GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 16.11.2023
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:00 Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

Herr Robert Kühn	

Zweite Bürgermeisterin

Frau Birgit Trinkl	

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Wolf-Hagen Böttger	
Frau Dr. Isabel Dörder	verlässt die Sitzung entschuldigt um 23:20 h
Herr Wilhelm Dörder	verlässt die Sitzung entschuldigt um 23:20 h
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Alois Fichtner	
Herr Florian Flach	
Herr Korbinian Herzinger	
Herr von Johannes Miller	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Florian Sareiter	
Herr Karl Schönbauer	
Frau Rita Windfelder	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
Herr Hilmar Danzinger	
Herr Thomas Holzapfel	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	fehlt entschuldigt
Herr Peter Kathan	fehlt entschuldigt
Herr Bernd Kuntze-Fechner	fehlt entschuldigt
Herr von Christoph Preysing	fehlt entschuldigt
Herr Kurt Sareiter	fehlt entschuldigt

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.10.2023
   Vorlage: 01198/2020-2026

2. Vorstellung des neu bestellten Försters für den Gemeindewald
   Vorlage: 01193/2020-2026

3. Ergänzung zum Bauantrag für den Neubau einer Hotelanlage , einer Gastronomie, eines Spa-Bereiches und dreier Mietwohngebäude mit Tiefgarage und Nebenräumen an der Adrian-Stoop-Straße / Bodenschneidstraße / Riedersteinweg
   Vorlage: 01220/2020-2026

4. Bauantrag für den Umbau eines Bestandsgebäudes zu einem Arbeitnehmerwohnheim und den Neubau eines Parkdecks mit überdachter Anlieferung auf Fl.Nr. 796/4 - Bodenschneidstraße
   Vorlage: 01221/2020-2026

5. Bauantrag zur Sanierung des best. "Landhotels Sonnenfeld" mit Teilabbr. der Bestandsgeb., Neubau Verbindungsbau und Gebäude mit Gästezimmern, hausint. Gastronomie (nur für Gäste) sowie Tiefgarage auf Fl.Nr. 780 und 781 - Im Sonnenfeld / Sonnenfeldweg
   Vorlage: 01183/2020-2026

6. Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 um die Fl.Nrn. 226/8 und 226/9, jeweils Gemarkung Bad Wiessee um ein Jahr
   Vorlage: 01208/2020-2026

7. Landschaftsschutzgebiet Tegernsee und Umgebung; Vorstellung und Diskussion über LSG-Bereiche
   Vorlage: 01215/2020-2026

8. Entlastung Gesundheitszentrum Jodschwefelbad GmbH für die GJ 2021 und 2022 und Beauftragung Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022
   Vorlage: 01210/2020-2026

9. Wünsche und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderats

10. 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:

Top 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.10.2023

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.10.2023

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 12.10.2023 wird genehmigt

Abstimmung:

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

Top 2 Vorstellung des neu bestellten Försters für den Gemeindewald

Mitteilung:

Herr Frederik Hiemenz hat vor wenigen Monaten die Nachfolge von Herrn Feist angetreten, der nach Waakirchen gewechselt ist.

Herr Hiemenz wird sich, seine Tätigkeiten und Herausforderungen dem Gremium kurz vorstellen.

Kenntnis genommen

Top 3 Ergänzung zum Bauantrag für den Neubau einer Hotelanlage , einer Gastronomie, eines Spa-Bereiches und dreier Mietwohngebäude mit Tiefgarage und Nebenräumen an der Adrian-Stoop-Straße / Bodenschneidstraße / Riedersteinweg

Sachverhalt:

Nach den bislang eingereichten und behandelten mehreren Teilbauanträgen für die Tiefbaumaßnahmen, Tiefgaragenbereiche sowie den Großteil der Hochbauten für die neue Hotelanlage „Seegut am Tegernsee“ können mit der heutigen Ergänzung die noch fehlenden Bereiche - hier insbesondere auch die nördlichen Spa- und Wellnessareale mit Waldbad, Schwimmscheune und Yoga-Pavillon - behandelt werden.

⇨ Von Seiten des Vorhabenträgers und der beauftragten Architekturbüros werden die Planungen dem Gemeinderat vorgestellt.

