

Gemeinde Bad Wiessee



Bebauungsplan Nr. 74
- Hotel Seegarten -

Festsetzungen durch Text mit Begründung

26.03.2026

Stadtplanung Breunig
Helmut Breunig
Architekt + Stadtplaner
Seitzstrasse 19
80538 München
Tel. 089 / 46 138 238

Logo verde
Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH
Isargestade 736
84028 Landshut
Tel. 0871 / 89090

Inhaltsverzeichnis

1. Festsetzungen durch Text	3
§ 1 Art der Nutzung	3
§ 2 Maß der baulichen Nutzung, über- und unterbaubare Grundstücksflächen	3
§ 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Müll	3
§ 4 Dachformen, Dachneigung,	3
§ 5 Abstandsflächen	4
§ 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz	4
§ 7 Ver- und Entsorgungsanlagen	4
§ 8 Grünordnung allgemein	4
§ 9 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern	5
§ 10 Artenschutz	6
§ 11 Werbeanlagen, Gestaltung	6
§ 12 Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser	6
2. Begründung	9
2.01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	9
2.02 Lage im Gemeindegebiet, Grundeigentum	9
2.03 Naturraum, Vegetation, Fauna, Klima	10
2.04 Topographie	11
2.05 Bestehende Kanäle	11
2.06 Überschwemmungsgebiet	11
2.07 Boden, Grundwasser und Schadstoffe	11
2.08 Denkmalschutz	12
2.09 Planerische und planungsrechtliche Ausgangslage	12
2.10 Entwicklungskonzepte	15
2.11 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	16
2.12 Art der Nutzung	17
2.13 Maß der baulichen Nutzung	17
2.14 Baugrenzen, Bauräume	18
2.15 Höhe baulicher Anlagen	18
2.16 Dächer	18
2.17 Abstandsflächen	19
2.18 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	19
2.19 Erschließung, Wegeverbindungen	20
2.20 Verkehrliche Auswirkungen	20
2.21 Immissionsschutz	22
2.22 Grünordnung	24
2.23 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern	25
2.24 Überschwemmungsgebiet	25
2.25 Grundwasser	26
2.26 Niederschlagswasser, Regenrückhaltung	26
2.27 Nachhaltigkeit	26
2.28 Ver- und Entsorgungsanlagen	26
2.29 Werbeanlagen	27
2.30 Artenschutz	27
2.31 Kosten und Finanzierung	27
2.32 Auswirkungen der Planung	27
3. Flächenbilanz	28

1. Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der Nutzung

- 1) Festgesetzt wird ein Sondergebiet Hotel (SO) nach § 11 BauNVO.
- 2) Im Sondergebiet Hotel sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Fremdenbeherbergungsbetriebe, Hotels mit maximal 50 Zimmern mit ständig wechselnder Belegung, d.h. einer Verweildauer von max. 6 Wochen, mit ergänzenden Nutzungen wie Küche, Büro, Empfang, Lobby und Anlieferung
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Stellplätze

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Flächen von baulichen Anlagen, auch unterhalb der Geländeoberfläche, auf der Ebene 727,80 m ü. NHN einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen ganz mitzurechnen.
- 2) Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.800 m² darf durch Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GR von 2.100 m² überschritten werden.
- 3) Von der Lage dem im Plan festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung darf in begründeten Einzelfällen um maximal 1,0 m abgewichen werden.
- 4) Die östliche Baugrenze darf durch Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden.
- 5) Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen bei Haus 1 West und Haus 2 West beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt (A) 730,80 m ü. NHN.
- 6) Die im Plan festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen bei Haus 1 Ost, Haus 2 Ost sowie das Sockelgeschoss beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt (B) 727,80 m ü. NHN.

§ 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage, Anlieferung, Müll

- 1) Treppen, Kinderspielplätze und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2) Nebenanlagen wie z.B. Kfz-Stellplätze und Flächen für die dauerhafte Müllaufbewahrung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3) Oberirdische Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4) Gartenhäuschen, Holzlegern, Garagen und ähnliche Nebenanlagen sind nicht zulässig.

§ 4 Dachformen, Dachneigung,

- 1) Auf den Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 22° zulässig.
- 2) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3) Die mit maximal 1 Geschoss überbaubare Grundstücksfläche (Sockelgeschoss) ist mit einem Flachdach zulässig.

§ 5 Abstandsflächen

- 1) Im Sondergebiet Hotel sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

§ 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.
- 2) Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen nur zulässig, sofern im Rahmen der baulichen Ausführung nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches für Mischgebiete (im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen) bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der benachbarten Gebietskategorie, 0,5 m vor öffentlichen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden können.

§ 7 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 1) Anlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind nur integriert in Gebäuden und in unterirdischen baulichen Anlagen zulässig.
- 2) Leitungsführungen jeglicher Art sind ausschließlich unterirdisch zulässig.
- 3) Freistehende oder auf Dächern und Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

§ 8 Grünordnung allgemein

- 1) Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. bzw. II. Ordnung oder sind mindestens zwei Bäume III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Auf den jeweiligen Flächen bereits bestehende Bäume werden auf die flächenbezogen nachzuweisenden Pflanzungen angerechnet.

Pflanzliste 1:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Tilia tomentosa* (Silber-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Alnus incana* (Grau-Erle), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Populus tremula* 'Erecta' (Säulen-Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aucuparia* (Gewöhnliche Eberesche), *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Bäume III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):

Amelanchier (Felsenbirne), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Fraxinus ornus* (Mannaesche), *Malus sylvestris* (Holzapfel), *Prunus mahaleb* (Steinweichsel), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix pentandra* (Lorbeer-Weide), *Salix purpurea* (Purpurweide), Obstbäume in regionaltypischen Sorten.

- 2) Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über unterbauten Freiflächen müssen mit einer Dicke von mindestens 40 cm hergestellt werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden. Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 100 cm Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:
 - Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
 - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10–20 m Höhe): 24–36 m³
 - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20–24 m³
- 3) Alle zu erhaltenden oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit von Bäumen sind diese innerhalb einer Vegetationsperiode durch einen standortgerechte Neupflanzung gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.
- 4) Während der Bauzeit sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist ergänzend zu berücksichtigen.
- 5) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 10 % der begrünbaren Flächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzliste 2

Sträucher (mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60/80 - 100/125 cm, mind. 1 Pflanze / 2 m²):

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa spec. (heimische Wild-Rosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- 6) Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind, zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen sind überdachte Stellplätze und Stellplätze für behinderte Personen.
- 7) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

§ 9 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern

- 1) Es gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Bad Wiessee in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 2) Abweichend bzw. ergänzend zur OGS gelten für Einfriedungen folgende Bestimmungen:
 - Einfriedungen sind in ortüblicher Bauweise als farblich unauffällige, senkrechte Staketenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
 - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 - Einfriedungen und Stützmauern müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen.
 - Zäune sind sockellos mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen.

- Sichtschutzkonstruktionen mit unmittelbarem Fassadenanschluss sind aus Holz oder Mauerwerk raumhoch zulässig. Sie sind innerhalb des jeweiligen Bau- raums einheitlich zu gestalten.

§ 10 Artenschutz

- 1) Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

V1 – Eingriffe in die Bausubstanz sind außerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Ende September vorzunehmen.

V2 – Im Falle von Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraums ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Überprüfung der Bausubstanz auf Nutzung als Brutplatz für Gebäu- debrüter und Vorkommen von Fledermäusen durch geeignetes Fachpersonal erforder- lich.

V3 – Das Befahren der Flächen mit Kriechendem Sellerie (*Apium repens*) ist unzuläs- sig.

V4 – Die Lagerung von Maschinen, Baumaterial oder Bauschutt auf den Flächen mit Kriechendem Sellerie (*Apium repens*) ist unzulässig.

V5 – Die (Grund- und Schichten-)Wasserversorgung der Vegetationsflächen auf See- uferniveau von der Hangseite ist sicherzustellen, eine Unterbrechung der Wasserver- sorgung von der Hangseite ist zu vermeiden.

V6 – Die bestehenden Gebäude sind außenseitig nach den Ausflügen der Tiere bei völliger Dunkelheit zur Vermeidung des erneuten Einflugs von Fledermäusen in Spal- ten des Dachs oder der Fassaden zu beleuchten.

V7 – Eingriffe in den Baumbestand sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September zulässig.

§ 11 Werbeanlagen, Gestaltung

- 1) Es gelten die Werbeanlagensatzung (WaS) und die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Bad Wiessee in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 2) Abweichend zur OGS sind folgende Gestaltungen zulässig:
 - Natursteinfassade am Sockelgeschoss
 - Holzverkleidungen mit dunklen Brauntönen
 - Fenster ohne Sprossenteilung
 - Fenster ohne Fensterläden
 - Fensterflächen in nicht untergeordnetem Umfang der Fassadenfläche
 - Anböschungen zu den Nachbargrundstücken

§ 12 Wasserwirtschaft, Grundwasser, Niederschlagswasser

- 1) Im Planungsgebiet ist zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein Retentionsvolumen von mindestens 15 m³ auszubilden. Dies kann über Zisternen, Rückhaltebecken, Was- ser-Retentionsboxen oder deren Kombination erreicht werden.
- 2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Wilhelmina- und Adrianusquelle. Es gelten grundsätzlich

die Auflagen und Anforderungen der örtlichen Schutzgebietsverordnung vom 25.03.1992. Insbesondere sind Grab- und Bohrarbeiten in diesem Bereich nur bis zu einer Tiefe von 20 m unter Normalpegel des Tegernsees erlaubnisfrei.

