



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

### Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, den 23.06.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

#### Vorsitzender / Erster Bürgermeister

Herr Robert Kühn	
------------------	--

#### Zweite Bürgermeisterin

Frau Birgit Trinkl	
--------------------	--

#### Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Wilhelm Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Alois Fichtner	
Herr Florian Flach	
Herr Korbinian Herzinger	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr von Christoph Preysing	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Karl Schönbauer	
Herr Johann Zehetmeier	

**Von der Verwaltung**

Herr Anton Bammer	
Herr Martin Brugger	
Herr Hilmar Danzinger	
Herr Franz Ströbel	

**Abwesende und entschuldigte Personen:****Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder**

Herr Wolf-Hagen Böttger	fehlt entschuldigt
Herr Benedikt Dörder	fehlt entschuldigt
Frau Klaudia Martini	fehlt entschuldigt
Herr von Johannes Miller	fehlt entschuldigt
Frau Rita Windfelder	fehlt entschuldigt

## **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 19.05.2022  
Vorlage: 00799/2020-2026
2. Feststellung des Jahresergebnisses 2020 des gemeindlichen Wasserwerkes und Behandlung des Jahresverlustes 2020  
Vorlage: 00791/2020-2026
3. Feststellung des Jahresergebnisses 2020 der gemeindlichen Kurverwaltung und Behandlung des Jahresverlustes 2020 gemäß § 3 der Regiebetriebssatzung  
Vorlage: 00792/2020-2026
4. Vorbescheidsantrag für Sanierung, Teilbestandsabbruch und Neubau von Ferienwohnungsgebäuden sowie Gastronomie beim "Abwinkler Hof" auf Fl.Nrn. 666, 666/1, 666/2 und 758/19 - Ringbergstraße  
Vorlage: 00790/2020-2026
5. Anfragen und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderates  
Vorlage: 00764/2020-2026
6. Informationen des 1. BGM an die MdGR  
Vorlage: 00765/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bad Wiessee fest.

## **Protokoll:**

<b>Top 1      Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 19.05.2022</b>
---

### **Sachverhalt:**

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 19.05.2022.

### **Beschluss:**

Die öffentliche Niederschrift vom 19.05.2022 wird genehmigt.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 16      Gegenstimmen: 0      Anwesend: 16      Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 2      Feststellung des Jahresergebnisses 2020 des gemeindlichen Wasserwerkes und Behandlung des Jahresverlustes 2020</b>
--

### **Sachverhalt:**

Feststellung des Jahresergebnisses 2020 des gemeindlichen Wasserwerkes und Behandlung des Jahresverlustes 2020.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Jahresergebnis 2020 für das gemeindliche Wasserwerk fest. Das Jahresergebnis 2020 schließt gemäß erstellter Gewinn- und Verlustrechnung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes mit einem Verlust von **10.433,51 €** ab.

Der Jahresverlust von 10.433,51 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 16      Gegenstimmen: 0      Anwesend: 16      Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 3      Feststellung des Jahresergebnisses 2020 der gemeindlichen Kurverwaltung und Behandlung des Jahresverlustes 2020 gemäß § 3 der Regiebetriebssatzung</b>
--

### **Sachverhalt:**

Feststellung des Jahresergebnisses 2020 der gemeindlichen Kurverwaltung und Behandlung des Jahresverlustes 2020 gemäß § 3 der Regiebetriebssatzung.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Jahresergebnis 2020 für die gemeindliche Kurverwaltung fest. Das Jahresergebnis 2020 schließt gemäß erstellter Gewinn- und Verlustrechnung des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes mit einem Verlust von **2.106.400,52 €** ab.

Der Jahresverlust von 2.106.400,52 € wird aus dem Haushalt der Gemeinde durch Verrechnung mit Verbindlichkeiten ausgeglichen.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 16    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 16    Persönlich beteiligt: 0

**Top 4    Vorbescheidsantrag für Sanierung, Teilbestandsabbruch und Neubau von Ferienwohnungsgebäuden sowie Gastronomie beim "Abwinkler Hof" auf Fl.Nrn. 666, 666/1, 666/2 und 758/19 - Ringbergstraße**

**Sachverhalt:**

Das Areal „Abwinkler Hof“ ist derzeit – insbesondere auch durch die Historie als ehem. Hotel-fachschule bedingt – sehr dicht bebaut und das Baudenkmal (Gebäude Hausnr. 43b) kommt dadurch kaum zur Geltung. Das Denkmal ist in der Denkmalliste bezeichnet als „Flaxhaus“ und wie folgt beschrieben:

