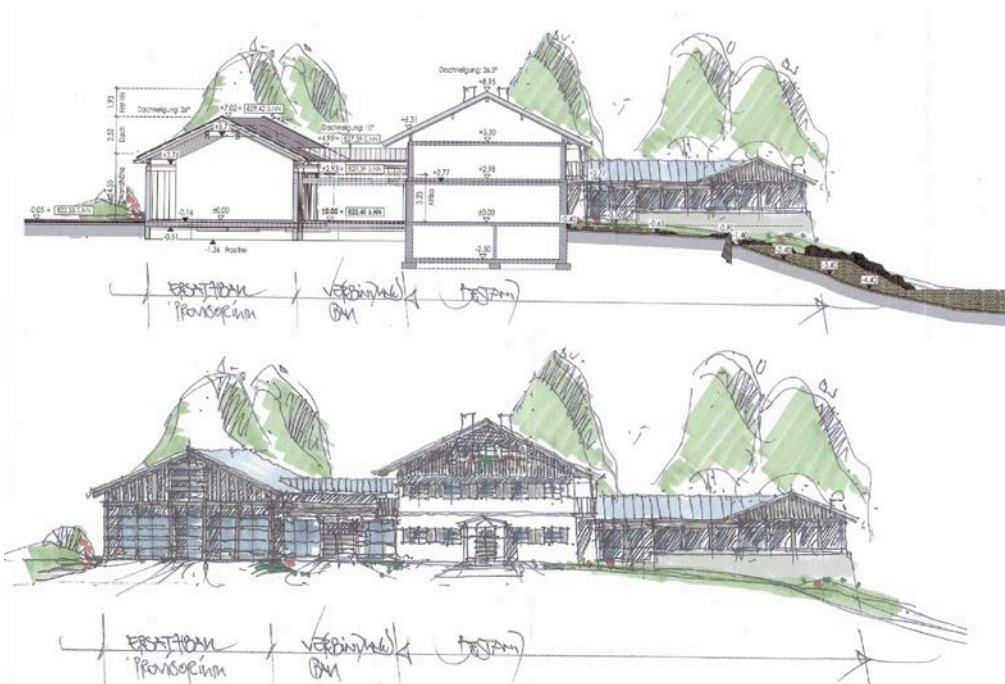
**Bestand Freihaus mit provisorischem südlichen Anbau im Luftbild, Änderungsbereich**  
(© Digitales Orthophoto der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M.)



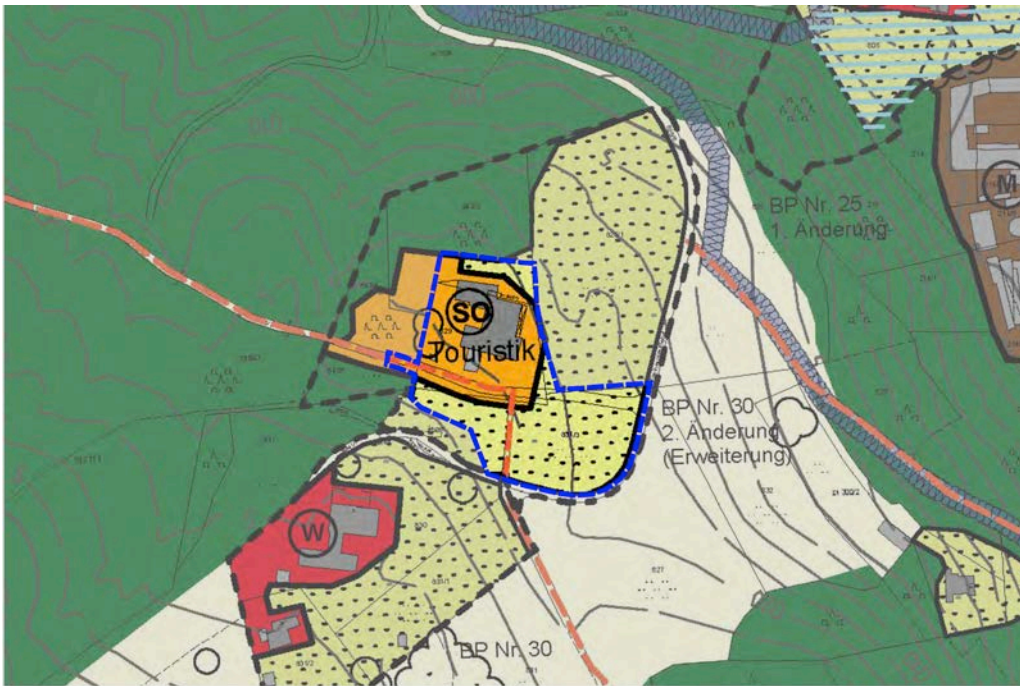
**Entwurf Freihaus mit neuem Anbau, Zufahrt und Stellplätzen, Änderungsbereich**  
(© Lageplan Büro Wegmann, Schliersee, o.M.)