Hinweise durch Text

1) **DIN Normen**

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Bad Wiessee, Bauamt, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

2) **Bodendenkmale**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

3) **Naturschutz**

Bei Gehölzbeseitigungen ist der gesetzliche Verbotszeitraum gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten.

4) **Baumschutz**

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Die R SBB Richtlinie „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ Ausgabe 2023 ist zu beachten.

5) **Freiflächengestaltung**

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus den vorstehenden Festsetzungen zu entwickeln.

6) **Artenschutz**

Auf Grund der Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Bau-
feldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>). Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insekten-dichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten (Voith, J. & Haiß, B. (2019). Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs ?- ANLiegen Natur, 41(1), 57-60.).

7) **Altlasten**

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Miesbach oder das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu verständigen.

8) **Regenwasser / Starkniederschläge**

Auf den Dächern anfallendes Regenwasser kann z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVB-WasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.

9) **Schallschutz**

Anlieferungen durch Lkw sind im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) auszuschließen.

Zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft ist im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bei der Planung, Ausführung sowie dem Betrieb von stationärer haustechnischer Gebäudeausrüstung darauf zu achten, dass tagsüber und nachts in Summe mit den anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und die Bedingung $IRWA = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ tags/nachts erfüllt ist. Diese Bedingung dient auch, um etwaige Zuschläge für tonhaltige Geräusche sowie Vorbelastungen ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt für den Fall, dass ein Betrieb der stationären, haustechnischen Anlagen im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) erforderlich ist).

Die Bewirtung von Freischankflächen ist im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) auszuschließen.

Die gewerbliche Nutzung der Kfz-Stellplätze zwischen den Plangebäuden ist im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) auszuschließen.

2. Begründung

2.01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das bestehende Hotel Seegarten in der Adrian-Stoop-Straße 4 steht seit mehreren Jahren leer. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Neben einem sehr schlechten baulichen Zustand bestehen bauliche, brandschutztechnische und gewerberechtliche Mängel, die einen Betrieb als Hotel nicht mehr zulassen. In Verbindung mit der geringen Anzahl von Gästezimmern lässt sich das bestehende Hotel weder wirtschaftlich noch in einer, die Gästeerwartung erfüllenden Mindestqualität betreiben.

Es ist deshalb vorgesehen, die Bestandsbauten des Hotels Seegarten (Fl.Nr. 242/2) und des zugehörigen angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 243 abzubrechen und auf dem Gesamtareal ein Hotelensemble in Form eines zeitgemäßen „Boutiquehotel“ (4 Sterne-Kategorie) mit einer ergänzenden Ganztagesgastronomie und einer Außenterrasse zum See hin zu entwickeln. Als Erweiterungsoption ist ein Tagungsraum denkbar.

Am 25.07.2024 hat der Gemeinderat von Bad Wiessee den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.74 „Hotel Seegarten“ gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuplanung geschaffen werden sollen.

2.02 Lage im Gemeindegebiet, Grundeigentum

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes und hat eine Größe von ca. 0,27 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern 242/2 und 243, beide Gemarkung Bad Wiessee. Beide Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Erschlossen ist das Areal über die Adrian-Stoop-Straße.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich BP 74 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.03 Naturraum, Vegetation, Fauna, Klima

Das Planungsgebiet liegt in der übergeordneten Naturraumeinheit Voralpines Moor- und Hügelland und in der Naturraum-Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“. Westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Wiessee“. Der Landschaftsraum ist durch die Lage im Tegernseer Tal sowie die glazial geprägten Geländeformen des Alpenvorlandes charakterisiert und weist eine hohe landschaftliche Qualität und Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

[aus: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf, abgerufen am 26.02.2026]

Das Klima in Bad Wiessee lässt sich als humid und kalt-gemäßigt beschreiben, wobei die Bayerischen Alpen sowie die Föhnwinde aus Süden die Klimaverhältnisse stark beeinflussen. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 5,9°C, der jährliche Niederschlag beläuft sich auf 1.582 mm. Nach Köppen und Geiger werden die vorherrschenden Klimaverhältnisse als Dfb klassifiziert.

[aus: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/bad-wiessee-108419/>, abgerufen am 26.02.2026]

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage westlich der Seepromenade. Das Areal ist überwiegend durch das bestehende Hotel sowie dessen Freianlagen und Erschließungsflächen geprägt. Während sich im Nordosten eine großzügige Terrasse in Richtung Tegernsee öffnet, finden sich im Süden des Plangebiets flächige Gehölzstrukturen in Form von Baum- und Strauchhecken aus überwiegend heimischen Laubgehölzen, welche sich auch auf Nachbargrundstücken fortsetzen. Weitere Einzelbäume befinden sich im Norden und Osten des Geltungsbereichs. Vereinzelt im Hotelareal liegen gärtnerisch angelegte, zwischenzeitlich jedoch nicht mehr gepflegte Grünflächen.

Der Vegetationsbestand ist insofern als siedlungstypisch einzustufen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Planungsgebiet einschließlich des näheren Umfelds auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie untersucht. Bei den Pflanzen ist insbesondere der Kriechende Sellerie (*Apium repens*) auf mehreren Teilflächen in den östlich angrenzenden Kurparkanlagen (Seepromenade) von Bedeutung. Der Kriechende Sellerie (*Apium repens*) kommt im Plangebiet selbst nicht vor. In Bayern ist er laut Roter Liste Bayern 2024 als selten und stark gefährdet eingestuft. Die Bestände befinden sich vor allem im kurz geschnittenen Parkrasen. Um die Bestände des Kriechenden Selleries (*Apium repens*) nicht zu gefährden, werden in den Festsetzungen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen definiert. Die größten Gefährdungen der Bestände bestehen insbesondere in unmittelbaren Beeinträchtigungen (z.B. Ablagerungen, Abgrabungen) sowie in Änderungen des Wasserhaushalts der Flächen, insbesondere durch Austrocknung.

Der Schwerpunkt der Untersuchung bei den Tierarten lag auf potenziellen Gebäude- sowie Hecken- und Baumbrütern. Der Haussperling und der Stieglitz wurden als relevante Arten am Gebäude und im näheren Umfeld regelmäßig gesichtet. Der Mauersegler, als typischer Gebäudebrüter, konnte am Gebäude bei Anflügen beobachtet werden. Es wird allerdings kein Brutplatz am bestehenden Hotelgebäude angenommen.

Am Gebäude selbst wurden derzeit keine Brutvorkommen festgestellt. Eine zukünftige Besiedelung, insbesondere durch Haussperlinge, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher werden gebäudebezogene Vermeidungsmaßnahmen für Haussperlinge sowie Vermeidungsmaßnahmen im Bezug auf bestehende Gehölzstrukturen für den Stieglitz vorgesehen.

Fledermäuse wurden im Gebäude nicht nachgewiesen; lediglich an Spalten der Holzvertäfelung können sporadisch Tagesquartiere vorkommen, für die ebenfalls gebäudebezogene Vermeidungsmaßnahmen definiert werden.

2.04 Topographie

Bad Wiessee liegt auf der Westseite des Tegernsees. Das Gemeindegebiet steigt vom Seeeufer aus nach Westen relativ gleichmäßig an. Durch die bestehende Hanglage weisen Gebäude auf ihrer Ostseite ein Geschoss mehr auf als auf der Westseite.

Auch innerhalb des Planungsgebiets steigt das Gelände nach Westen um knapp 5 m an. Dabei liegt das Gebiet im Osten auf Höhen von ca. 726,0 m ü. NHN; zur Adrian-Stoop-Straße im Westen steigt es auf ca. 730,8 m ü. NHN.

2.05 Bestehende Kanäle

Im Planungsgebiet liegen folgende Kanäle:

- Regenwasserkanal DN 400 (Nordseite Fl.St.Nr. 242/2)
- Regenwasserkanal DN 300 (Südseite Fl.St.Nr. 242/2)
- Regenwasserkanal DN 800 (Südseite Fl.St.Nr. 243) Schmutzwasserkanal DN 250 (Südseite Fl.St.Nr. 242/2)

Die durch die geplante Neubebauung erforderliche und mit dem Abwasserzweckverband Tegernsee (AZV) vorab besprochene mögliche Verlegung der Kanäle wurde in Form einer Vorplanung auf die rechnerische und planerische Machbarkeit hin geprüft und dargestellt. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem AZV steht noch aus.

