



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Rates der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Dienstag, den 28.05.2019
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:45 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Frau Beate Meister	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	
Frau Ingrid Versen	

Von der Verwaltung:

Herr Hilmar Danzinger	
Herr Helmut Köckeis	
Herr Franz Ströbel	

Abwesende und entschuldigte Personen:**2. Bürgermeister:**

Herr Robert Huber	fehlt entschuldigt.
-------------------	---------------------

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Rainer Kathan	fehlt entschuldigt.
--------------------	---------------------

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 16.05.2019
Vorlage: 01298/2014-2020
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Hotel "Bussi Baby" wegen Abbruch und
Wiedererrichtung eines Personalwohnheimes
Vorlage: 01296/2014-2020

Der Vorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Rates der Gemeinde Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Rates der Gemeinde Bad Wiessee fest.

Protokoll:

Top 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 16.05.2019

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 16.05.2019

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 16.05.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	15
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 2 Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Hotel "Bussi Baby" wegen Abbruch und Wiedererrichtung eines Personalwohnheimes

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wird vom planenden Architekten sowie seitens des Eigentümers persönlich erläutert.

Da das Personalhaus auf dem Grundstück Sanktjohanserstr. 46 in die Jahre gekommen ist, beabsichtigt der Eigentümer den Abbruch dieses dreigeschossigen westseitigen Hotelanbaus sowie als Ersatz hierfür einen Neubau mit vier Vollgeschossen. Geplant ist folgende Nutzung:

EG: 2 Wohnungen für Mitarbeiter, 8 überdachte Stellplätze, Wasch- und Trockenraum
1.OG: 11 Wohnungen für Mitarbeiter a`23,60 m² / Wohnung
2.OG: dto.
3.OG: dto.

Anstatt bisher 27 Personalzimmer sollen damit künftig 35 Personalzimmer im Nebengebäude sowie 8 Personalzimmer im Zwischenbau zur Verfügung stehen. Obwohl sich der Ersatzbau, mit Ausnahme der Gebäudehöhe, am baulichen Bestand orientiert, kann das Vorhaben derzeit nicht genehmigt werden, da die im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzte Baugrenze für den Anbau nicht dem Bestand entspricht. Infolge der geplanten Aufstockung müsste zudem die im Bebauungsplan zulässige Traufhöhe von bisher 11,0 m bzw. 9,0 m auf nunmehr 11,76 m angehoben werden.

Der gesamte Stellplatzbedarf für das Grundstück (Hotelnutzung, Gastronomie und Wohnungen) wurde laut genehmigtem Stellplatzplan des Landratsamtes Miesbach vom 01.10.2018 mit insgesamt 45 Stellplätzen ermittelt, davon 12 Stellplätze für das Personalwohnhaus). Auf dem Grundstück wurden 52 Stellplätze nachgewiesen. Infolge der Mehrung der Personalzimmer müssen 4 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück

nachgewiesen werden. Dies ist noch möglich.

Eine Tiefgarage kann aufgrund der beengten Situation auf dem Grundstück nicht errichtet werden.

Die Stellplatzberechnung erfolgt nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans entsprechend den Bestimmungen der BayBO und nicht nach den Richtlinien der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Beschluss:

Nach vorherigem Ortstermin, bei dem die geplante Höhenentwicklung des Personalwohnheimes dargestellt wurde, kommt der GR zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung mit vier Vollgeschossen bei einer Firsthöhe von 12,90 m, was im Vergleich zum Bestand einer tatsächlichen Erhöhung von 2,80 m entspricht, vor dem Hintergrund der denkmalgeschützten Kirche mit Umgriff nicht zu vertreten ist.

Deshalb wird beschlossen, dass der Neubau für ein Personalwohnheim lediglich drei Vollgeschosse ohne ausgebauten Dachgeschoß aufweisen darf. Die Höhe am First des Neubaus liegt damit um max. ca. 0,60 m über dem Bestandsgebäude.

Im Hinblick darauf, dass auf dem Grundstück möglichst viele dringend benötigte und auch zeitgemäße Personalwohnungen entstehen sollen besteht Einverständnis damit, dass die künftige Bebauung nahe an den Hangbereich heranrückt. Der Neubau wird damit deutlich breiter als bisher vorgesehen, was zur Folge hat, dass die Erschließung der einzelnen Wohnungen hausintern erfolgen kann und nicht mehr über Außentreppe mit Balkonzugang.

Der Bebauungsplan Nr. 36 für das „Hotel Bussi Baby mit Personalwohnheim“ wird deshalb zur Realisierung des Personalwohnheimes in folgenden Punkten geändert:

- Verschiebung der Baugrenze bis zum Hangfuß
- Änderung der Gebäudehöhe (Beschränkung auf 3 VG ohne DG-Ausbau)
- Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Wegfall der Tiefgarage mit neuem Stellplatznachweis

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	14
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Bad Wiessee, den 29.05.2019

Für die Richtigkeit:

Peter Höß,
1. Bürgermeister

Hilmar Danzinger,
Schriftführer