



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

### Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, den 25.05.2023
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:00 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 Wolf-Hagen Böttger	
Herr Benedikt Dörder	
Frau Dr. Isabel Dörder	
Herr Wilhelm Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Alois Fichtner	
Herr Korbinian Herzinger	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr von Christoph Preysing	
Herr Florian Sareiter	

Herr Kurt Sareiter	
Herr Karl Schönbauer	
Frau Rita Windfelder	

**Von der Verwaltung**

Herr Anton Bammer	
Herr Hilmar Danzinger	
Herr Franz Ströbel	

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

Herr Florian Flach	fehlt entschuldigt
Herr Johann Zehetmeier	fehlt entschuldigt

## **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 20.04.2023  
Vorlage: 01083/2020-2026
2. Fraktion der SPD: Änderung der Ausschussbesetzungen und Vertreterfunktionen  
Vorlage: 01069/2020-2026
3. Defizitübernahme: Kindergarten Maria Himmelfahrt  
Vorlage: 01080/2020-2026
4. Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grundstücke Schlatter / Strasser“ und zwar dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans - Fl.Nrn. 243/3, 243, 243/4, 248 und 248/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Bad Wiessee sowie dessen Erweiterung Richtung Norden um die Fl.Nrn. 242/2, 242/4, 241/5, 241/6 und 241/2, jeweils Gemarkung Bad Wiessee  
Vorlage: 01068/2020-2026
5. Vorbescheidsantrag zum Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines Aparthotels mit 80 bis 100 Zimmern, hausinterner Gastronomie (nur für Gäste) und Tiefgarage auf Fl.Nrn. 780 und 781 - Sonnenfeldweg / Im Sonnenfeld  
Vorlage: 01066/2020-2026
6. Wünsche und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderats
7. Information des Bürgermeisters

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</b>	<b>Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 20.04.2023</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 20.04.2023

#### **Beschluss:**

Die öffentliche Niederschrift vom 20.04.2023 wird genehmigt

#### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 19    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 19    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 2</b>	<b>Fraktion der SPD: Änderung der Ausschussbesetzungen und Vertretterfunktionen</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 21.04.2023 gibt die Fraktion der SPD die anhängigen Änderungen bezüglich der Besetzung der Ausschüsse und Verbandsfunktionen bekannt.

#### **Beschluss:**

Das Gremium nimmt von den Änderungen Kenntnis (Kenntnisnahmebeschluss).

#### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 19    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 19    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 3</b>	<b>Defizitübernahme: Kindergarten Maria Himmelfahrt</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Gemäß der bestehenden Vereinbarung hat sich die Gemeinde zur Defizitübernahme für den Betrieb des kath. Kindergartens Maria Himmelfahrt verpflichtet.

Für das Jahr 2022 war ein Defizit von rund 65.000,- € angesetzt; tatsächlich wurde lediglich ein Verlust von 26.000,- € erwirtschaftet.

Zur Kenntnis: hauptsächlich aufgrund der vom Gremium genehmigten Zulagen für Erzieherinnen und Erzieher wird im laufenden Haushaltsjahr ein Defizit von rund 128.000,- € zu erwarten sein.

Siehe Jahresrechnung 2022 und Haushaltsplan 2023 anbei.

**Beschluss:**

Das Gremium genehmigt die Defizitübernahme gem. Jahresrechnung 2022 i. H. v. -26.154,94 € und bittet, diesen Betrag zeitnah anzuweisen.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 19    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 19    Persönlich beteiligt: 0

**Top 4    Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grundstücke Schlatter / Strasser“ und zwar dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans - Fl.Nrn. 243/3, 243, 243/4, 248 und 248/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Bad Wiessee sowie dessen Erweiterung Richtung Norden um die Fl.Nrn. 242/2, 242/4, 241/5, 241/6 und 241/2, jeweils Gemarkung Bad Wiessee**

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Sie wurde am 05.06.2020 bekannt gemacht und wäre regulär nach 2 Jahren abgelaufen.

Nachdem zum Ende des Jahres 2021 der Eigentümer des Hotels Seegarten gewechselt hatte und absehbar war, dass die Entwicklung dieses Areals noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wurde im April 2022 vom Gemeinderat beschlossen, die Veränderungssperre um 1 Jahr zu verlängern.