2.06 Überschwemmungsgebiet

Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt laut Verordnung des Landratsamtes Miesbach vom 27.10.2025 im festgesetzten „Überschwemmungsgebiet am Tegernsee auf dem Gebiet der Gemeinden Bad Wiessee, Gmund a. Teg., Kreuth, Rottach-Egern und der Stadt Tegernsee“.

2.07 Boden, Grundwasser und Schadstoffe

Boden

Die Nickol & Partner AG wurde mit einer geotechnischen Untersuchung und einer orientierenden Schadstoffuntersuchung auf dem Gelände Adrian-Stoop-Straße 4, 83707 Bad Wiessee beauftragt (Projektnummer 12723-01 vom 11.11.2022).

Unterhalb der in überwiegenderen Teilen des Geländes vorhandenen Oberflächenbefestigung (Asphalt oder Pflasterstein) wurden anthropogene Auffüllungen bis ca. 1 - 2 m, im Bereich der bestehenden Regenwasserkanäle bis maximal 4 m (unter Bohransatzhöhe) erkundet. Die Auffüllungen sind wechselnd kiesig bis schluffig. Die bei der Baugrunduntersuchung erbohrten Seetone sind aufgrund ihrer weitestgehend wasserstauenden Funktion für das Einbinden von Rigolen bzw. Sickermulden ungeeignet.

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 7 cm u. GOK, und somit im Bereich der Geländeoberkante. Für die Bauzeit und den Endzustand wird ein Bemessungswasserstand von ca. 728,5 m ü. NHN empfohlen. Neben den erkundeten gespannten Grundwasserverhältnissen ist mit Schicht- bzw. Hangwassereinflüssen auch im Endzustand der geplanten Baukörper zu rechnen.

Schadstoffe

Zur Abschätzung der bei den Erdarbeiten zu erwartenden abfallrechtlichen Belastungsklassen wurden aus dem erbohrten Bodenmaterial insgesamt 2 Bodenmischproben erstellt, und neben 4 Einzelproben laborchemisch auf den Parameterumfang des bayerischen „Verfüll-Leitfadens“ untersucht (LVGBT/ Eckpunktepapier). Zudem wurde eine Asphaltprobe auf PAK untersucht.

Bei der Erkundung vor Ort wurden neben geringen Ziegel- und Asphaltbruchanteilen im oberflächennahen Auffüllungsmaterial keine sensorisch auffälligen Auffüllungen erkundet.

Die durchgeführten Analysen auf den Parameterumfang des bayerischen „Verfüll-Leitfadens“ (EPP/LVGEBT) an den Mischproben des Auffüllungsmaterials ergaben nur in einem Teilbereich eine Einstufung aufgrund erhöhter PAK- bzw. Benzo(a)pyren-Werte > Z 2 (PAK: 24,66 mg/kg; Benzo(a)pyren: 1,9 mg/kg). Die ergänzende Untersuchung auf den Parameterumfang der Deponieverordnung ergab eine Einstufung in die Deponieklasse DK 0.

Die weiteren laborchemisch untersuchten Auffüllungen sind als Z 0-Material einzustufen. Die untersuchten Proben des anstehenden natürlichen Untergrunds ergaben ebenfalls keine Hinweise auf abfallrechtlich relevante Belastungen im Bereich der Aufschlüsse. Das Material liegt in der Bewertungsklasse Z 0.

2.08 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

2.09 Planerische und planungsrechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsplan

Das Gemeindegebiet ist Teil der Planungsregion 17 – Oberland. Laut Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde zum Alpengebiet und ist mit Gmund am Tegernsee, Tegernsee, Kreuth und Rottach-Egern als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Ein wichtiger Grundsatz des Landesentwicklungsplans ist die Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung ressourcenschonender Eingriffe. Dies wird in der vorliegenden Planung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche umgesetzt (G 1.1.3, G 3.1.1, Z 3.2, Z 3.3).

Durch die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen im Planungsgebiet wird ein Beitrag zur Vermeidung der Abwanderung geleistet (G 1.2.2).

Durch die vorliegende Planung wird die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Bad Wiessee gestärkt, indem die Standortqualitäten in wirtschaftlicher Hinsicht gestärkt werden. Es werden wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut und vorhandene Stärken ausgebaut (G 1.4.1).

Weiterhin werden insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut. Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Die Tourismusbranche gilt als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber in allen Teilen Bayerns (G 2.2.5, G 5.1).

Regionalplan

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (G 1.1).

Das Gemeindegebiet ist im Regionalplan als „Tourismusgebiet Tegernsee, Schliersee und Umgebung“ ausgewiesen.

Gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplans wird im Handlungsfeld „Gewerbliche Wirtschaft“ festgestellt, dass der Tourismus in Bayern eine hohe regionalwirtschaftliche Bedeutung hat, denn er lenkt kaufkräftige Nachfrage auch in ländliche Gebiete und unterstützt dadurch auch strukturschwächere Gebiete. Gleichzeitig wird vor allem der Mittelstand gestärkt.

Daneben trägt er als Werbeträger zur Profilierung und zum positiven Image des Wirtschaftsstandortes bei.

Bei den traditionellen Formen des Tourismus gehört die Region Oberland mit dem Alpenvorland und insbesondere mit dem Alpenraum zu den bedeutenden Tourismusräumen in Deutschland. Dabei spielen die Naturschönheiten, die naturnahe bäuerliche Kulturlandschaft und die unverwechselbaren, historischen Stadtbilder eine entscheidende Rolle.

Es liegt daher nicht zuletzt im Interesse der Tourismuswirtschaft, die Landschaft und die reizvollen Ortsbilder als natürliches Kapital zu schützen und zu bewahren (G 3.1).

In Anbetracht der hohen Bedeutung der Tourismusfunktion in der Region ist ihre weitere Entwicklung dringend erforderlich (G 3.2).

Die Region konkurriert zunehmend mit anderen nationalen und internationalen Tourismusgebieten. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, bedarf das touristische Angebot der Region einer ständigen Anpassung an die steigenden sowie an sich abzeichnende wirtschaftliche, demographische und klimatische Entwicklungen (G 3.3).

Bei den Tourismusgebieten handelt es sich um Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus, sowohl im Bereich des Übernachtungs- als auch des Tagestourismus. Hier wird das Schwergewicht künftiger Maßnahmen auf die qualitative Leistungssteigerung gelegt. Gleichzeitig können auch die Voraussetzungen für eine Saisonverlängerung verbessert werden. Der weitere Ausbau vorhandener Einrichtungen und Ergänzungen durch neue Einrichtungen soll dabei im Vordergrund stehen. Auch das Entwicklungspotential für den Geschäfts- und Tagestourismus ist in dafür geeigneten Tourismusgebieten weiter zu entwickeln. (Z 3.5).

Mit der vorliegenden Planung wird den vorgenannten Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, der östliche Teil als „Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellung (Sondergebiet „Kur“ und Mischgebiet) mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

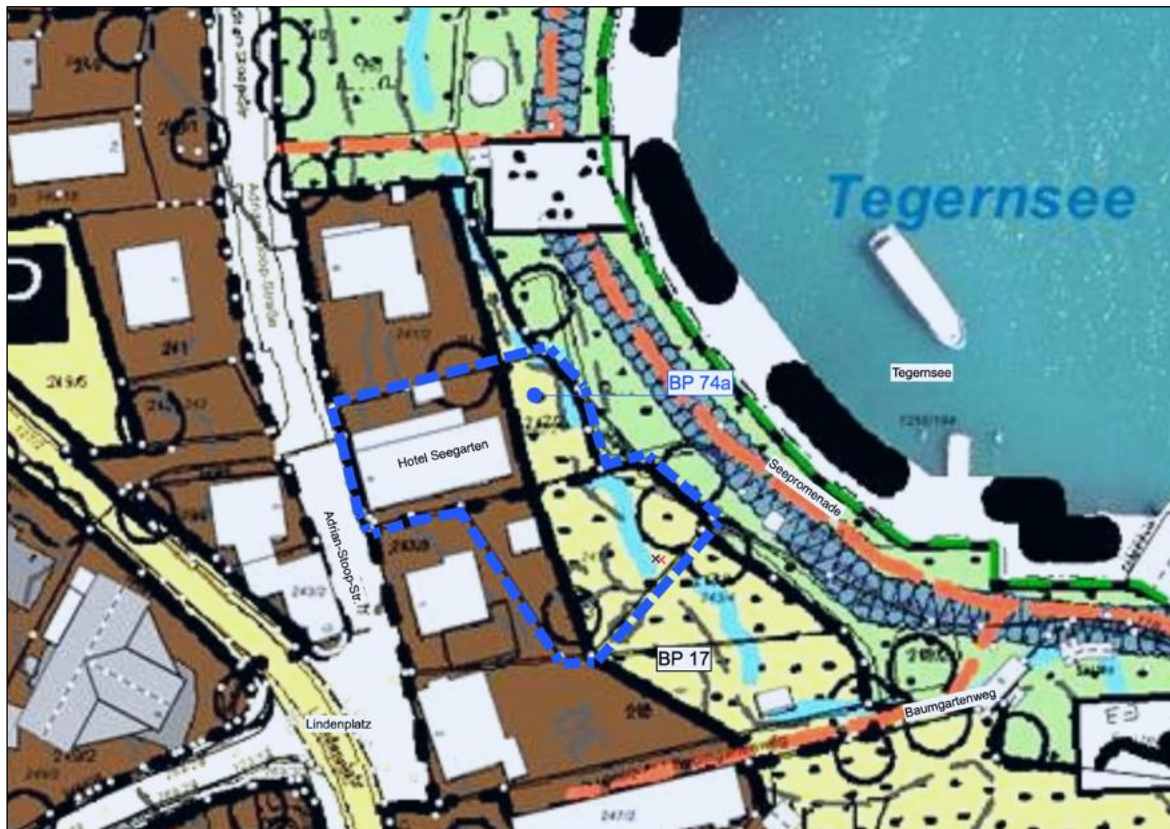


Abbildung 2: Überlagerung Geltungsbereich BP 74 mit FNP (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Teiländerung Bebauungsplan Nr. 17