Bestehendes Provisorium von Osten



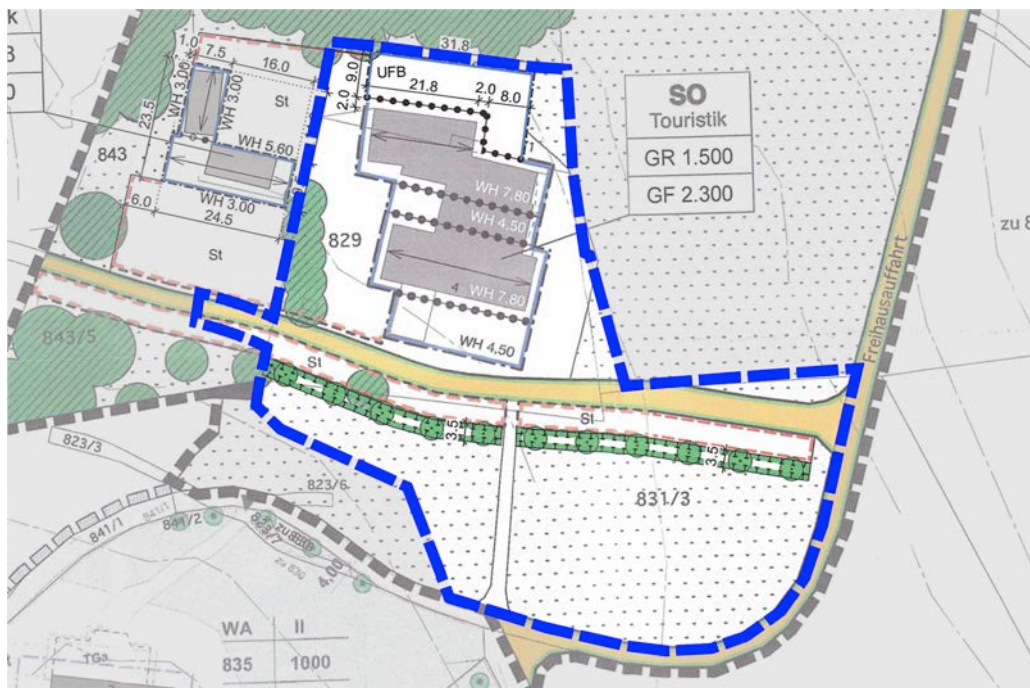
Schnitt, Ansicht von Osten mit neuem Anbau (© Skizze Büro Wegmann, Schliersee, o.M.)



Änderungsbereich im Flächennutzungsplan (FNP Gemeinde Bad Wiessee; o.M.)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Touristik dargestellt und als Grünfläche. Die Änderung entspricht unverändert dieser Darstellung.

## 2. Vorgenommene Änderung



Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 30, Änderungsbereich (o.M.)



**Entwurf 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 (o.M.)**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Gebäuden des Gasthauses "Freihaus" samt zugehörigem Wohnhaus (Fl.Nrn 829, 843/2, Teilfläche aus 825/1 Gem. Bad Wiessee), außerdem die künftig südlich gelegene Zufahrt von der Freihausauffahrt zum Toni-Kinshofer-Weg samt hieran angeordneter Stellplätze (Teilflächen aus Fl.Nrn 831/3 und 843/5, Gem. Bad Wiessee).

