GEMEINDE BAD WIESSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 42
"GEBIET EHEMALIGES HOTEL LEDERER / SPIELBANK "
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

1. Änderung

Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil
Teil C - Begründung
Teil D - Umweltbericht
Teil E - Fachgutachten

München, den 11.05.2021
geändert am 17.02.2022
erneut geändert am 22.11.2022

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

Grünordnung:
Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten
82362 Weilheim, Sportplatzweg 2, Tel.: 0881/9010074, mail@vogl-kloyer.de

GEMEINDE BAD WIESSEE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 42

"GEBIET EHEMALIGES HOTEL LEDERER / SPIELBANK"

GEMÄSS § 12 BAUGB

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

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

Grünordnung:
Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim, Tel. 0881/9010074, Fax 0881/9010076
mail@vogl-kloyer.de

Inhalt Teil C - Begründung

0. Planungsanlass

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
- 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes
- 1.3 Bestehender Bebauungsplan
- 1.4 Verkehr
- 1.5 Ver- und Entsorgung
- 1.6 Wasserwirtschaft
- 1.7 Naturschutz
- 1.8 Immissionsschutz

2.0 Ziel und Zweck der Planung

3.0 Planungskonzept

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Grünordnung

4.0 Planinhalt

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Abstandsflächen
- 4.4 Nebenanlagen
- 4.5 Gestaltung
- 4.6 Garagen und Stellplätze
- 4.7 Hochwasserschutz
- 4.8 Abgrabungen und Aufschüttungen
- 4.9 Grünordnung
- 4.10 Spezieller Artenschutz
- 4.11 Erschließungs- und Antennenanlagen
- 4.12 Entwässerung und Nachbarschutz

5.0 Flächenbilanz

6.0 Realisierung

- 6.1 Bodenordnende Maßnahmen
- 6.2 Erschließungskosten
- 6.3 Stand der Umsetzung

0. Planungsanlass

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes zum 12.11.2020 wurde das dem Ursprungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Die damit einhergehenden konzeptionellen Veränderungen machen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

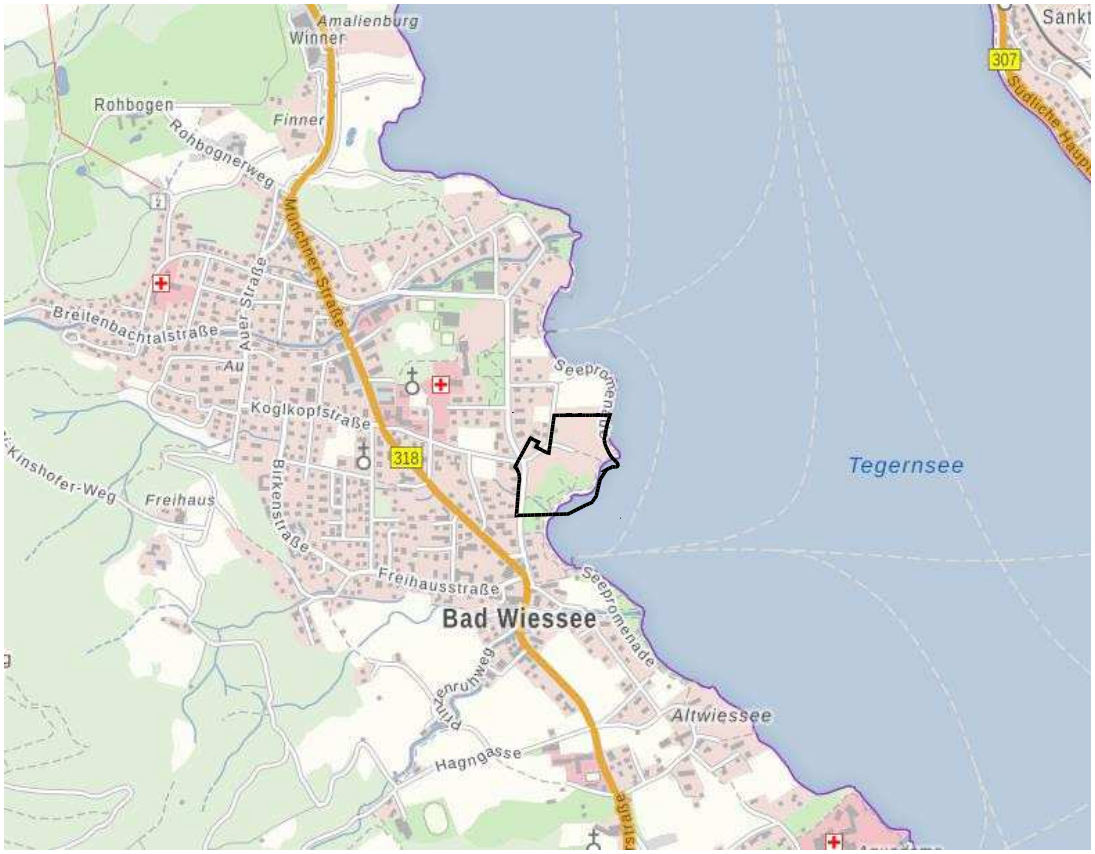
Das weitergeführte, neu überarbeitete Konzept wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Daraufhin fasste der Gemeinderat der Gemeinde Bad Wiessee am 25.02.2021 den Beschluss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf dieser Grundlage zu ändern.

Wesentlicher Inhalt dieser dritten Planfassung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs, der zu einer Anpassung des Konzeptes führte, welches am 22.11.2022 dem Gemeinderat erneut vorgestellt wurde und eine wiederholte Auslegung erfordert.

1.0 Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Rahmenbedingungen für den Geltungsbereich und die Planung ausführlich erörtert. Diese haben sich während der Weiterführung des Konzeptes - vorbereitend auf die geplante Neuordnung - teilweise geändert. Sie werden daher für diese Bebauungsplanänderung übernommen und wo erforderlich aktualisiert. Anpassungen im Vergleich zur Entwurfsfassung der Bebauungsplanänderung vom 17.02.2022 sind rot hervorgehoben.

1.1 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Lage im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der Ortsmitte von Bad Wiessee in einer Entfernung von ca. 500 m zum Rathaus. Die nördliche Grenze des Planungsgebietes bildet eine z.T. als Biotop unter Schutz gestellte große Grünfläche, die bis an den Tegernsee reicht. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an den Tegernsee, im Süden an den Grünbereich der Seepromenade und im Westen an die Adrian-Stoop-Straße bzw. den Riedersteinweg.