*„Ehem. Fischerhäuser, aus zwei getrennten Wohnteilen hervorgegangener, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und giebellseitigen Lauben, Westteil 17. Jh., Ostteil 1936 im Heimatstil umgestaltet.“*

Der neue Eigentümer möchte nunmehr insbesondere die zentralen Baukörper mit dem Baudenkmal freistellen und den übrigen vorhandenen Baubestand abbrechen. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollen dann 3 Neubauten mit Ferienwohnungsnutzung entstehen. Im eigentlichen „Abwinkler Hof“ soll insbesondere auch wieder Gastronomie Einzug halten.

Für das Areal existiert aktuell kein Bebauungsplan; die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet nahe an einer gemischt genutzten Bebauung. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind die vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich genehmigungsfähig.

⇒ *Architekt Lampadius erläutert die Planungen anhand seiner Präsentation*

Konkret werden im Vorbescheidsantrag folgende Fragestellungen gestellt:

## FRAGESTELLUNGEN

### **Satzung Bad Wiessee über die Abstände zu Grundstücksgrenzen**

Im Lageplan 01 ist der Bestandsbau dargestellt, sowie die 3 Neubauten. Der jetzige Bau, der abgebrochen werden soll, ragt in die von der Satzung vorgegebenen 8m Abstand von der Grundstücksgrenze weit hinein. Die neuen Bauten rücken von der Grenze weiter weg als der Bestandsbau.

Frage 1)

Kann der Unterschreitung des 8m Abstandsstreifens zur Grundgrenze in dem dargestellten Ausmaß (Gebäude A mit 6-7,35m, Gebäude B mit 4,43-5,61m und Gebäude C mit 4,64-6,25-7,68m) zugestimmt werden?

### **Satzung Bad Wiessee über die Abstände zur Straße**

Im Lageplan 01 ist der 10 m Abstandsstreifen zur Ringbergstraße dargestellt.

Frage 2)

Kann der Unterschreitung des Abstandes von Gebäude C zur Straße von 10m auf minimal 8m zugestimmt werden?

### **Abstandsflächen**

Im Lageplan 02 sind die Abstandsflächen laut BayBo dargestellt. Die Abstandsflächen des Bestandsbaus überlappen mit

- a) Den Abstandsflächen von Gebäude B um maximal 95cm
- b) Den Abstandsflächen von Gebäude C um maximal 55cm

Frage 3)

Kann einer Überlappung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück in dem dargestellten Maße zugestimmt werden?

**Verbaute Fläche / GRZ**

Der Ist-Zustand nimmt mit den oberirdischen Bauwerken eine GR von 1088,04qm ein, inklusive der versiegelten Flächen der Stellplätze und Anlieferung von 1350qm, ergibt das eine GRZ von 0,831.

Ein Großteil des zusammenhängenden Baukörpers wird abgebrochen und durch lose Gebäude ersetzt, sowie mit einer Tiefgarage teilweise unterbaut.

Lageplan 03 stellt die geplanten überbauten Bereiche dar. Die sich daraus ergebene GRZ ist 0,78. Und somit geringer als die im Ist-Zustand.

Frage 4)

Kann einer GRZ2 oberirdisch von 0,78 zugestimmt werden?

Frage 5)

Kann einer GRZ2 oberirdisch von 0,8 zugestimmt werden?

Frage 6)

Kann einer GRZ2 oberirdisch von 0,76 zugestimmt werden?

**First- und Wandhöhe**

Der Schemaschnitt zeigt die Höhenentwicklung des geplanten Grundstückes im Vergleich zu den Nachbarbebauungen. Der Bestandsbau, der auf dem Grundstück bestehen bleibt, weist eine Firsthöhe von 15,63m auf und eine Wandhöhe von 9,97m.

Die Wandhöhen der Nachbarn bewegen sich zwischen 4,70m und 9,13m.

Für die Neubauten sind folgende Wandhöhen geplant:

- Haus A: 8,83m
- Haus B: 6,00m
- Haus C: 8,83m

Frage 8)

Kann den geplanten Wandhöhen zugestimmt werden?

Die Firsthöhe der Nachbarn bewegt sich zwischen 7,70m und 10,95m.