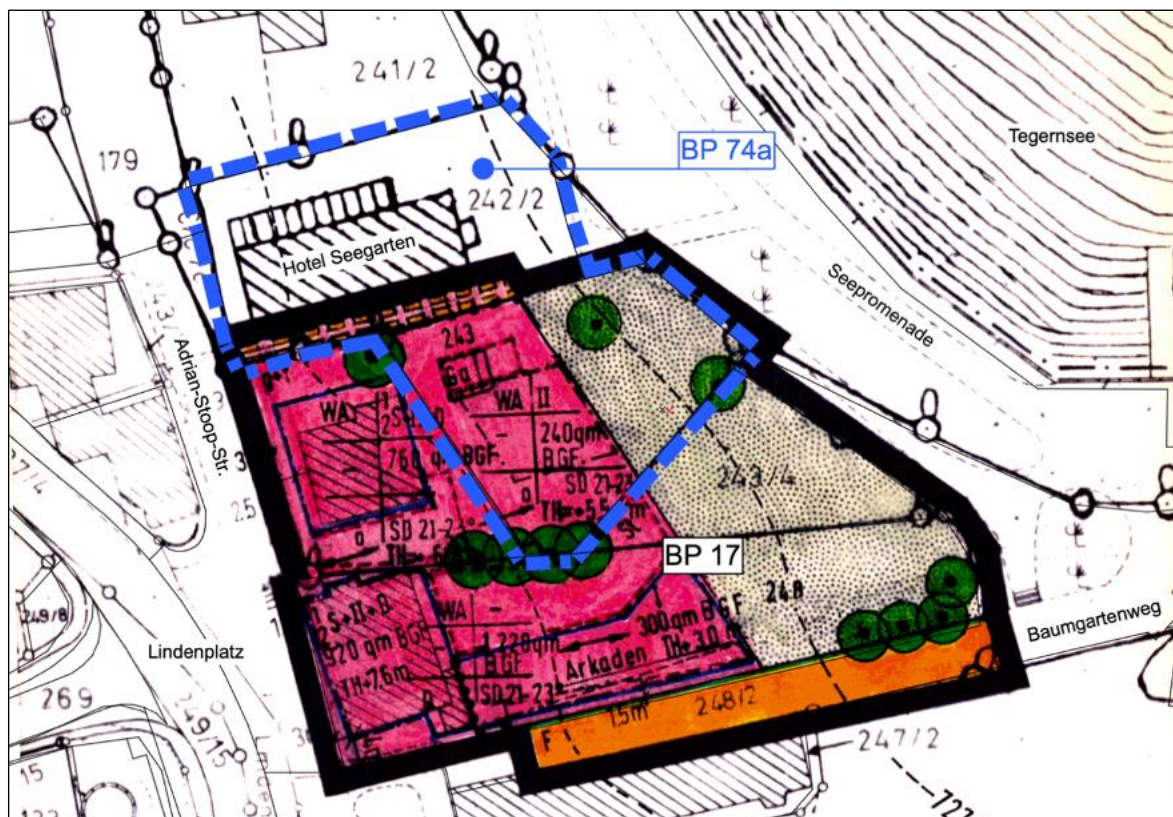


Abbildung 3: Überlagerung Geltungsbereich BP 74 mit rechtsverbindlichem BP 17 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die in Rede stehenden Flurstücke liegen vollständig (243) bzw. teilweise (242/2) innerhalb des seit 01.02.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 17 „Grundstücke Schlatter / Strasser“.

Der Gemeinderat hatte bereits im Jahr 2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern sowie Richtung Norden um die Fl. Nrn. 242/2, 242/4, 241/5, 241/6 und 241/2, jeweils Gemarkung Bad Wiessee zu erweitern. Der nunmehr vorliegende (Teil-) Bebauungsplan Nr. 74 für die Flurstücke 242/2 und 243 soll bereits jetzt die Hotelplanung ermöglichen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 setzt im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 74 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 240 m² fest. Weiterhin ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 21° und 23° zulässig sowie eine maximale Traufhöhe von 5,5 m. Im östlichen Teil ist in Verbindung mit der angrenzenden Seepromenade eine private Grünfläche festgesetzt.

An der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 242/2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Um die beabsichtigte Hotelplanung umsetzen zu können, ersetzt der vorliegende Bebauungsplan im gegenständlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 17.

Verfahren Bebauungsplan Nr. 74 (Hotel Seegarten)

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die vorgesehene Planung stellt durch die Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Aufgrund der maximal zulässigen GR nach § 19 Abs.2 BauNVO von 1.800 m² wird die Obergrenze nach § 13a Abs.1 Nr.1 (GR max. 20.000 m²) eingehalten.

Gleichwohl sollen alle Verfahrensschritte des Bebauungsplan-Regelverfahrens durchgeführt werden (Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB). Ebenso wird eine Prüfung der relevanten Umwelt- und Artenschutzbelange durchgeführt, um zu sichern, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit der beschriebenen Vorgehensweise wird den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen.

2.10 Entwicklungskonzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2021 (ISEK)

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes des ISEK, das im September 2021 vom Gemeinderat Bad Wiessee beschlossen wurde.

Zur touristischen Infrastruktur wird im ISEK festgestellt, dass Bad Wiessee eine lange Tradition als Sommerfrische bzw. Kurort hat, die schon im frühen 19. Jahrhundert hat. Beherbergungsbetriebe und Gastronomie finden sich im südlichen Bereich des Gemeindegebiets und westlich der Münchner Straße. Einige Betriebe nutzen die schöne Lage am See für größere Freisitzflächen, zum Teil mit direktem Zugang zur Seepromenade. Die Seepromenade profitiert von der einmaligen Landschaft mit See- und Bergpanorama und dem unmittelbaren Kontakt zur Natur. Sie stellt einen wichtigen Anziehungspunkt, sowohl für Übernachtungsgäste, als auch für Tagestouristen dar. Dreh- und Angelpunkt ist die Schiffsanlegestelle.

Das Hotel Seegarten liegt unmittelbar an der Seepromenade, die Schiffsanlegestelle ist nur knapp 100 m entfernt.

Der Ort Bad Wiessee zeichnet sich durch eine relativ starke Verzahnung von Siedlungs- und Grünflächen aus. Auch aufgrund der bewegten Topographie und des immer wieder spürbaren Landschafts- und Seebezuges ergeben sich abwechslungsreiche Ortsbilder.

Die Seeuferpromenade weist ein bedeutendes Vorkommen des europarechtlich geschützten "Kriechenden Sellerie" (*Apium repens*) auf. Der Ort ist gut mit Bäumen durchgrünt. Adrian-Stoop-Straße, Hirschbergstraße und die Münchner Straße weisen mehr oder weniger vollständige, begleitende Baumreihen auf. Der östliche Bereich des Planungsgebietes wird im ISEK als prägende Grünfläche identifiziert, die gesichert, erhalten und weiterentwickelt werden sollte.

Die engeren Gebäudeabstände im Bereich zwischen Rathaus und dem südlichen Beginn der Adrian-Stoop-Straße führen zu einer erlebbaren räumlichen Fassung des Straßen- und Platzraumes. Durch die Ende der 1990er Jahre durchgeführte Erneuerung der Freiflächen östlich der Bundesstraße und der 2017 fertig gestellten Neugestaltung des Lindenplatzes auf der Westseite, konnte hier eine deutliche Aufwertung der Ortsmitte erreicht werden. Das ISEK weist diesen Bereich als „Ortszentrum – Bebauung mit Ensemblecharakter“ und als Teil des „Zentralen Versorgungsbereichs“ aus.

Das Hotel Seergarten profitiert ebenfalls von der Lage und der beschriebenen freiräumlichen Aufwertung. Eine weitere Aufwertung dieses Bereichs ist durch die neu entstehende Ortsmitte westlich der Münchner Straße zu erwarten.