Luftbild Bestand

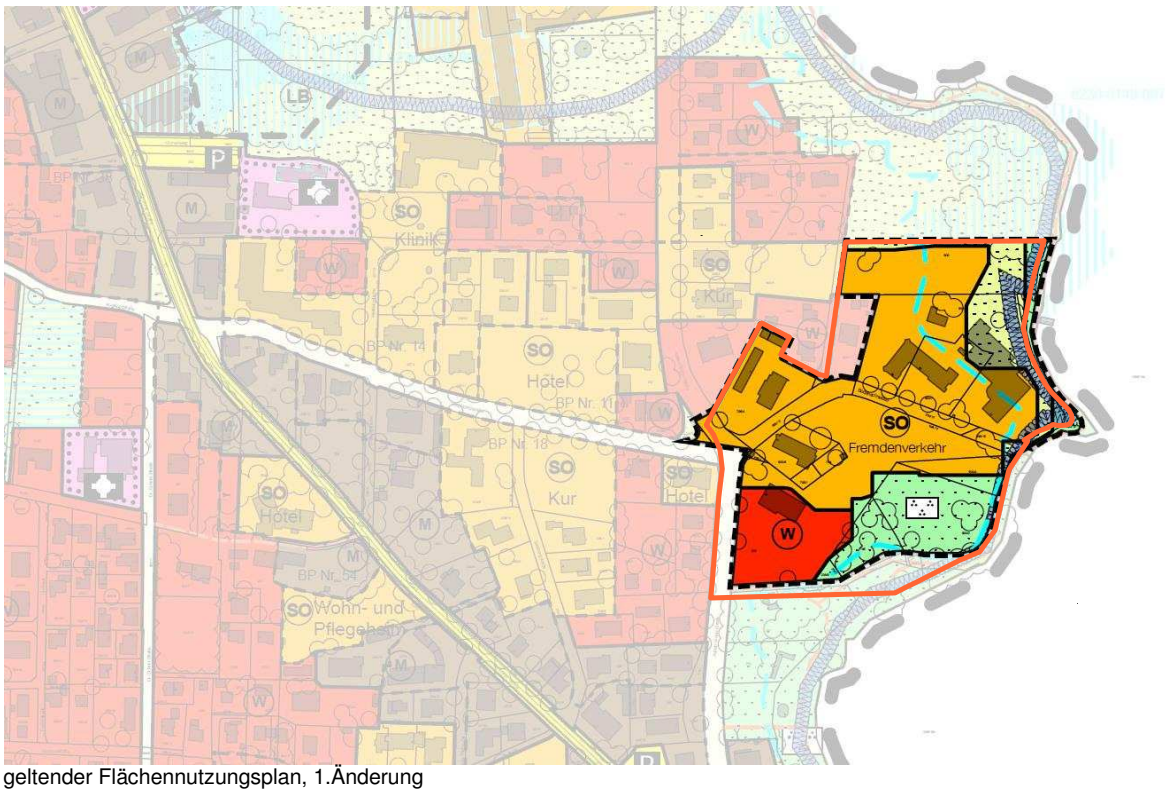
Im Planungsgebiet befanden sich bis vor kurzem noch mehrere große Gebäude.
Um eine bauliche Neuordnung zu ermöglichen, wurden die Gebäude des Hotels „Lederer“ sowie ein ehemaliges Hotel und das frühere Kurhaus der Gemeinde inzwischen komplett abgebrochen. Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen geändert, so dass das bislang angrenzende Grundstück Riedersteinweg 2 nun mit in die Planung einbezogen werden kann. Das Planungsgebiet vergrößert sich damit um ca. 1.635 m² (grau schraffierte Fläche).

Zwischen Adrian-Stoop-Straße und Bodenschneidstraße befinden sich noch zwei weitere Bestandsgebäude, die bisher als Hotel genutzt waren. Eines der beiden Gebäude wird künftig für die Unterbringung von Personalwohnungen genutzt. Das kleinere der beiden

und ein kleines Nebengebäude werden abgebrochen; an deren Stelle entsteht eine Gemeinschaftsgarage.

Das Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 5 m. Innerhalb des Planungsgebietes und vor allem im südlichen Teil, der einen Bereich des Kurparks der Gemeinde Bad Wiessee umfasst, befinden sich eine Vielzahl von wertvollen Bäumen. Innerhalb des Baugebietes müssen einige dieser Bäume für die Neuordnung der Bebauung gerodet werden.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



geltender Flächennutzungsplan, 1.Änderung

Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.42 wurde der Flächennutzungsplan geändert und auf die aktuelle Planung abgestimmt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet "Fremdenverkehr" und Wohnbaufläche dar. Im Süden befindet sich die öffentliche Grünfläche des Kurparks, im Nordosten befinden sich private Grünflächen, die innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Tegernsees liegen.
Die Änderung des Bebauungsplanes bis zur Planfassung vom 17.02.2022 entwickelt sich damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
Für die gegenständliche Erweiterung der Sondergebietsfläche erfolgt eine Anpassung des FNPs, da diese aktuell noch als Wohnbaufläche dargestellt ist.

1.3 Angrenzende Bebauungspläne

Das Grundstück zwischen Bodenschneidstraße und Adrian-Stoop-Straße sowie ein kleiner Teil des Riedersteinweges lagen bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Teil Süd". Nachdem hier die Festsetzungen geändert wur-

den, wurde dieser Teil in den Bebauungsplan Nr. 42 mit aufgenommen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes verlor der Bebauungsplan Nr. 14 in diesem Bereich zum 20.11.2020 seine Gültigkeit, so dass jetzt keine Überlagerungen mit anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen mehr bestehen.

1.4 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Westen aus über die Adrian-Stoop-Straße, die Bodenschneidstraße und den Riedersteinweg. Die Zufahrt zum neuen Hotel führt über die Bodenschneidstraße. Hier liegt auch die zentrale Tiefgaragenzu- und ausfahrt. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 796/4 geplante Gemeinschaftsgarage wird unmittelbar von der Adrian-Stoop-Straße aus erschlossen.

Die künftigen Verkehrsmengen, die sich durch das Bauvorhaben ergeben, wurden vom Büro Obermeyer, München, ermittelt. Daraus geht hervor, dass die bestehenden Erschließungsstraßen geeignet sind, den Verkehr des Hotels und der Wohnbebauung aufzunehmen und über die Hirschbergstraße direkt zur B 318 im Westen zu führen.
Auf Grundlage des weitergeführten Konzeptes erfolgte eine Überprüfung der Ermittlungen durch das Büro Obermayer, die zu folgendem Ergebnis kommt:
„In der Planung mit Stand 2019 wurde ein Verkehrsaufkommen für die geplante Nutzung von ca. 930 Kfz-Fahrten/24h (Hin- und Rückrichtung) abgeschätzt. Durch die Überarbeitung der Planung erhöht sich das generierte Neuverkehrsaufkommen der Nutzung um ca. 170 Kfz-Fahrten/24h auf ca. 1.100 Kfz-Fahrten/24h (Hin- und Rückfahrten). Die minimale Erhöhung der Fahrten ist den öffentlichen Nutzungen zuzuschreiben, wie z.B. die Nutzung des Wellnessbereiches, des Restaurants, der Veranstaltungsräume sowie der Einkaufsmöglichkeiten.
In der maßgebenden Spitzenstunde (Leistungsfähigkeiten an Knotenpunkten) ist durch die Planänderung im Vergleich zur Planung 2019 eine Erhöhung von ca. 10 Kfz-Fahrten/h zu verzeichnen.
Insgesamt ist die Erhöhung von der Planung 2019 zur Planung 2021 für das angrenzende Straßennetz und deren Belastung als marginal anzusehen und es ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit am untersuchten Knotenpunkt weiterhin gegeben ist.“
Durch die Überarbeitung der Planung und weiteren Konkretisierung der Nutzungsaufteilung reduziert sich das generierte Neuverkehrsaufkommen von 1.100 auf ca. 1.050 Kfz-Fahrten/24h (Hin- und Rückfahrten).

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation des Zweckverbandes Abwasser Tegernsee, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz. Die Entwässerung im Planungsgebiet erfolgt über ein Trennsystem.