Das Baugrundstück wird unverändert als Sondergebiet Touristik ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche wird von 1.500 m<sup>2</sup> auf 1.700 m<sup>2</sup> erhöht. Die zulässige Geschossfläche bleibt unverändert bei 2.300 m<sup>2</sup>.

Der rechtswirksame Plan hatte die Festsetzung der zulässigen Grundfläche auf die Gebäude inkl. Dachüberstände abgestellt, die zur Hauptnutzung zählenden Terrassen, die bei einer Gastwirtschaft nicht ganz unerheblich dimensioniert sind, wurden jedoch vollständig außer Betracht gelassen.

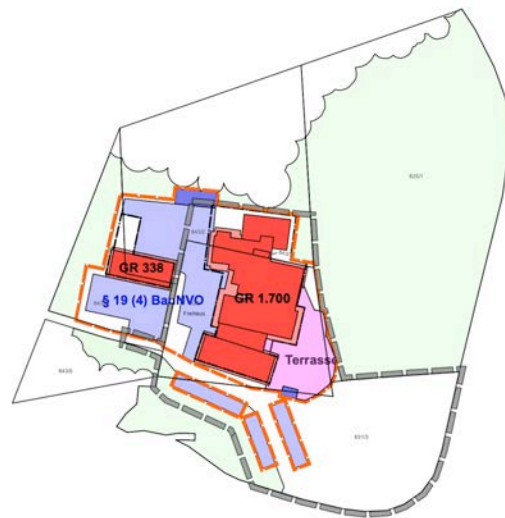
Die bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Bestand bereits vorhandenen Terrassen, sollen durch den Umbau nur marginal verändert werden. Um den Fehler des Ursprungsbebauungsplans im Rahmen der 5. Änderung jedoch zu korrigieren, wird die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung angepasst. Die Grundfläche der zur Hauptnutzung zählenden Terrassen wird als Überschreitung der festgesetzten GR zugelassen (max. 35 %). Die somit gesamtzulässige Grundfläche von  $1.700 \times 1,35 = 2.295$  wiederum darf bis zu einem Summenmaß der Versiegelung von 0,28 durch die Flächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

Der rechtswirksame Bebauungsplan legt fest, dass die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen der nach § 19 (4) BauNVO) zulässigen Nutzungen (insbesondere Stellplätze und ihre Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,21 als Summenmaß der Versiegelung überschritten werden darf.

Nachdem die zulässige Grundfläche durch die Änderung erhöht wird, außerdem die Terrassen mitberücksichtigt werden müssen, und außerdem eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt wird, muss auch das Summenmaß der Versiegelung (GRZ 2) auf nun 0,28 angepasst werden.



Skizze Nettobauland im Sondergebiet (o.M.)



Skizze zur GR / GR 2 (o.M.)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Süden erweitert. Im Bereich des vorgesehenen Erweiterungsbaus wird eine zulässige Wandhöhe von 5,00 m festgesetzt (gegenüber 4,50 m im bisherigen Bebauungsplan. Im Übrigen bleiben die zulässigen Wandhöhen gegenüber dem rechtswirksamen Plan unverändert.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gilt grundsätzlich die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Wiessee.

Die bisherige Zufahrt und die Stellplätze werden als zu entsiegeln festgesetzt, die Fläche der großen privaten Grünfläche am Fuß des Gasthauses zugeschlagen. Der durch die Planung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wird hier innerhalb des Geltungsbereiches durch die Entsiegelung bestehender Verkehrsflächen und eine Entwicklung der Wiese zu artenreichem Grünland ausgeglichen.

Die Ermittlung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgte durch Vogl+Klo-  
yer Landschaftsarchitekten, Weilheim. Der Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Freihaushöhe" findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Bad Wiessee, 02. Dezember 2025  
geändert, 26. Feb. 2026

Germering, 02. Dezember 2025  
geändert, 26. Feb. 2026

.....  
Robert Kühn,  
Erster Bürgermeister

.....  
Till Fischer,  
AKFU Architekten und Stadtplaner