Das ISEK formuliert u. A. folgende Ziele für die Gemeinde Bad Wiessee:

- Verbesserung und Ausbau der Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen, Schaffung eines hochwertigen Angebots
- Vergrößerung des Angebots im Bereich der Beherbergungsbetriebe
- Verbesserung des Standards der Beherbergungsbetriebe
- Sicherung und Stärkung der außergewöhnlichen, das Ortsbild von Bad Wiessee prägenden, engen Vernetzung des Ortes mit dem Naturraum
- Erhalt und Verbesserung des "Ensemblecharakters" der Bebauung im Bereich des Ortszentrums, zu dem auch der Bereich des Hotels Seergarten gehört.

Prüfung städtebaulicher Alternativen

In einem konkurrierenden Verfahren wurden fünf Architekturbüros zur Entwicklung von städtebaulichen Studien zur Neugestaltung und Bebauung des Planungsgebiets aufgefordert. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat präsentiert. Dieser hat sich für den Entwurf von Auer Weber Architekten BDA ausgesprochen und eine Empfehlung zur Vertiefung der Planung auf dieser Basis abgegeben.

Am 20.03.2025 wurde die vertiefte Planung hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Gebäudeausprägung erneut im Gemeinderat vorgestellt. Im Ergebnis wurde mit 17 zu 0 Stimmen beschlossen, diese Planung der Bauleitplanung zugrunde zu legen.

2.11 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht zwei Baukörper vor, ein Haupthaus an der Stelle des jetzigen Hotels Seergarten sowie ein kleineres Gebäude auf dem derzeitigen Parkplatz.

Über einen Sockel-Baukörper aus Beton oder Naturstein, der sich nur von der Seepromenade her zeigt, werden die beiden Holzhäuser miteinander verbunden.

Die beiden Baukörper lassen auch weiterhin einen Sichtbezug von der Adrian-Stoop-Straße zum See zu. Die Gebäudehöhen und die Dachlandschaft orientieren sich am Bestand.

Die Westfassade des Hauptbaukörpers wird - wie bereits beim Bestandsgebäude - unmittelbar an der Adrian-Stoop-Straße errichtet. Damit wird diese stadträumlich wichtige Raumkante gesichert.

Landschaftliches Konzept

Nördlich des Hauptbaukörpers entsteht in Verlängerung der Anlieferzone ein durchgehende Wegeverbindung zwischen der Adrian-Stoop-Straße und der Seepromenade, um weiterhin

eine Durchdringbarkeit der Uferbebauung zu gewährleisten. Südlich des Hauptbaukörpers öffnet sich die Zufahrt zur Kurzzeitparkzone vor dem Eingangsbereich des Hotels. Die Kurzzeitparkplätze liegen auf dem Sockelgeschoss und werden allseitig durch repräsentativ bepflanzte Grünflächen eingefasst. Östlich der Parkplätze entstehen attraktive Stauden- und Kleingehölzpflanzungen, entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende, blühende Hecke vorgesehen, welche sich unter Einbeziehung des Gehölzbestands entlang der südlichen Grundstücksgrenze fortsetzt, um so weiterhin die Eingrünung des Plangebiets in Richtung der westlich und südlich liegenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

Barrierefreie Wegeverbindungen führen von der Seepromenade direkt zur erhöht liegenden Terrasse vor dem Sockelgeschoss der Hotelanlage. Die Terrasse wird dabei so angelegt, dass für den Hochwasserfall HQ100 ausreichend Retentionsraum auf dem Baugrundstück zur Verfügung steht, die Terrasse wird hierbei nicht überstaut. Stauden- und Kleingehölzpflanzungen säumen die Terrasse in Richtung Seeufer und binden das Hotelareal in den landschaftlichen und städtebaulichen Kontext ein. Angrenzend an die Terrasse bleibt im Südosten des Plangebiets eine offene Wiese erhalten, die als grüner Aufenthaltsbereich für Hotelgäste genutzt werden kann.

Heimische Sträucher und Gehölze tragen zur Förderung der Biodiversität bei. Standortangepasste Gehölze tragen der großflächigen Unterbauung und der siedlungsintegrierten Lage Rechnung. Bestehende Gehölzstrukturen bleiben im Rahmen der baulichen Möglichkeiten erhalten.

2.12 Art der Nutzung

Um die beabsichtigte Nutzung als Hotel planungsrechtlich zu sichern, wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung können die zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan mittels einer Positivliste zielgerichtet festgesetzt werden. Im Bebauungsplan werden demnach folgende Nutzungen zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Fremdenbeherbergungsbetriebe, Hotels mit maximal 50 Zimmern mit ständig wechselnder Belegung, d.h. einer Verweildauer von max. 6 Wochen, mit ergänzenden Nutzungen wie Küche, Büro, Empfang, Lobby und Anlieferung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze

2.13 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal mögliche Grund- und Geschossfläche in Kombination mit maximal möglichen Trauf- und Firsthöhen und eng um die geplanten Gebäude gezogenen Baugrenzen, festgesetzt.

Im „Sondergebiet Hotel“ ist eine GR von 1.800 m² und eine GF von 3.500 m² möglich. Diese Größenordnung ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen und die bauliche Neuordnung im Planungsgebiet.

Das Maß der Nutzung stellt sich im Sondergebiet wie folgt dar:

Sondergebiet SO	Größe Baugebiet	GR § 19.2 BauNVO	GR § 19.2 + 19.4 BauNVO	GF	GRZ 19.2 BauNVO	GRZ 19.2+19.4 BauNVO	GFZ
	2.685 m ²	1.800 m ²	2.100 m ²	3.500 m ²	0,67	0,78	1,30

Für ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO gelten nach § 17 BauNVO folgende Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung:

Maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs.2 BauNVO: GRZ 0,8
Maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs.4 S. 3 BauNVO: GRZ 0,8
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs.2 BauNVO: GFZ 2,4

Im Ergebnis (siehe Tabelle oben) werden im Sondergebiet SO mit einer GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,67 und einer GFZ von 1,27 die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO eingehalten.

Bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächen sind neben den Flächen der (oberirdischen) Vollgeschosse auch die Flächen auf der Ebene 727,80 m ü. NHN zu berücksichtigen und in der Grund- und Geschossfläche mitzurechnen. Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung aufgenommen, dass die Flächen von baulichen Anlagen, auch unterhalb der Geländeoberfläche, auf der Ebene 727,80 m ü. NHN einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Die im Bebauungsplan zulässige Gesamt-Grundfläche (§ 19 Abs. 2 + Abs. 4 BauNVO) liegt mit einer GR von 2.100 m² umgerechnet in relative Zahlen bei einem Wert von 0,78. Dieser Wert liegt unterhalb des maximal zulässigen GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

2.14 Baugrenzen, Bauräume

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, sind die Baugrenzen relativ eng um die geplanten Gebäude festgesetzt. In den Bauräumen sind die geplanten Gebäude inkl. deren Dachüberstände möglich.

Da die Terrasse im Sockelgeschoss über die Baugrenzen reicht und Terrassen zur Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO gerechnet werden müssen, wird festgesetzt, dass die östliche Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden darf.

2.15 Höhe baulicher Anlagen

Mit den festgesetzten Gebäuden in zwei- bis viergeschossiger Bauweise wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht.

Neben der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse werden maximal mögliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Um die charakteristische Höhenstaffelung im städtebaulichen Entwurf zu sichern, werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf die Straßenhöhe Dorfplatz bzw. den östlichen Bereich zur Seepromenade bezogen. Haus 1 West und Haus 2 West beziehen sich dabei auf die Straßenseite mit seiner Meereshöhe von 730,80 m ü. NHN. Haus 1 Ost und Haus 2 Ost beziehen sich auf den östlichen Bereich zur Seepromenade mit seiner Höhe von 727,80 m ü. NHN.

Die Höhenfestsetzungen erlauben bei Haus 1 in der Westansicht drei Geschosse, in der Ostansicht vier Geschosse, bei Haus 2 in der Westansicht zwei Geschosse, in der Ostansicht drei Geschosse.

Das sogenannte Sockelgeschoss, das die beiden Hauptbaukörper miteinander verbindet, ist als eingeschossiger Baukörper festgesetzt, der in seiner Höhe vor allem von der Seeseite aus wahrnehmbar ist.

Durch die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen ist die verträgliche Einbindung der geplanten Gebäude in den Bestand gewährleistet.

2.16 Dächer

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden die beiden geplanten Gebäude mit einem Satteldach und einer zulässigen Dachneigung zwischen 18° und 22° zugelassen. Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtung und der Unzulässigkeit von Dacheinschnitten fügt sich die entstehende Dachlandschaft homogen und ruhig in die bauliche Umgebung ein.

Das verbindende Sockelgeschoss ist mit einem Flachdach auszuführen. Auf diesem können Kfz-Stellplätze angeordnet werden. Die übrigen Bereiche des Flachdaches werden begrünt und in die Freiflächengestaltung eingebunden.