Ein bestehender Regenwasserkanal befindet sich im Bereich der Bodenschneidstraße, die für die Errichtung des Hotels aufgelassen wird. Diese Leitung soll künftig von der Bodenschneidstraße in den Riedersteinweg verlegt werden und das Niederschlagswassser von dort aus dem Tegernsee zugeführt werden. Eine entsprechende Vorreinigung und Wasserrückhaltung ist zu berücksichtigen. Dazu ist zwischen der Gemeinde Bad Wiessee als Eigentümer der Bodenschneidstraße und dem Zweckverband vor einem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Vereinbarung abzuschließen, in dem die Kostenbeteiligung der Gemeinde Bad Wiessee an der RW-Kanalumlegung festge-

legt wird. Im Zuge der Umlegung sollen auch die Anwesen Riedersteinweg 1und 3 an den neu zu erstellenden RW-Kanal in freiem Gefälle umgeschlossen werden. Bisher entwässern diese Anwesen über einen privaten Kanal durch das überplante Gebiet, was künftig nicht mehr notwendig ist.

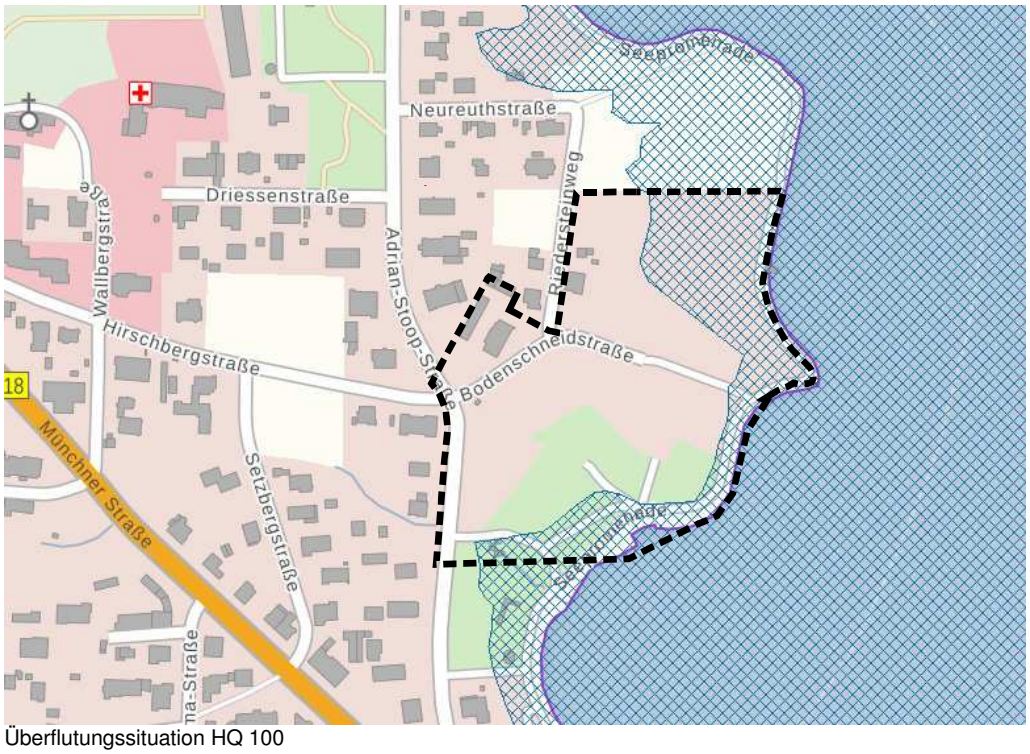
Das Planungsgebiet wird vom Elektrizitätswerk Tegernsee mit Energie versorgt. Im Einmündungsbereich der Bodenschneidstraße in die Adrian-Stoop-Straße befindet sich eine Trafostation. Auf Grund des Alters und des ungünstigen Standorts der Trafostation wurde in einem Gespräch zwischen Maßnahmeträger und dem Elektrizitätswerk Tegernsee vereinbart, dass eine neue leistungsfähigere Trafostation nördlich der Bodenschneidstraße im Bereich der geplanten Gemeinschaftsgarage errichtet werden soll. Die neue Trafostation soll in Einheit mit dem neuen Gebäude für die Gemeinschaftsgarage gestaltet werden und entsprechend eingegrünt werden. Der genaue Standort für die Begrünung wird in Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk Tegernsee im Zuge der Realisierung festgelegt. Die bestehende Trafostation wir abgebrochen und das Grundstück der Hotel-, bzw. der Verkehrsfläche zugeschlagen. Die Kostenübernahme für den Rückbau der Bestandstrafostation und der Kabeltrassen in der Bodenschneidstraße werden als Belastung für den Bauherrn im Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Für die Müllbeseitigung der Gemeinde Bad Wiessee ist der Landkreis Miesbach zuständig.

1.6 Wasserwirtschaft

1.6.1 Hochwasserschutz

Der nordöstliche Teil des Planungsgebietes liegt im Überschwemmungsbereich des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) des Tegernsees. Zur Minimierung des Eingriffs sollen die Gebäude, die innerhalb des Überschwemmungsbereiches liegen, weitgehend auf Stützen oder auf Wandscheiben platziert werden.



Überflutungssituation HQ 100

Der auf der Grundlage der aktuellen Planung überschlägig ermittelte Retentionsflächenausgleich von ca. 1.750 m^3 wird im Wesentlichen durch Abgrabungen auf dem Privatgrundstück und durch den Rückbau noch vorhandener Gebäude nachgewiesen. Ein geringer Anteil (ca. 15%) des Retentionsflächenausgleichs wird durch eine Modellierung der öffentlichen Grünfläche des Kurparks Bad Wiessee geschaffen. Es handelt sich hierbei in erster Linie um den Rückbau einer im Zusammenhang mit der damaligen Spielbank erfolgten Aufschüttung. Durch den Rückbau dieser gestalterisch unbefriedigenden Auffüllung kann ein wesentlicher Ausgleich erreicht werden.

Die hierfür vorgesehenen Flächen und der Geländeabtrag von maximal 1,50 m sind im Bebauungsplan detailliert festgesetzt. Bei der Festlegung dieser Fläche wurde darauf geachtet, dass im Bereich des prägenden Baumbestandes das ursprüngliche Geländeniveau beibehalten wird. Das neue Gelände wird so modelliert, dass nach einem Hochwasserereignis das Wasser problemlos zum Tegernsee abläuft.

1.6.2 Grundwassersituation und Niederschlagswasserbeseitigung

Wegen der bekannten problematischen Untergrundverhältnisse und Grundwassersituation wurde im Vorfeld eine detaillierte Baugrunduntersuchung vom Büro Nickol & Partner, Gröbenzell, erstellt.

Zur Problematik des Grundwassers wird vom Bodengutachter folgendes mitgeteilt: Im Zuge der Baumaßnahme ist eine geschlossene Bau-/Restwasserhaltung innerhalb eines Spundwandkastens / überschnittene Bohrpfahlwand geplant. Die Absenkung der Stauwasseroberfläche erfolgt bauzeitlich ausschließlich innerhalb der Baugrubenumschließung. Die Ausbildung eines weitreichenden Absenktrichters ist somit nicht zu befürchten. Unabhängig hiervon ist durch die geo- und hydrologischen Rahmenbedingungen (lokales Schicht-/Stauwasser in Sand-/Kieslinsen innerhalb des sehr gering durchlässigen Seetone) eine weitreichende Ausbildung eines Absenktrichters unwahrscheinlich. Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströmungssituation, basierend auf den derzeit vorliegenden Daten-/Planungsgrundlagen nicht zu erwarten.