Diese Entwicklung dauert nach wie vor an; daher wird empfohlen, die Veränderungssperre erneut um ein Jahr zu verlängern.

⇒ Die Satzung wird verlesen / erläutert.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grundstücke Schlatter / Strasser“ – Fl.Nrn. 243/3, 243, 243/4, 248 und 248/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Bad Wiessee sowie dessen Erweiterung Richtung Norden um die Fl.Nrn. 242/2, 242/4, 241/5, 241/6 und 241/2, jeweils Gemarkung Bad Wiessee, bestehend aus Planzeichnung und Text.
2. Die Bauverwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 19    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 19    Persönlich beteiligt: 0

**Top 5    Vorbescheidsantrag zum Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau eines**

**Aparthotels mit 80 bis 100 Zimmern, hausinterner Gastronomie (nur für Gäste) und Tiefgarage auf Fl.Nrn. 780 und 781 - Sonnenfeldweg / Im Sonnenfeld****Sachverhalt:**

Mit dem vorliegenden Vorbescheidsantrag werden folgende Fragestellungen abgefragt (Anlage 1 zum Antrag):

1. Bauplanungsrechtliche Fragen:

1.1 Fügt sich das in den anliegend beigefügten Planunterlagen (Neubau Landhotel Sonnenfeld – KUBATUR, Stand 20.03.2023) dargestellte Bauvorhaben, bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere mit der dargestellten Kubatur und der dargestellten Höhenentwicklung, in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

1.2 Fügt sich das in den anliegend beigefügten Planunterlagen dargestellte und in der als Anlage beigefügten Betriebsbeschreibung, Stand 20.03.2023, konkretisierte Bauvorhaben bezogen auf die Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

1.3 Ist die in den Planunterlagen dargestellte Tiefgaragenabfahrt (Neubau Landhotel Sonnenfeld – TIEFGARAGE, Stand 20.03.2023) an der vorgesehenen Stelle bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Bauordnungsrechtliche Fragen:

2.1 Sind zwischen den beiden Gebäudeteilen (Haus A und Haus B) Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 BayBO einzuhalten?

2.2 Falls die vorstehende Frage 2.1 mit „Ja“ beantwortet wird: Kann unter der Maßgabe, dass in den sich gegenüberstehenden Giebelseiten der Gebäude A und B keine Fenster - hilfsweise keine Fenster, die zu einer ausreichenden Belichtung erforderlich sind - errichtet werden, eine Abweichung nach Art. 36 BayBO von Art. 6 Abs. 3 BayBO wegen der im Abstandsflächenplan dargestellten Überlappung der innenliegenden Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?

Seitens des Antragstellers werden der Antrag sowie die Fragestellungen gegenüber dem Gemeinderat erläutert.

⇒ Erläuterungen durch Antragsteller / Planer anhand der Präsentation

Die vorgestellte Konzeption sieht im Gegensatz zu den bisherigen Überlegungen kein reines klassisches Hotelkonzept mehr vor, sondern wird bezeichnet als Aparthotel, wobei jedoch Aufenthaltsdauern von bis zu 6 Monaten möglich sein sollen. Neben den konkret gestellten Vorbescheidsfragen ist insbesondere auch relevant, ob die gewünschte Nutzungsart und insbesondere auch die Nutzungsdichte noch verträglich sind.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist beides klar zu verneinen. Im Zuge der bisherigen Planungsvorstellungen seitens der Eigentümerseite war wie erwähnt klar die Rede von klassischer Hotelnutzung. Die jetzt beantragte Konzeption kann sicherlich eine interessante Nutzungsart darstellen, jedoch nicht am beantragten Standort, welcher auch im vorhandenen Zustand Hotelnutzung aufweist.

Neben der Nutzungsart stellt auch die Nutzungsdichte mit bis zu 110 Zimmern (Appartements)

wesentliche Problematiken dar, da die hierfür erforderlichen Stellplätze nur mit Müh und Not in einer Tiefgarage und dort teilweise als Duplexparker untergebracht werden könnten.