2.17 Abstandsflächen

Die von der Gemeinde Bad Wiessee erlassene Satzung über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) vom 01.06.2012 findet im vorliegenden Bebauungsplan keine Anwendung, da der Bereich des Planungsgebietes hiervon ausgenommen ist

Somit sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung anzuwenden. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, am 01.02.2021 in Kraft getreten) muss die Tiefe der Abstandsflächen in einem Sondergebiet 0,4 H betragen. Diese Abstandstiefe wird zu den Rändern des Planungsgebietes eingehalten. Damit wird den Belangen des Nachbarschaftsschutzes Rechnung getragen. Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zu den Rändern des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten sind.

Auch im Innern des Planungsgebietes wird die Abstandsflächentiefe von 0,4 H eingehalten.

Durch die Einhaltung der Vorgaben der BayBO werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

2.18 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Der Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze erfolgt zum einen innerhalb des Planungsgebietes, in Form von 8 oberirdischen Kfz-Stellplätzen zwischen den beiden Hauptbaukörpern, zum anderen in der Wallbergstraße 11. Hier befindet sich ein Personalwohnhaus mit einer Tiefgarage, in der bis zu 40 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können.

Die konkret nachzuweisende Anzahl an Kfz-Stellplätzen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Wiessee i.V.m. der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Laut Anlage zur GaStellV (Nr. 6.3) ist für eine Hotelnutzung pro 6 Betten 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Bei einem Ansatz von 50 Zimmern wären dies 8 Kfz-Stellplätze zuzüglich 6 Stellplätze für Besucher (75 % der Hauptnutzung), in Summe für die Hotelnutzung somit 14 Stellplätze. Aus Sicht des Betreibers sollte jedoch ein an der Praxis orientiertes Stellplatzangebot geschaffen werden. Dafür steht die Tiefgarage in der Wallbergstraße zur Verfügung. Die bis zu 40 Kfz-Stellplätze können dort dauerhaft dinglich gesichert werden. Damit kann für fast jedes Zimmer 1 Kfz-Stellplatz angeboten werden. Dies scheint vor dem Hintergrund der nicht idealen ÖPNV-Anbindung der Gemeinde Bad Wiessee ein realistischer Ansatz zu sein, der verhindert, dass die öffentlichen Straßen im Umfeld einem hohen Parkdruck ausgesetzt sind.

Zwischen dem Hotel Seergarten und der Wallbergstraße 11 wird ein Shuttleservice eingerichtet, um die Hotelgäste komfortabel zwischen Hotel und Tiefgarage befördern zu können.

Zur Förderung der Nutzung des Fahrrads sollen innerhalb des Sondergebiets in ausreichendem Maße Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Um eine möglichst flexible und nutzerspezifische Anordnung der Fahrradabstellplätze im Gebiet zu ermöglichen, wird auf eine konkrete Verortung der Fahrradabstellplätze verzichtet und festgesetzt, dass oberirdische Fahrradabstellplätze generell innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Kinderspielflächen und Treppen sind ebenfalls generell zulässig.

Um geordnete und gestalterisch ansprechende Freiräume im Gebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Gartenhäuschen, Garagen, Holzlegten und ähnliche Nebenanlagen nicht zulässig sind. Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze und Flächen für die dauerhafte Müllaufbewahrung

sind nur innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

2.19 Erschließung, Wegeverbindungen

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Adrian-Stoop-Straße, von der die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und der Anlieferung erfolgt.

Auf der Nordseite des Planungsgebietes ist eine Fußwegeverbindung von der Adrian-Stoop-Straße zur Seepromenade vorgesehen.

2.20 Verkehrliche Auswirkungen

Das durch die Planung ausgelöste Verkehrsaufkommen wurde in einem Verkehrsgutachten ermittelt und bewertet (Gevas, Verkehrsuntersuchung v. Dezember 2025).

Das Gutachten ermittelt den Bestandverkehr und macht eine Gesamtverkehrsprognose für das Jahr 2040. Dabei wird in der Prognose zwischen dem Prognose-Nullfall (allgemeine Verkehrszunahme, aber ohne Planung) mit dem Prognose-Planfall (allgemeine Verkehrszunahme, inkl. Zunahme durch die Planung) verglichen und bewertet.

Die Leistungsfähigkeitsprüfung beinhaltet neben den Straßen auch folgende Knotenpunkte:

- K1: Münchner Straße (B 318) /Lindenplatz (B 13) / Adrian-Stoop-Straße
- K2: Hirschstraße / Adrian-Stoop-Straße / Bodenschneidstraße

Bestandserhebung Verkehrszählung

Zwischen Donnerstag, 10.07.2025, und Samstag, 12.07.2025, wurde an den Knotenpunkten Münchner Straße (B 318) / Lindenplatz (B 13) / Adrian-Stoop-Straße (K1) und Hirschstraße / Adrian-Stoop-Straße / Bodenschneidstraße (K2) sowie an der Bundesstraße B 318 an drei Tagen jeweils eine 24-Stunden-Verkehrszählung durchgeführt.

Grundlagen für Prognose-Nullfall 2040

Ergänzend zu den Bestandsverkehrsmengen werden für den Prognose-Nullfall 2040, also ohne Berücksichtigung der vorliegenden Planung, folgende Grundlagen und Bauvorhaben berücksichtigt:

- Bevölkerungsentwicklung bis 2040
- Bauvorhaben „Jod-Schwefelbad“ (Bebauungsplan Nr. 49)
- Bauvorhaben „Hotel am Kurpark“ (Bebauungsplan Nr. 42)
- Bauvorhaben „Ortsmitte“ (Bebauungsplan Nr. 67)
- Kita Sanktjohanserstraße 36

Grundlagen für Prognose-Planfall 2040

Für die vorliegende Planung wurden folgende Neuverkehre ermittelt:

- 149 Kfz-Fahrten für das Parken und Holen der am Hotelgelände vorgefahrenen bzw. abfahrenden Fahrzeuge in der Hotelgarage in der Wallbergstraße 11 in Bad Wiessee.
- 36 Shuttlebus-Fahrten/24h zum Hotel Sonnenbichl
- 49 An- und Abfahren durch Gäste
- 398 verbleibende Fahrten der Gäste des Hotels und des Restaurants, der Beschäftigten und der Schwerverkehre

Im Vergleich des Analysefalls mit dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall ergeben sich folgende Verkehrszahlen:

Straße	Verkehrszählung 2025 (Kfz/24 h)	Prognose- Nullfall 2040 (Kfz/24 h)	Prognose- Planfall 2040 (Kfz/24 h)
Münchner Straße (nördl. Adrian-Stoop-Straße)	16.850	20.280	20.500
Münchner Straße (südl. Adrian-Stoop-Straße)	17.550	21.180	21.550
Adrian-Stoop-Straße Nord (südl. K2)	1.250	1.450	1.500
Adrian-Stoop-Straße (östl. K1)	1.780	2.000	2.600
Hirschbergstraße	850	1.400	1.450
Bodenschneidstraße	250	950	950

In der Münchner Straße (B318) betragen die Verkehrszunahmen durch das Vorhaben Hotel Seegarten ca. 1 %.

Allgemeine Vorgaben für die Leistungsfähigkeit von Straßenverkehrsanlagen

Die Verkehrsqualität der beiden unsignalisierten Knotenpunkte K1 und K2 wird überschlägig gemäß HBS 2015 („Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2015) ermittelt.

Die Bewertungen in Form von Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) reichen laut HBS von „A“ bis „F“, wobei „A“ die beste und „F“ die schlechteste Beurteilung („Überlastung der Verkehrsanlage“) darstellt. Ein Ergebnis im Bereich „D“ ist das Mindestergebnis, das angestrebt werden sollte.

Leistungsfähigkeit Knotenpunkt K1 – Münchner Straße / Adrian-Stoop-Straße

In der morgendlichen Spitzenstunde erreicht der unsignalisierte Knotenpunkt K1 sowohl im Analysefall 2025 und im Prognose-Nullfall 2040 als auch im Prognose-Planfall 2040 mit dem Bestandsausbau gemäß HBS 2015 eine QSV F.

Maßgeblich ist der Linkseinbieger von der Adrian-Stoop-Straße in die Münchner Straße, der die Verkehrsströme auf der B318 beider Fahrtrichtungen durchsetzen muss. Die von der Adrian-Stoop-Straße auf die Münchner Straße einfahrenden Linksabbieger können nicht leistungsfähig abgewickelt werden. In der Verkehrszählung konnte der Knotenpunkt als leistungsfähig (QSV D) nachgewiesen werden. Die Linksabbieger von der Münchner Straße in die Adrian-Stoop-Straße können in allen Fällen mit einer sehr gut (QSV A) bzw. gut (QSV B) einbiegen.

In der abendlichen Spitzenstunde werden die Verkehre am Knotenpunkt im Analysefall 2025 (QSV D) und im Prognose-Nullfall 2040 (QSV E) leistungsfähig abgewickelt. Im Prognose-Planfall 2040 ergibt sich auch in der Abendspitze eine QSV F.