Bei der Ausbildung der bauzeitlichen Ringdrainage an der Baugrubenschließung (zur Ableitung von temporärem Stau-/Schichtwasser nach Starkregen / Schneeschmelze), werden eingriffsminimierende Maßnahmen, insbesondere im Nahbereich der Nachbarbebauung ohne Tiefgründung, eingeplant (gegebenenfalls Aussetzen / Reduzieren der Drainage), um einer flächenhaften Drainierung entgegenzuwirken. Die Ringdrainage soll das anfallende oberflächennahe Stau-/Schichtwasser nach temporären Ereignissen aufnehmen; sie hat nicht die Funktion eine tiefenwirksame, flächenhafte Entwässerung des Baugrundes zu bewirken.

Mit dem Bau eines neuen Regenwasserkanals im Riedersteinweg, an den auch die Anwesen Riedersteinweg 1 und 3 angeschlossen werden, wird sich die Situation für diese Grundstücke vor allem bei Starkregenereignissen deutlich verbessern.

1.6.3 Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der qualitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes, der Wilhelmina- und Adrianusquelle. Es gelten grundsätzlich die Auflagen und Anforderungen der öffentlichen Schutzgebietsverordnung vom 25.03.1992.

1.6.4 Bergbauliche Belange

In dem Gebiet um den Tegernsee sind in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten oberflächennahe Gasaustritte bekannt geworden. Auch wurde in diesem Gebiet versucht das sog. Quirinus-Öl zu gewinnen. Die genaue Lage der Gasaustritte sowie der Gewinnungsstätten ist nicht bekannt. Um Gefährdungen durch Gasaustritte zu vermeiden sind vor Baubeginn seitens des Vorhabensträgers Gasmessungen und/oder Schürfe vorgesehen.

1.7 Naturschutz

1.7.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Tegernsees und Umgebung“. Mit dem förmlichen Verfahren zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die notwenigen Befreiungen für geplanten Gebäude in Aussicht gestellt. Da die gegenständliche Planung eher weniger Bauvolumen vorsieht und der Übergangsbereich zum Tegernsee adäquat von Bebauung freigehalten wird, wird davon ausgegangen, dass diese ebenso in Einklang mit den Belangen des Landschaftsschutzes zu bringen ist.

1.7.2 Ökologischer Ausgleich

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der für die Baumaßnahmen erforderliche Ausgleich extern auf einer Fläche der gemeinde Aying nachgewiesen.

1.7.3 Gesetzlicher Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich geschützte Arten wie Fledermäuse, Haussperling und kriechender Sellerie. Für einen korrekten Umgang damit erfolgten erforderliche Untersuchungen und Prüfungen und die Auflagen zum gesetzlichen Artenschutz wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan verbindlich geregelt. Die artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von der Regierung von Oberbayern wurde erteilt und die erteilten Auflagen wurden bei den zwischenzeitlich erfolgten Bauvorbereitungen berücksichtigt.
Das Gebäude des ehemaligen Hotels Lederer wurde in Abstimmung mit einem Sachverständigen für Fledermäuse bis April 2020 vollständig abgebrochen. Da zwischen dem Abbruch des Altbestandes und der Errichtung der neuen Gebäude mehr als 12 Monate liegen, war die Errichtung von temporären Ersatzquartieren erforderlich. Dazu wurden mehrere Fledermaus-Nistkästen im angrenzenden Biotop aufgestellt, in denen die Fledermäuse ihre Sommerquartiere bezogen haben.

Eine Übersichtsbegehung des in den Planungsbereich neu aufgenommen Grundstücks durch den Biologen Ralf Hildenbrand im Herbst 2022 kam zu folgendem Ergebnis:
„Am gesamten Haus sowie im Dachboden konnten keine direkten oder indirekten Hinweise auf mögliche Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen nachgewiesen werden.“
Für den weiteren Planungsverlauf wird folgende artenschutzrechtliche Empfehlung mitgenommen*: „Durch die Übersichtsbegehung konnten Quartiere im Gebäudeinneren ausgeschlossen und die Existenz von Lebensstätten von koloniebrütenden Vogelarten als sehr unwahrscheinlich eingestuft werden. Die somit noch zu erwartenden einzelnen Vogelnester sowie möglicherweise vorhandenen Quartiere von spaltenbewohnenden Fledermausarten wie Zwergfledermaus oder Kleine Bartfledermaus sind bereits Teil der ohnehin emp-*

fohlenen artenschutzrechtlichen Vorgehensweise. Es erscheint aber sinnvoll, hinsichtlich der Verortung und Dimensionierung von Ersatzmaßnahmen, insbesondere bei den Fledermausquartieren, eine Überprüfung auf sinnvolle Anpassungen bezüglich der überarbeiteten Planung zeitnah vorzunehmen. Außerdem ist weiterhin als günstigster Zeitpunkt für den Gebäudeabriss der Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 01.03. jeden Jahres anzusehen, da hier aus gutachterlicher Sicht eine Anwesenheit von streng geschützten Tieren nahezu ausgeschlossen werden kann."

Mit der Änderung des Bebauungsplans 42 wurde im September 2021 eine Kartierung des sog. „Kriechenden Sellerie" veranlasst. Demnach besteht ein relevantes Vorkommen dieser FFH-Art unmittelbar südöstlich angrenzend an das zukünftige Baufeld, im Bereich des Kurparks. Zur detaillierten Einschätzung der Feuchtigkeitsverhältnisse im Untergrund im Bereich des kartierten kriechenden Selleries wurden durch die Nickol & Partner AG Feldarbeiten zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit sowie zur Bestimmung der Wurzeltiefe durchgeführt.

Um das Vorkommen zu sichern sind umfangreiche Maßnahmen, auch schon während der Bauphase erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden. Die Maßnahmen basieren auf der Kartierung und Bewertung des Vorkommens durch Frau Dipl.-Biol. Gabriela Schneider aus Hausham, der erfolgten Bodenuntersuchung der Nickol & Partner AG aus Gröbenzell als auch auf einem hydrogeologischen Gutachten des Ingenieurbüros für Grundwasser und Umweltfragen (IGWU) aus Markt Schwaben.

1.8 Immissionsschutz

Zur Überprüfung möglicher Lärmemissionen von den Veranstaltungsräumen und dem Restaurant im Südosten des Planungsgebietes sowie durch den Park- und Erschließungsverkehr, wurde parallel zur Planung eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, ausgearbeitet. Die daraus entwickelten Festsetzungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Auch die Überarbeitung dieser Untersuchung auf Grundlage des neuen Nutzungskonzeptes hat ergeben, dass sich keine maßgebenden Immissionskonflikte ergeben, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Zuge der weiteren Planung beachtet werden. Dies betrifft insbesondere die nächtliche Nutzung der Kunstscheune, des Wirtshauses und der Gemeinschaftsgarage. Hier sind hohe Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert werden müssen.