Überdies soll die Tiefgarage west- und teilweise auch nordseitig nahezu grenzbündig ausgeführt werden, was weitere Problematiken hinsichtlich Bepflanzungen, Standsicherheit der Straße sowie unterirdische Wasserführungen aufwerfen kann. Dies soll hier nur als vorsorglicher Hinweis gelten, da nach den Darlegungen diese Zeichnung mit Ausnahme der dargestellten Zufahrt zur Tiefgarage nur der Veranschaulichung dienen soll und nicht Gegenstand einer konkreten Fragestellung ist.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird insbesondere aus folgenden Gründen verweigert:

Die vorgestellte Konzeption sieht im Gegensatz zu den bisherigen Überlegungen kein reines klassisches Hotelkonzept mehr vor, sondern wird bezeichnet als Aparthotel, wobei jedoch Aufenthaltsdauern von bis zu 6 Monaten möglich sein sollen. Sowohl die gewünschte Nutzungsart als auch die Nutzungsdichte mit bis zu 110 Zimmern (Appartements zur Einzelnutzung) erscheinen nicht verträglich und nicht genehmigungsfähig.

Zu den einzelnen gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

#### 1. Bauplanungsrechtliche Fragen:

- 1.1 Fügt sich das in den anliegend beigefügten Planunterlagen (Neubau Landhotel Sonnenfeld – KUBATUR, Stand 20.03.2023) dargestellte Bauvorhaben, bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere mit der dargestellten Kubatur und der dargestellten Höhenentwicklung, in die Eigenart der näheren Umgebung ein?  
**=> Nein, das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein**
- 1.2 Fügt sich das in den anliegend beigefügten Planunterlagen dargestellte und in der als Anlage beigefügten Betriebsbeschreibung, Stand 20.03.2023, konkretisierte Bauvorhaben bezogen auf die Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?  
**=> Nein, das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein**
- 1.3 Ist die in den Planunterlagen dargestellte Tiefgaragenabfahrt (Neubau Landhotel Sonnenfeld – TIEFGARAGE, Stand 20.03.2023) an der vorgesehenen Stelle bauplanungsrechtlich zulässig?  
**=> Ja, die Tiefgaragenabfahrt erscheint an der vorgesehenen Stelle bauplanungsrechtlich zulässig**

#### 2. Bauordnungsrechtliche Fragen:

- 2.1 Sind zwischen den beiden Gebäudeteilen (Haus A und Haus B) Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 BayBO einzuhalten?  
**=> Nein, aus Sicht der Gemeinde sind keine Abstandsflächen einzuhalten**
- 2.2 Falls die vorstehende Frage 2.1 mit „Ja“ beantwortet wird: Kann unter der Maßgabe, dass in den sich gegenüberstehenden Giebelseiten der Gebäude A und B keine Fenster - hilfsweise keine Fenster, die zu einer ausreichenden Belichtung erforderlich sind -

errichtet werden, eine Abweichung nach Art. 36 BayBO von Art. 6 Abs. 3 BayBO wegen der im Abstandsflächenplan dargestellten Überlappung der innenliegenden Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?

Sollte die Tiefgarage wie nachrichtlich dargestellt west- und teilweise auch nordseitig nahezu grenzbündig ausgeführt werden, würde dies zu weiteren Problematiken hinsichtlich Bepflanzungen, Standsicherheit der Straße sowie unterirdische Wasserführungen führen. Dies hier nur als vorsorglicher Hinweis.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 19    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 19    Persönlich beteiligt: 0

## **Top 6      Wünsche und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderats**

### **Sachverhalt:**

JvM regt erneut die optische Gestaltung von den zahlreichen Bauzäunen an. Zudem solle der Bauzaun am SME-Gelände abgebrochen werden: ohne Baustelle kein Bauzaun. BGM sagte zu, mit Herrn Kamelger zu sprechen.

Herr Dörder sen. machte auf die Schlaglöcher an der Brücke Ringbergstr. / Hubertusweg aufmerksam. Herr BGM Kühn sagte zu, dies dem Bauhof zu melden.

## **Top 7      Information des Bürgermeisters**

### **Sachverhalt:**

Herr BGM Kühn berichtete von dem Besuch einer Delegation aus Bad Wiessee in Dourdan.

Bad Wiessee, den 26.05.2023

### **Für die Richtigkeit:**

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister

Hilmar Danzinger  
Schriftführer