Ursächlich für die Verkehrsmengenerhöhung auf der Bundesstraße B318 sind jedoch nicht die Neuverkehre des Hotel Seegarten, da diese nur eine 1%-ige Zunahme der Verkehrsmenge gegenüber dem Prognose-Nullfall 2040 ausmachen.

Das HBS 2015 geht bei der Einstufung in die jeweiligen Qualitätsstufen von einem zufälligen Eintreffen der Fahrzeuge am Knotenpunkt aus. In der Realität kann es jedoch zu Störungen des Verkehrsflusses auf der Münchner Straße kommen (z.B. durch Fußgängerampeln, Fußgängerüberwege, etc.), die ein besseres Einbiegen aus den Nebenstraßen ermöglichen. Sollte der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes langfristig nicht nachgewiesen werden können, wären weitere Maßnahmen, wie z.B. eine Signalisierung, zu prüfen.

Weitere entlastende Möglichkeiten zur Einfahrt in die Münchner Straße bestehen von der Adrian-Stoop-Straße kommend über die Hirschbergstraße sowie über die Wilhelminastraße/Anton-von-Rippel Straße und dort dann über die bestehende Signalanlagenregelung.

Leistungsfähigkeit Knotenpunkt K2 - Hirschbergstraße / Adrian-Stoop-Straße / Bodenschneidstraße

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit mit dem Bestandsausbau gemäß HBS 2015 [9] ergibt, dass am Knotenpunkt die Verkehre sehr gut abgewickelt werden können (QSV A).

2.21 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-02782 vom 25.02.2026) wurde die schalltechnische Situation für den Bebauungsplan Nr. 74 „Hotel Seegarten“ in Bad Wiessee, im Landkreis Miesbach, analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Einordnung der Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt.

Die Beurteilung von Sondergebieten ergibt sich nach DIN 18005 anhand der tatsächlichen Nutzung. Aufgrund des betrieblichen Charakters der Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen (Mischgebiete) wird das Plangebiet als eine mit einem Mischgebiet (MI) vergleichbare Nutzung angenommen und entsprechend der DIN 18005 mit den Orientierungswerten 60/50 dB(A) tags/nachts beurteilt.

Verkehrsräusche - Einwirkungen auf das Planungsgebiet

Relevante Verkehrslärmemissionen gehen im Plangebiet von den unmittelbar angrenzenden und im näheren Umfeld befindlichen Straßenverkehrswegen B318 (Lindenplatz/Münchner Straße), der Adrian-Stoop-Straße und der Hirschbergstraße aus. Zudem befindet am Ufer östlich des Plangebietes eine Schiffsanlegestelle.

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärmpegel bis zu 63/54dB(A) tags/nachts an der Westfassade des westlichen Plangebäudes entlang der Adrian-Stoop-Straße. An der Nordfassade des westlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 62/52 dB(A) tags/nachts auf. An der Ostfassade des westlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 45/34 dB(A) tags/nachts auf. An der Südfassade des westlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 51/42 dB(A) tags/nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) tags/nachts werden am westlichen Plangebäude um bis zu 3/4 dB(A) tags/nachts überschritten.

An der Nordwestfassade des östlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 48/40 dB(A) tags/nachts auf. An der Nordostfassade des östlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 44/33 dB(A) tags/nachts auf. An der Südostfassade des östlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 48/39 dB(A) tags/nachts auf. An der Südwestfassade des östlichen Plangebäudes treten Beurteilungspegel von bis zu 55/47 dB(A) tags/nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) tags/nachts werden am östlichen Plangebäude tags und nachts eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen (Terrassenbereiche) sind Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) tags zu erwarten. Im Nachtzeitraum besteht keine Schutzbedürftigkeit. Der Orientierungswert der DIN 18005 mit 60 dB(A) tags wird zuverlässig eingehalten.

Verkehrsräusche – Schallschutz für Baukörper

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen

gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete (MI) 64/54 dB(A) tags/nachts.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, im Rahmen der Bauausführung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (MI) werden an den geplanten Baukörpern eingehalten. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, die über die Anforderungen der DIN 4109 hinaus gehen, sind somit nicht erforderlich.

Verkehrsräusche - Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts werden in den westlich von Plangebiet gelegenen Bereichen bereits im Prognose-Nullfall (ohne die vorliegende Planung) erreicht und im Zuge der Planung rechnerisch um nicht mehr als 0,2 dB(A) ganztags, ausgehend von 70/60 dB(A) tags/nachts, erhöht.

Bei der hilfsweisen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV kommt es rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel an den Gebäuden in am Lindenplatz 2, 4, 7, 9 und 10, an der Sanktjohanserstraße 9 und 11 sowie an der Adrian-Stoop-Straße 3 da sich die Verkehrslärmpegel ausgehend von 70/60 dB(A) tags/nachts um mehr als 0,1 dB(A) tags/nachts weitergehend erhöhen. Die Pegelerhöhungen in den vorgenannten Bereichen befinden sich unterhalb des wahrnehmbaren Bereiches.

Anlagengeräusche – Anlagen / Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)

Im Umfeld der Planung existieren kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Im Einflussbereich des Plangebietes befinden sich Kundenparkplätze, der Freibereich eines Cafés sowie ein Biergarten. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) mit 60/45 dB(A) tags/nachts bei Beurteilungspegeln von bis zu 42/37 dB(A) tags/nachts in Bezug auf die Vorbelastung zuverlässig eingehalten werden können.

Anlagengeräusche – Anlagen/Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches (Zusatzbelastung)

Im geplanten Hotel Seegarten ist die Unterbringung von Gästen und ein Restaurantbetrieb vorgesehen. Es sind zwei Häuser mit Gästezimmern geplant, die über das Sockelgeschoss miteinander verbunden sind. Das Restaurant soll sich im Sockelgeschoss des Gebäudes befinden und die Möglichkeit bieten auf eine Terrasse in Richtung des Tegernsees sowie zu einem Biergartenbereich zu gelangen. Das über dem Restaurant geplante Erdgeschoss schließt ebenerdig mit dem westlich liegenden Eingangsbereichs des Hotels ab. Zwischen den beiden Gebäuden sind acht Stellplätze für Pkw geplant. Eine Erschließung des Hotels soll u.A. über einen Shuttleservice möglich sein.

Die Zusatzbelastung führt in der Nachbarschaft und an den eigenen Plangebäuden zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Maßnahmen untersucht, um eine schalltechnische Verträglichkeit zu gewährleisten.

Deshalb wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen nur zulässig ist, sofern im Rahmen der baulichen Ausführung nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches für Mischgebiete (im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen) bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der benachbarten Gebietskategorie, 0,5 m vor offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden können.

Folgende organisatorisch erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend hinweislich im Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind auf Ebene des Bauantrages zu prüfen und ggf. zu beauftragen:

- Anlieferungen durch Lkw sind im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) auszuschließen.
- Zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft ist im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bei der Planung, Ausführung sowie dem Betrieb von stationärer haustechnischer Gebäudeausrüstung darauf zu achten, dass tagsüber und nachts in Summe mit den anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und die Bedingung $IRWA = IRW - 15 \text{ dB(A)}$ tags/nachts erfüllt ist. Diese Bedingung dient auch, um etwaige Zuschläge für tonhaltige Geräusche sowie Vorbelastungen ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt für den Fall, dass ein Betrieb der stationären, haustechnischen Anlagen im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) erforderlich ist).
- Die Bewirtung von Freischankflächen ist im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) auszuschließen.
- Die gewerbliche Nutzung der Kfz-Stellplätze zwischen den Plangebäuden ist im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) auszuschließen.

Durch die vorgenannten Festsetzungen und weiterer Beauftragungen, die im Rahmen des Bauvollzuges ausgesprochen werden, werden innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

2.22 Grünordnung

Die Durchgrünung des Plangebiets wird durch ein abgestuftes grünordnerisches Konzept bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen sowie gärtnerisch, z.B. mit Stauen- und Kleingehölzpflanzungen, angelegten Grünflächen sichergestellt.

Nicht überbaute Flächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen, hierbei aber zu mindestens 10% mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Diese prozentuale Vorgabe sichert die ökologische Qualität und optische Vielfalt der Grünflächen, lässt aber gleichzeitig ausreichend gestalterischen Spielraum für das nachgeordnete Genehmigungsverfahren mit dem entsprechend vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan.

Je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind zudem standortgerechte Laub- und Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume spenden Schatten sowie Verdunstungskühle und tragen zur CO₂-Bindung bei, wodurch ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas geleistet wird. Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. So wird der Vegetationsbestand dauerhaft gesichert.

Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über unterbauten Freiflächen müssen mit einer Dicke von mindestens 40 cm hergestellt werden, damit trotz Unterbauung eine intensive Begrünung gewährleistet werden kann. Zudem stellt der begrünbare Aufbau einen geeigneten Puffer für den Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser dar. Die Grünflächen auf unterbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durch-

wurzelbaren Mindestschichtdicke von 100 cm hergestellt werden. Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 100 cm Tiefe der Baumgrube wird wie folgt festgesetzt:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10–20 m Höhe): 24–36 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20–24 m³

Alle zu erhaltenden und neu gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Während der Bauphase sind Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen nach den Vorgaben der DIN 18920 sowie der R SBB zu sichern.

Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind, zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, ausgenommen sind überdachte Stellplätze und Stellplätze für behinderte Personen.

2.23 Einfriedungen, Sichtschutz, Stützmauern

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Bad Wiessee in ihrer jeweils gültigen Fassung, um eine harmonische Einbindung in das Orts- bzw. Landschaftsbild sicherzustellen. Auf ortsübliche Bauweise, Materialauswahl und Höhenbegrenzungen ist zu achten. Abweichend bzw. ergänzend zur OGS gelten für Einfriedungen folgende Bestimmungen:

Einfriedungen sind in örtüblicher Bauweise als farblich unauffällige, senkrechte Staketenzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, insbesondere um Geländesprünge zu benachbarten Grundstücken zu überbrücken bzw. um Hochwasserretentionsflächen freizustellen. Einfriedungen und Stützmauern müssen auf den Geländeverlauf Rücksicht nehmen.

Zäune sind sockellos mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden herzustellen, um das Durchkommen von Kleintieren zu ermöglichen.

Sichtschutzkonstruktionen mit unmittelbarem Fassadenanschluss sind ortstypisch aus Holz oder Mauerwerk raumhoch zulässig. Sie sind innerhalb des jeweiligen Bauraums einheitlich zu gestalten, um optisch irritierende Heterogenität zu vermeiden. Die Sichtschutzelemente sichern Hotelzimmern eine gewisse Privatheit auch in den gebäudebezogenen Außenanlagen.

2.24 Überschwemmungsgebiet

Das Büro Nickol & Partner AG hat eine erste überschlägige Einschätzung der Retentionsvolumina der aktuellen Bestandsbebauung und der geplanten Neubebauung ermittelt.

Im Ergebnis kann das Retentionsvolumen im Rahmen der Neuplanung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 74 durch eine entsprechende Geländemodellierung zwischen der geplanten Terrasse auf der Ostseite des Sockelgeschosses und der Seepromenade ausgeglichen werden bzw. sogar ein Volumengewinn erreicht werden.

Im weiteren Planungsverfahren und der damit einhergehenden Verfeinerung der Planung wird eine konkretere Volumenberechnung erfolgen, die dann mit dem WWA Rosenheim und dem LRA Miesbach abgestimmt wird.

In den Hinweisen durch Text werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern sollen. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten zudem wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Durch den möglichen Retentionsausgleich- bzw. gewinn, in Verbindung mit einer hochwasserangepassten Bauweise könnten die Voraussetzungen einer Einzelfallgenehmigung im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG geschaffen werden.

2.25 Grundwasser

Im weiteren Verfahren und der weiteren Verfeinerung der Planung werden die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser betrachtet und der zu erwartende Grundwasseraufstau während der Bauzeit und im Endzustand berechnet.

2.26 Niederschlagswasser, Regenrückhaltung

Seitens des Büros Nickol & Partner AG wurde eine erste überschlägige Flächenberechnung und Regenabflussermittlung für das Planungsgebiet erstellt, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert wird.

Nach aktuellem Stand wird ein Rückhaltevolumen von ca. 15 m³ benötigt, um die zulässige Einleitmenge in den Regenwasserkanal auch bei einem 30-jährlichem Starkniederschlag einzuhalten (Überflutungsnachweis nach DIN 1968-100).

Denkbar wäre aktuell ein Retentionsbecken bzw. Stauraumkanal unterhalb der Terrasse auf der Ostseite des Gebäudes oder in Kombination mit einem der umzuverlegenden Kanäle. Es könnte daneben auch ein befahrbarer Flachdachaufbau (Retentionsdach) über dem Restaurant in Betracht gezogen werden.

Um die vorgenannten Maßnahmen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass im Planungsgebiet zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein Retentionsvolumen von mindestens 15 m³ auszubilden ist. Dies kann über Zisternen, Rückhaltebecken, Wasser-Retentionsboxen oder deren Kombination erreicht werden. Am sinnvollsten erscheint jedoch die Anordnung einer Zisterne unter der geplanten Terrasse des Restaurants. Das zurückgehaltene Wasser kann dann gedrosselt an den Regenwasserkanal übergeben werden. Unabhängig davon wäre die Nutzung des Zisternenwassers zur Gartenbewässerung und/oder für die Toilettenspülung.

2.27 Nachhaltigkeit

Generell soll die Umsetzung der Struktur des geplanten Hotels nach der „Green-Hospitality-Strategie“ erfolgen. Diese verbindet ökologische Nachhaltigkeit mit wirtschaftlichem Erfolg, indem sie Ressourcen schont, Abfälle minimiert und Gäste aktiv einbindet.

Energieeffizienz, Abfallvermeidung, die Einbindung regionaler Akteure stellen hierbei die Kernpunkte dar. Dabei spielt auch die Lebenszyklusbetrachtung der Immobilien im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Werterhalt und Drittverwendungsfähigkeit eine große Rolle. Geplant ist eine Gebäudekonstruktion in Holz-Hybridbauweise bzw. Holz-Modulbauweise.

Ziel ist es, den Energiebedarf durch eine entsprechend effiziente Gebäudehülle zu senken. Regenwasserrückhalt durch Retentionsdächer (Reduktion und Verzögerung des Oberflächenabflusses) die der Entlastung bei Starkregen dienen und das Mikroklima zudem fördern sollen auf den begrünten Flächen (Freiflächen, Stellplatzflächen Kurzzeit Parker, Dach Sockelbebauung usw.) Berücksichtigung finden. Hauptenergieträger stellt die Gasversorgung dar.

2.28 Ver- und Entsorgungsanlagen

Leitungsführungen jeglicher Art sind ausschließlich unterirdisch zulässig. Freistehende oder auf Dächern bzw. an Fassaden montierte Empfangsanlagen für Mobilfunk, Fernsehen und Radio im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Die im Planungsgebiet verlaufenden Kanäle (s. 2.05) müssen im Rahmen der Baumaßnahme umverlegt werden. In der Planzeichnung sind deshalb entsprechende Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee zu belasten sind.

2.29 Werbeanlagen

Zur gestalterischen Einbindung von Werbeanlagen gilt in Bad Wiessee die Werbeanlagensatzung (WaS). Diese gilt auch in Ihrer jeweils gültigen Fassung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans.

2.30 Artenschutz

Gemäß der vorhabenbezogenen, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Maßnahmen zu ergreifen, um artenschutzfachliche Konflikte im Plangebiet zu vermeiden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

V1 – Eingriffe in die Bausubstanz sind außerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Ende September vorzunehmen.

V2 – Im Falle von Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraums ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Überprüfung der Bausubstanz auf Nutzung als Brutplatz für Gebäudebrüter und Vorkommen von Fledermäusen durch geeignetes Fachpersonal erforderlich.

V3 – Das Befahren der Flächen mit Kriechendem Sellerie (*Apium repens*) ist unzulässig.

V4 – Die Lagerung von Maschinen, Baumaterial oder Bauschutt auf den Flächen mit Kriechendem Sellerie (*Apium repens*) ist unzulässig.

V5 – Die (Grund- und Schichten-)Wasserversorgung der Vegetationsflächen auf Seeuferniveau von der Hangseite ist sicherzustellen, eine Unterbrechung der Wasserversorgung von der Hangseite ist zu vermeiden.

V6 – Die bestehenden Gebäude sind außenseitig bei völliger Dunkelheit zur Vermeidung des erneuten Einflugs von Fledermäusen in Spalten des Dachs oder der Fassaden zu beleuchten.

Unter Berücksichtigung vorstehender Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzfachlichen Konflikte zu erwarten.

2.31 Kosten und Finanzierung

Die ursächlichen Kosten der Planung und weitere Regelungen zur Umsetzung werden bzw. wurden bereits zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Bad Wiessee mit einer Planungskostenvereinbarung sowie einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

2.32 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen:

- Reaktivierung eines brachliegenden Areals in zentraler Lage in Bad Wiessee, verbunden mit einer städtebaulichen Nachverdichtung und einer freiräumlichen Aufwertung
- Errichtung eines zeitgemäßen Hotels in attraktiver Lage am Tegernsee
- Abbau einer städtebaulichen Barriere durch Schaffung einer neuen Wegebeziehung für Fußgänger zur Seepromenade

Folgen:

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens in vertraglichem Umfang
- Verjüngung des Baumbestandes

3. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet Hotel	2.685	100 %
Gesamtfläche	2.685	100 %

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt nach §§ 10 des Bau GB (Baugesetzbuch) und Art. 23 der GO (Gemeindeordnung des Freistaat Bayern) in der jeweils geltenden Fassung den Bebauungsplan als Satzung.

Am

Robert Kühn
Erster Bürgermeister