Bestandskräftig genehmigte Handwerksbetriebe im Umfeld des Planbereichs werden durch das Hotelprojekt in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb nicht eingeschränkt. Von den Betrieben ausgehende betriebsübliche Emissionen sind zu dulden.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Veräußerung von gemeindlichen Grundstücken an einen Investor konnte eine große zusammenhängende Grundstücksfläche geschaffen werden. Auf dieser soll ein hochwertiges Hotel in unmittelbarer Seenähe errichtet werden. Entlang der Adrian-Stoop-Straße soll, ähnlich wie auf anderen Grundstücken in diesem Bereich, in drei Gebäuden eine Wohnnutzung untergebracht werden.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden vom Investor des Hotels auf der Grundlage von zwei Wettbewerbsverfahren verschiedene Konzepte überprüft. Letztendlich hat man sich für ein Konzept, das aus langgestreckten Gebäuden für allgemeine Nutzungen, wie Restaurant, Bar und Gemeinschaftsbereiche und daran angeschlossenen kleineren Gebäudeeinheiten mit zwei und drei Geschossen entschieden.
Auf Grundlage dieses Konzeptes erfolgte die Aufstellung des seit 20.11.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Zwischenzeitlich wurde das Konzept weiterentwickelt und modifiziert. Dabei spielten neben der Anpassung an aktuelle betriebsbedingte Anforderungen die stärkere Einbindung der Flächen in die Ortsstruktur eine wesentliche Rolle, die mit der Änderung des Bebauungsplanes festgeschrieben werden sollen.
Zudem soll sichergestellt werden, dass mit dem Vorhaben kein steifer und monoton wirkenden Großkomplex entsteht, sondern dass sich ein lebendiger Ortsteil mit vielen Facetten entwickeln kann, der die Gemeinde Bad Wiessee funktional stärkt und städtebaulich / architektonisch aufwertet. Unter der Einhaltung wesentlicher gestalterischer Leitlinien soll die Bauleitplanung dafür einen gewissen Spielraum schaffen, der die Umsetzung innovativer, nachhaltiger und vielseitiger Ideen und Architektursprachen im Rahmen der Objektplanung zulässt.
Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Architektur fand zu einzelnen Bereichen parallel zum Bebauungsplanverfahren nochmals ein Wettbewerbsverfahren statt, dessen Ergebnisse sich im modifizierten Konzept widerspiegeln.
Durch den zwischenzeitlichen Erwerb des bislang an die Hotelanlage angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 800/11 ist eine städtebaulich sinnvolle gestalterische und funktionale Abrundung der Anlage möglich.

Mit der Errichtung der Hotelanlage und der neuen Wohnhäuser erwartet sich die Gemeinde eine deutliche Aufwertung des heute zum Großteil brachliegenden Grundstücks. Gerade im Hinblick auf die Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion ist die Errichtung eines hochwertigen Hotels für Bad Wiessee von großer Bedeutung. Die geplanten gastronomischen und kulturellen Einrichtungen stellen eine zusätzliche Bereicherung für den Ort dar.

3.0 Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept



Planungskonzept (Enea, November 2022)

Der zentrale Bereich (Baufelder 08a+b, 09, 11) soll sich zu einem halböffentlichen Raum entwickeln, der nicht nur Nutzungen für den Hotelbereich aufnimmt, sondern auch ein vielseitiges attraktives Angebot an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen für die Bewohner der Gemeinde Bad Wiessee schafft.
Den Auftakt bildet eine Gebäudegruppe aus zwei Hotelgebäuden mit Zimmern, Verwaltung, Bistro und Kidsclub und einem Veranstaltungsgebäude „Kunstscheune“ (Baufeld 08 und 09), die sich um einen kleinen Platz anordnen. Die offene Anordnung und Ausrichtung der Gebäude lässt attraktive Wegeverbindungen zum Kurpark und somit auch zum Seeuferweg entstehen. Durch eine Abfolge aus abwechslungsreicher Architektur und individuellen Aufenthaltsbereichen entsteht ein Raum für Begegnung sowie kulturellen und sozialen Austausch.
Die klar ost-west ausgerichtete Struktur der Gesamtanlage wird in diesem Bereich aufgebrochen. Die Ausrichtung der Neubauten nimmt die ursprüngliche städtebauliche Struktur wieder auf und unterstreicht diese mit einer Wiederbelebung der ehemaligen Baumreihe zum See hin.

Nördlich dieses zentralen Bereichs befindet sich der Hotelbereich. Unterschiedlich ausgeformte Einzelgebäude nehmen bestehende Ortsstrukturen auf und überführen diese locker in den Seeuferbereich.
An den zentralen Bereich angegliedert befindet sich hier das „Gutshaus“ mit Restaurant, Konferenzräumen, Bibliothek, Rezeption und Verwaltung (Baufeld 06). Kleinteilige Gebäude mit Suiten (Baufeld 03, 04 und 07) schließen sich daran an und bilden, indem sie mit ausreichend Abstand zum See den Uferbereich in nördliche Richtung begleiten, im Wesentlichen die räumliche Struktur dieses Hotelbereichs. Im Norden des Geltungsbereichs entstehen in einem „Spa-Bereich“ ein Waldbad (Baufeld 01) mit Waldsuiten, Sauna und Hamam sowie eine Schwimmscheune mit angegliedertem Raum für Meditation (Baufeld 02), die den Abschluss der Hotelanlage und den Übergang zum Landschaftsraum bilden.
Sondergebäude wie „Gewächshaus“ (Baufeld 05) mit Gemüseanbau für die Hotelgastronomie und „Schwimmscheune“ lockern die Struktur auf und tragen zur Schaffung ortstypischer Strukturen und Proportionen bei.
Entlang des Riedersteinwegs wird die Anlage mit zwei giebelständigen Gebäuden / Familienhäuser (Baufeld 03a+b) abgerundet, die die Ortstruktur aufnehmen.

Im südlichen Bereich (WA) wird auch bei der Fortschreibung des Hotelkonzeptes die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ebenso beibehalten wie die Nutzung des westlichen Bestandsgebäudes für Wohnungen für Bedienstete und der Schaffung einer Gemeinschaftsgarage (SO3).

Durch unterschiedliche Gebäudehöhen von ein- bis dreigeschossigen Baukörpern entsteht zusätzlich zu der lockeren Gebäudeanordnung eine gegliederte Baustruktur, die sich der prägenden Grünstruktur entlang des Ufers unterordnet.
Während die Wohnbebauung (Baufeld 12) sowie einzelne Gebäudeteile entlang der Adrian-Stoop-Straße (Baufeld 08) und am Riedersteinweg (Baufeld 01) mit drei Vollgeschossen die Struktur der umliegenden Bebauung aufnehmen, nehmen die Gebäudehöhen zum See hin ab. Auch das Gutshaus als zentraler Punkt der Anlage setzt sich hiervon durch eine höhere Kubatur ab.



Seeansicht (Maier Neuberger Architekten, November 2022)

Aufgrund der Hochwassersituation und der vorhandenen Überschwemmungslinie wurde die Bebauung so weit wie möglich nach Westen geschoben. Damit kann ein großer Freiraum zwischen Uferweg und neuer Bebauung entstehen.

Der frühere Zugang zum See, der über die Weiterführung der Bodenschneidstraße erfolgte, wird wiederbelebt durch eine offene Architektur und tagsüber öffentlich zugängliche Freiräume und durch eine zusätzliche neue Wegeverbindung zum Kurpark der Gemeinde Bad Wiessee zwischen der Wohnbebauung und den Gebäuden, die dem Hotel zugeordnet sind, ergänzt.
Über diesen neuen Weg ist auch eine Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge für das Hotel und für Servicefahrzeuge, die zum Tegernseeufer fahren müssen, möglich. Eine weitere Feuerwehrzufahrt für den nördlichen Hotelbereich befindet sich südlich von Baufeld 01.

Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse soll ein Eingriff in den Untergrund für die Tiefgarage sowie erforderliche Nebenanlagen im Untergeschoss möglichst wenig über

die Ausdehnung des Hotelkomplexes hinausragen. Im Vergleich zum ursprünglichen Konzept erfolgten im Bereich des ehemaligen Hotel Lederer entscheidende Umplanungen zugunsten des Naturhaushaltes.

Um den zentralen Bereich nahezu verkehrsfrei zu halten und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes werden die erforderlichen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage und einer Gemeinschaftsgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage und die Anlieferung des Hotels erfolgt vom Riedersteinweg über eine zentral gelegene Tiefgaragenaus- und -einfahrt (südlich Baufeld 03b). Die Tiefgaragenzufahrt wurde so ausgerichtet, dass Beeinträchtigungen durch Lärm und Blendwirkungen für die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft möglichst gering gehalten werden.
Ein weiterer Teil der nachzuweisenden Stellplätze soll auf dem Grundstück zwischen Bodenschneidstraße und Adrian-Stoop-Straße in einer zweigeschossigen Parkgarage untergebracht werden. Um Immissionsprobleme für die umgrenzende Bebauung auszuschließen ist die Parkgarage weitgehend geschlossen zu gestalten. Für eine angemessene Einbindung in die bestehenden Strukturen und um die Kubatur des Parkdecks möglichst gering zu halten ist die untere Ebene in den Boden abzusenken.
Entlang der Adrian-Stoop-Straße und der Bodenschneidstraße werden ergänzend noch oberirdische Stellplätze als Besucherstellplätze angeboten. Es ist vorgesehen die beiden Straßen nach der Realisierung des Hotelbaus umzugestalten. In diesem Zusammenhang kann sich die Lage der Stellplätze ggf. ändern.

3.2 Grünordnung

Die Grünordnung im Planungsgebiet setzt ein Hauptaugenmerk auf den Erhalt und die Sicherung der parkartigen Grünfläche des Kurparks von Bad Wiessee. Innerhalb des Baugrundstückes sollen auch, soweit möglich, die prägenden Bäume erhalten und gesichert werden. Als Ersatz für zu rodende Bäume sollen an geeigneten Stellen Ersatzpflanzungen die Grünordnung ergänzen. Die in Ost- West- Richtung bestehende Baumreihe kann im Rahmen der Neuordnung zwar nicht erhalten werden, das überarbeitete städtebauliche Konzept ermöglich jedoch eine weitgehende Neupflanzung.

Das Freiraumkonzept innerhalb des Hotels sieht auf der Westseite als Puffer zu der bestehenden Wohnbebauung Ersatzpflanzungen für den aktuellen Baumbestand vor. Auf der Ostseite wird die Bepflanzung so gestuft, dass westlich des Uferweges eine Bepflanzung aus schilfähnlichen Gräsern eine Abschirmung des daran anschließenden großzügigen Wiesenbereiches bringen soll. Innerhalb der Wiese soll an geeigneten Stellen einzelne Großbäume gepflanzt werden. Die Ruheflächen, die durch Holzstege und aufgeständerte Holzterrassen gegliedert werden, sollen mit einer intensiven Eingrünung behutsam in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Weitergehende Ausführungen enthält der Umweltbericht (Stand 22.11.2022) der Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer, Weilheim.

4.0 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausgeschlossen, um eine Störung der Wohnnutzung zu vermeiden.

Das Sondergebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert.
Im Sondergebiet 1 (SO1) ist ein Hotel mit insgesamt maximal 90 Einheiten zulässig. Diese setzen sich aus einem Mix von Zimmern / Suiten, Wohnungen, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen und einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden sowie 2 Hotel-Villen mit jeweils 2 Einheiten zusammen. Ergänzend sind gastronomische Einrichtungen sowie Seminar- und Tagungseinrichtungen zulässig.
Im zentralen Bereich (Baufelder 08 a+b und 09) werden zur Belebung des Raumes kulturelle Einrichtungen sowie kleine Einzelhandelsnutzungen für zulässig erklärt. Eine kleine Betreuungseinrichtung für Kinder von Hotelgästen ergänzt das Angebot in diesem Bereich.
Im nördlichen Bereich (Baufeld 01 und 02a+b) wird ein Spa-Bereich festgelegt, in dem Wellness-, Fitness- und Badeeinrichtungen zulässig sind. Ergänzt wird die Anlage durch ein kleines eigenes Gewächshaus in Baufeld 05.
Während durch die Nutzungen und halböffentlichen Bereiche im Zentrum der Hotelanlage (Baufelder 08-11) ein lebendiger Raum entstehen soll, befinden sich im Norden und zum See eher ruhigere Bereiche, die ausschließlich der Hotelnutzung dienen.
Im Sondergebiet 3 (SO3) werden ausschließlich Wohnungen für Bedienstete des Hotels zugelassen. Auch diese Wohnungen müssen dem Hotelbetrieb zugeordnet werden. In den Festsetzungen ist ferner geregelt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Zweitwohnungen unzulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen, Wandhöhen sowie der Anzahl der Geschosse geregelt. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Erdgeschosshöhe, die wiederum als maximale Höhe exakt über NN festgesetzt wird.

Aufgrund der geringen Gebäudeabstände und notwendigen Brandabschnitte werden die überbaubaren Flächen so großzügig abgegrenzt, dass neben den eigentlichen Gebäuden (Hauptnutzung) auch die Dachüberstände, Terrassen und sonstige hervortretende Bauteile wie außenliegende Erschließungen innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden müssen. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind bei den See- und Gartensuiten vereinzelte über die Baugrenze auskragende Balkone zulässig. Zur Festlegung der tatsächlichen Größe der Hauptgebäude werden im Bebauungsplan zwei Werte für die Grundfläche festgelegt. Die Grundfläche 1 (GR1) umfasst ausschließlich die Hauptnutzungen, das sind die Gebäude nach den Außenwänden ohne auskragende Bauteile. Die Grundfläche 2 (GR2) enthält neben der Hauptnutzung des Gebäudes auch alle auskragenden Bauteile, wie die Dachüberstände, die Balkone und Terrassen sowie außenliegende Erschließungen, wie Treppen und Laubengänge.

Im nördlichen Hotelbereich sind zugeordnet zu Wald- und Schwimmbad in einem SPA-Bereich Tauch- und Schwimmbecken und Saunakabinen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der gastronomischen Einrichtungen stärken zum See ausgerichtete Terrassen die Attraktivität der Anlage. Zudem werden im Bereich des Wirtshauses im Sinne einer attraktiven und vielseitig nutzbaren Außengastronomie ergänzende feste Einbauten zugelassen. Diese Nutzungen sind nicht in der je Baufeld festgesetzten GR enthalten.