Für die Neubauten sind folgende Firsthöhen geplant:

- Haus A: 10,90m
- Haus B: 8,10m
- Haus C: 10,90m

Frage 9)

Kann den geplanten Firsthöhen zugestimmt werden?

**Nutzungsabfrage**

Im Bestand waren ursprünglich Mitarbeiterapartments für den Medical Park untergebracht und im Erdgeschoss eine Tages- und Nachtgastronomie.

Frage 10)

Ist in den Eingabeplänen dargestellten Häusern A, B und C eine reine Ferienwohnungsnutzung planungsrechtlich zulässig?

Frage 11)

Ist in den Eingabeplänen dargestellten Altbestand in Teilen und im Denkmalschutzteil im EG eine reine Gastronomienutzung planungsrechtlich zulässig?

Frage 12)

Ist in den Eingabeplänen dargestellten Altbestand in Teilen und im Denkmalschutzteil, letzteres ausschließlich im 1.OG, eine reine Ferienwohnungsnutzung planungsrechtlich zulässig?

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt vorbehaltlich einer Einigung über die dargestellten und zur antragsgemäßen Bebauung erforderlichen Grundstücksveränderungen dem Vorbescheidsantrag zu und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen. Zu den einzelnen Fragestellungen ergeht folgende Beschlussfassung:

- Frage 1:  
Den Unterschreitungen des 8 m – Abstandes wird wie dargestellt zugestimmt
- Frage 2:  
Einem Abstand des Gebäudes C zur Straße hin mit 8,0 m wird zugestimmt
- Frage 3:  
Einer Überlappung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück in dem dargestellten Maße wird zugestimmt
- Fragen 4 – 6:  
Den dargestellten GRZ2-Zahlen (0,78 / 0,8 / 0,76) wird zugestimmt
- Frage 7:  
(nicht gestellt)
- Frage 8:  
Den geplanten Wandhöhen wie dargestellt wird zugestimmt
- Frage 9:  
Den geplanten Firsthöhen wie dargestellt wird zugestimmt
- Frage 10:  
Die Nutzung in den Häusern A, B und C als reine Ferienwohnungsnutzung ist aus Sicht der Gemeinde planungsrechtlich zulässig
- Frage 11:  
Eine reine Gastronomienutzung im Altbestand in Teilen sowie im Baudenkmal im EG ist aus Sicht der Gemeinde planungsrechtlich zulässig
- Frage 12:  
Eine reine Ferienwohnungsnutzung im Altbestand in Teilen sowie im Baudenkmal im 1. OG ist aus Sicht der Gemeinde planungsrechtlich zulässig

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 16    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 16    Persönlich beteiligt: 0

**Top 5    Anfragen und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderates****Mitteilung:**

Folgende Anfragen und Anregungen richten bzw. geben die MdGR an den 1. BGM:

- Herr Kuntze-Fechner berichtet über den anstehenden Besuch von Vertretern der Partnergemeinde Dourdan zur 100-Jahr-Feier
- Herr Schönbauer erkundigt sich über den Status der Landwirtschaftlichen Privilegierung des Anwesens „Bauer in der Au“ (Ldw. Priv. liegt vor).
- Herr Fichtner verweist auf die Veranstaltung am 07.07. in der Miesbacher Oberlandhalle zu Thema „Wolf und Almwirtschaft“
- Herr Erler erkundigt über den Stand einer möglichen Veränderung von Glascontainer-Standorten im Jägerwinkel
- Herr Herzinger verweist auf die Notwendigkeit, dass Hydranten für die FFW jederzeit gut

erreichbar sein müssen und regt an, die Eigentümer zu Heckenrückschnitten aufzufordern

- Herr Kathan berichtet über den Stand des Parkraumkonzeptes und nennt den 01.01.2023 als Termin für die Neuordnungen per Verordnung
- Herr Sareiter erkundigt über den Stand der beschlossenen Straßenbaumaßnahmen (BGM: werden heuer noch fertig), bittet um eine strenge Kontrolle der Seitenstraßen-Parker in Abwinkl und verwehrt sich, aufgrund der Gefährdungslage, gegen ein Baden in der Wiesser Bucht

<b>Top 6      Informationen des 1. BGM an die MdGR</b>
--

**Sachverhalt:**

- Johannifeuer nach der GR-Sitzung
- Bürgerversammlung am 29.06
- Beginn der Festwoche am 01.07.

Bad Wiessee, den 27.06.2022

**Für die Richtigkeit:**

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister

Hilmar Danzinger  
Schriftführer