In den einzelnen Quartieren für das Allgemeine Wohngebiet und die zwei Sondergebiete werden maximale Grundflächenzahlen für die Grundfläche 1 und 2 sowie für die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgelegt.
Die gegenständlich modifizierte Entwurfsfassung beinhaltet eine Verschmelzung der vormaligen Gebiete SO1 und SO2 zu einem gemeinsamen SO1. Die festgesetzte Höchstgrenze für die maximale GRZ in diesem Bereich wurden auf Basis der Entwurfsfassung vom 17.02.2022 umgerechnet. Mit 0,8 wird der Höchstwert der BauNVO eingehalten. An dem Planungsziel einer etwas höheren Dichte im halböffentlichen Raum zwischen Ort und Tegernsee (Baufeld 08-11) und einer deutlichen Verringerung der Dichte nach Norden zum Landschaftsraum und zum Seeuferbereich ändert sich durch die Verschmelzung nichts, da diese Entwicklung ausreichend über die Festsetzung der Bauräume für Nebenanlagen und die sonstigen Zulässigkeiten in Festsetzung B 4.5 bestimmt wird.
Die GRZ für die Wohnbereiche (WA) und SO3 entsprechen mit 0,75 unverändert denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans bezogen liegt die festgesetzte GR bei dem Änderungsbebauungsplan deutlich unter der des rechtskräftigen ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42. Die maximal zulässige GR2 reduziert sich hier um fast 10 % von gesamt 13.995 m² auf 12.850 m². Für den gesamten Geltungsbereich, einschließlich der Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 800/11 beträgt die zulässige GR2 13.430 m².

4.3 Abstandsflächen

Um das architektonische Konzept umsetzen zu können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO innerhalb des SO Fremdenverkehr die festgesetzten Baugrenzen Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen haben. Aufgrund der Anordnung der Nutzungen zueinander und der Orientierung der einzelnen Gästezimmer ist sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die gemeindliche Abstandsflächensatzung anzuwenden.

4.4 Nebenanlagen

Zur Unterbringung der unterschiedlichen Nebenanlagen, wie Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen und offener, ebenerdiger Stellplätze wird die Lage dieser Einrichtungen im Bebauungsplan detailliert festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen dürfen auch unterirdische Räume für Serviceeinrichtungen, Anlieferung und technische Anlagen sowie Verbindungsgänge und Kellerräume, die nicht unter den Kellergebäuden liegen, errichtet werden. Auch Lichthöfe zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss, Rampen und Treppenanlagen innerhalb der Freiflächen und Mauern zur Absturzsicherung mit Überdachungen und Schwimmbecken mit den zugehörigen Terrassen sind ebenfalls innerhalb dieser

Nebenanlagenzone zulässig. Die Flächen innerhalb der Baufenster sind in die Fläche für unterirdische Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage mit eingebunden. Bedingt durch die Topografie dürfen die unterirdischen Nebenanlagen auch aus dem Gelände bis zu einer maximalen Höhe von 3 m und einer zusätzlichen Abstützsicherung von 1 m Höhe zugelassen werden.

Entsprechend des auch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten städtebaulichen Konzeptes werden Bereiche festgelegt in denen auf die künftigen Nutzungen abgestimmte Anlagen, wie z.B. Tauchbecken für den SPA-Bereich bzw. größere Terrassenflächen auch außerhalb des unterbaubaren Bereichs mit Einrichtungen für die Außengastronomie, zugelassen werden.

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Schuppen für die Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern und Gartengeräten zugelassen. Im Bereich des Hotelgartens dürfen auch Pavillions und Überdachungen außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4.5 Gestaltung

Zur Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sondergebiet SO3 wird auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Wiessee verwiesen. Als Ausnahme ist für die Dacheindeckung auch ein Betondachstein in den Farben hellgrau zugelassen. In Verbindung mit den im Lauf der Jahre grau werdenden Holzverschalungen kann somit ein einheitliches Gestaltungsbild erreicht werden. Zur Festlegung des genauen Grautones sind dafür im Rahmen der Baugenehmigung der Gemeinde Bemusterungen vorzulegen.
Die verhältnismäßig tiefen Bauräume im WA ermöglichen im obersten Geschoss attraktive Wohnungen mit einer kleinen Galerie, ohne dass ein Vollgeschoss entsteht. Um für diesen Raum eine optimale Belichtung zu schaffen, dürfen Dachflächenfenster etwas näher zum First angeordnet werden als in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt.

Für das Sondergebiet SO1 findet die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde keine Anwendung. Um ein gewisses „Hervorheben“ der Hotelanlage von den allgemeinen Nutzungen im Ort auch gestalterisch zu ermöglichen, werden hier gesonderte Festsetzungen getroffen, die auf einem detailliert ausgearbeiteten Gestaltungsleitfaden basieren. Dieser nimmt Bezug zu historischen Vorbildern, traditionellen Bauweisen und ortstypischen Proportionen, Materialien und Gestaltungselementen. Ziel ist eine geordnete Gesamtgestaltung mit einer architektonischen Vielfalt, so dass sich die flächenmäßig große Hotelanlage durch eine abwechslungsreiche aber aufeinander abgestimmte Architektur in die Ortstruktur und die sensible Lage am See bestmöglich integrieren kann. Dabei wird auf zurückhaltende, natürliche Materialien gesetzt.

Im Einzelnen werden Regelungen zur Baukörpergliederung, Dachgestaltung, Materialien, Fassadenöffnungen sowie zu Balkonen und Sonnenschutz getroffen.
Das flach geneigte Satteldach mit einer an der Ortsgestaltung angelehnten Dachneigung überspannt weite Teile der Hotelanlage. In diese gleichmäßige und nahezu durch Dachaufbauten ungestörte Dachlandschaft werden einzelne Gebäude mit steilerem Dach eingestreut, die verschiedene Nutzungen betonen. Dachaufbauten werden nur vereinzelt als gezielte gestalterische Akzente zugelassen.
Im Baufeld 01 wird ein erdgeschossiger Verbindungsbau mit Flachdach zugelassen, der die nutzungsbedingt große Baumasse auflöst und gliedert.

Bei den Fassadengestaltungen soll das Material Holz eine tragende Rolle spielen. Mit einzelnen großen runden Fenstern sollen im architektonischen Herzstück der Anlage besondere Akzente in der Fassade gesetzt werden.

Die festgesetzten unterschiedlichen Wandhöhen unterstützen den gestalterischen Leitgedanken, einer durch einheitliche Grundelemente verbundenen und gleichzeitig lebendigen Architektur mit vielen Gesichtern.
Die freistehende Tiefgaragenrampe südlich von Baufeld 03b ist zur städtebaulichen Einbindung in das Gesamtkonzept mit einem flach geneigten Dach zu errichten.

4.6 Garagen und Stellplätze

Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze für die einzelnen Gebiete wird die Satzung über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Bad Wiessee zugrunde gelegt.
Da der tatsächliche Stellplatzbedarf abhängig von der letztlichen Nutzungsmischung ist, wird auf eine absolute Stellplatzzahl als Festsetzung verzichtet. Der Nachweis ist entsprechend mit dem Bauantrag zu erbringen. Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sollen mindestens 80 % der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. der Gemeinschaftsgarage in SO3 untergebracht werden. Hierfür werden im Plan entsprechende Flächen ausgewiesen.

Um die Tiefagarage auf dem zum See geneigten Gelände umsetzen zu können, wird ein Gefälle für die Tiefgaragenrampe von bis zu 20% zugelassen. Dies gewährleistet, dass die Tiefgarage überwiegend im Bereich der Gebäude situiert werden kann und ein Eingreifen in den sensiblen Seeuferbereich reduziert wird.

4.7 Hochwasserschutz

Nachdem Teile der neuen Bebauung in das Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Tegernsees hineinreichen, ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine Bebauung nur dann zulässig, wenn ein ausreichender Ausgleich der verloren gegangenen Retentionsflächen nachgewiesen wird. Im Bebauungsplan sind die Flächen, auf denen das Retentionsvolumen ausgeglichen werden soll, entsprechend festgesetzt. Mit dem Bauantrag muss eine exakte Berechnung des Retentionsausgleiches vorgelegt werden. Bei den Gebäuden, die innerhalb des heutigen Überschwemmungsbereiches liegen, sollen die Gebäude auf Stützen oder Mauerscheiben gestellt werden, um den Retentionsverlust zu minimieren.

4.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Schaffung der unter Punkt 4.7 genannten Retentionsräume enthält der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zum Standort und den maximal zulässigen Geländeveränderungen.

Zur Einbindung der Neubebauung in das Gelände sind sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen im Umgebungsbereich der Neubebauung zulässig. Die Aufschüttungen werden auf maximal 2,50 m und die Abgrabungen auf maximal 1,50 m begrenzt. Es ist dabei sicherzustellen, dass an den Grundstücksgrenzen das ursprüngliche Gelände in der Höhen-

lage beibehalten bleibt. Zum Schutz der Überflutungsflächen und der naturnahen Gestaltung des Uferbereichs werden hier nur leichte Geländeveränderungen von maximal 50 cm zugelassen.

4.9 Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, um eine behutsame Einbindung der Neubauten in die sensible Landschaft zu gewährleisten.
Hierzu gehören der Erhalt bestehender Bäume, die Ergänzung neuer Baumpflanzungen mit grundsätzlichen Festsetzungen zu den Baumarten, Aussagen zur Modellierung der Geländeoberflächen, eine Mindestüberdeckung für Tiefgaragen im Bereich von Baumpflanzungen, sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung.

4.10 Spezieller Artenschutz

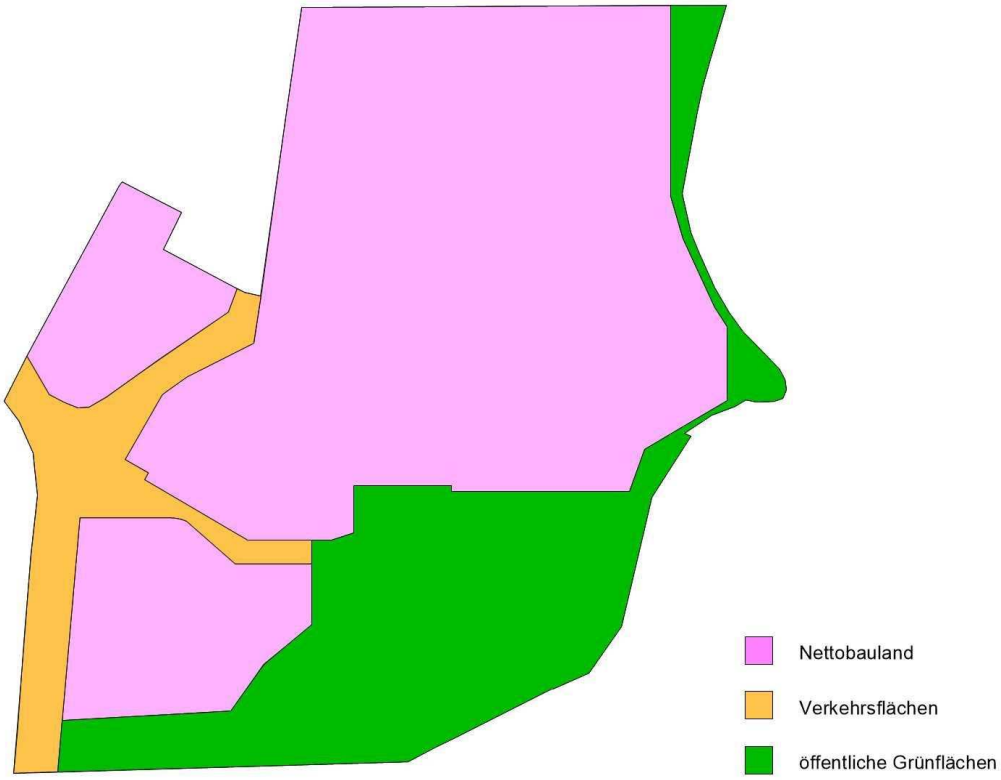
Wegen des Vorkommens von Fledermäusen in einem Gebäude des ehemaligen Hotels Lederer wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Diese Untersuchung wurde vom Büro Ralph Hildebrand erstellt.
Auf Grundlage dieser Prüfung hat die Regierung von Oberbayern mit dem Schreiben vom 04.03.2020 einen entsprechenden Bescheid zur artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für den Abbruch des ehemaligen Hotels „Lederer am See“ mit Fledermauskolonie erlassen. Die wesentlichen Auflagen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und in Teilen bereits umgesetzt.

Die im südlichen Bereich des Kurparkes vorkommende streng geschützte FFH-Art des Kriechenden Selleries muss dauerhaft erhalten werden. Weil Konflikte zwischen einer benachbarten Bebauung aufgrund der zu erwartenden Änderung der Bodenwasserverhältnisse und einem Erhalt der wasserbedürftigen Pflanzenart nicht auszuschließen sind, müssen nach genauer Kartierung der Vorkommen und Analyse der hydrologischen Verhältnisse Vorgaben für die Bauphase und den dauerhaften Bauzustand abgeleitet werden. In den Festsetzungen sind einige wesentliche Maßnahmen definiert. Die endgültige Abstimmung im Detail zwischen Vorhaben- und Erschließungsplanung und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt noch während des Verfahrens.

4.11 Erschließungs- und Antennenanlagen

Im Hinblick auf eine hohe Gestaltqualität des neuen Quartiers wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtlich Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden müssen und Antennenanlagen für Mobilfunk- und Fernsehempfang unzulässig sind.

5.0 Flächenbilanz



Bruttobauland (Geltungsbereich):	5,61 ha	100,0 %
davon entfallen auf:		
Nettobauland:	3,77 ha	67,2%
Verkehrsflächen:	0,47 ha	8,4 %
öffentliche Grünflächen:	1,37 ha	24,4 %

Im Vergleich zum seit 20.11.2020 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.42 erfolgen durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches um ca. 0,16 ha geringfügige Veränderungen hinsichtlich der Flächenverhältnisse. Der Anteil des Nettobaulandes erhöht sich dabei unwesentlich um 1%.

6.0 Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich die Grundstücke im Planungsgebiet im Besitz eines Eigentümers und der Gemeinde befinden, beschränkt sich die Bodenordnung auf einzelne Grundstücksanpassungen, die im Tausch erfolgen sollen.

6.2 Erschließungskosten

Nachdem sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet bereits weitgehend erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten an. Eventuell notwendige Erschließungsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor abgerechnet.

6.3 Stand der Umsetzung

Ziel ist eine zeitnahe und rasche Umsetzung der Planung. Die Bauvorbereitung hierfür hat daher bereits begonnen:

- Leerstehende Gebäude wurden abgerissen und zulässige Baumfällungen sind erfolgt.
- Der Abgrabungsantrag zur Vorbereitung der Baustelleneinrichtung wurde vom Landratsamt mit Schreiben vom 24.11.2022 genehmigt und daraufhin die Baubeginnsanzeige zum 07.12. 2022 vorgelegt.
- Die Grundstücksvermessung hat stattgefunden und ein entsprechender Teilungsplan liegt vor.

München, …

…….
Jochen Gronle, Plankreis

Bad Wiessee, …

…….
Robert Kühn, Erster Bürgermeister