Hinsichtlich der Zulassungsvoraussetzungen sind für den vorliegenden Antrag der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 inkl. der 1. Änderung hierzu zu beachten. Mit

der für diesen Vorhabenbereich beantragten Befreiung zur Reduzierung der Dachneigung auf nunmehr 30 Grad anstelle der entsprechend des Bebauungsplans möglichen 38 bis 45 Grad besteht seitens der Verwaltung Einverständnis.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Planungen wird erteilt und der beantragten Befreiung zugestimmt.

Abstimmung:

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

Top 4 Bauantrag für den Umbau eines Bestandsgebäudes zu einem Arbeitnehmerwohnheim und den Neubau eines Parkdecks mit überdachter Anlieferung auf Fl.Nr. 796/4 - Bodenschneidstraße

Sachverhalt:

Beantragt sind mit den hier eingereichten Planungen für die Hotelanlage „Seegut am Tegernsee“ der Umbau des Bestandsgebäudes an der Bodenschneidstraße zu einem Arbeitnehmerwohnheim mit insgesamt 35 WE und 3 Gemeinschaftsküchen sowie Büro- und Lagerflächen und ebenfalls nach erfolgtem Bestandsabbruch des westlichen Baukörpers der Neubau eines Parkdecks mit überdachter Anlieferung und auch der Neubau der Trafostation.

⇨ Von Seiten des Vorhabenträgers und der beauftragten Architekturbüros werden die Planungen dem Gemeinderat vorgestellt.

Hinsichtlich der Zulassungsvoraussetzungen sind für den vorliegenden Antrag der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 inkl. der 1. Änderung hierzu zu beachten. Mit den für diesen Vorhabenbereich beantragten Befreiungen hinsichtlich der Änderung der Anordnung der Stellplätze sowie der Lage der Trafostation wie dargelegt besteht seitens der Verwaltung Einverständnis.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Planungen wird erteilt und den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Änderung der Anordnung der Stellplätze sowie der Lage der Trafostation zugestimmt.

Abstimmung:

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

Top 5 Bauantrag zur Sanierung des best. "Landhotels Sonnenfeld" mit Teilabbr. der Bestandsgeb., Neubau Verbindungsbau und Gebäude mit Gästezimmern, hausint. Gastronomie (nur für Gäste) sowie Tiefgarage auf Fl.Nr. 780 und 781 - Im Sonnenfeld / Sonnenfeldweg

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2023 ging es um den eingereichten Vorbescheidsantrag für das Vorhaben. Diesem Antrag und den dort gestellten Fragestellungen wurde mit folgender Einschränkung zugestimmt:

„… jedoch wird den geplanten Stellplätzen entlang der Straße „Im Sonnenfeld“ in der vorliegenden Form nicht zugestimmt. Es ist sicherzustellen, dass die neu geplante Stellplatzanzahl oberirdischer Stellplätze entlang der Straße „Im Sonnenfeld“ gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht noch weiter erhöht wird. Ggf. ist die Anzahl der Nutzungseinheiten zu reduzieren / anzupassen, um dieses Ziel zu erreichen.“

Diese Thematik ist im vorliegenden Bauantrag entsprechend gelöst; eine Erhöhung der oberirdischen Stellplätze entlang der Straße „Im Sonnenfeld“ ist nicht vorgesehen.

Der Vorbescheidsantrag liegt nach wie vor zur Bearbeitung im Landratsamt Miesbach; eine Entscheidung hierüber ist bislang nicht ergangen.

Mit dem nun vorgelegten Bauantrag wird im Wesentlichen entsprechend der Vorbescheidsplanung nunmehr konkret die Baugenehmigung für das Vorhaben beantragt. Wie bisher ist geplant, den östlichen Bauteil des bestehenden Hotels zu erhalten und zu sanieren sowie Richtung Westen den vorhandenen Baubestand abzubrechen und als Zwischenbau einen Verbindungsbau (KG + EG) sowie daran nach Westen anschließend einen Neubau (KG, EG, OG, DG, Maße 25,68 x 18,00 m) zu errichten, welcher die gleiche Firsthöhe wie der vorhandene ostseitige Bestandsbau erhalten soll.

Der Verbindungsbau soll als Eingangsbereich, Lobby und Café dienen; im OG ist eine Terrasse geplant. Unter den Neubaubereichen soll zudem eine Tiefgarage mit 54 Stellplätzen entstehen. Straßenseitig anliegend an die Zufahrtsstraße „Im Sonnenfeld“ sind nunmehr die bereits im Bestand vorhandenen 29 oberirdischen Stellplätze vorgesehen.

Das Hotel soll als klassisches Hotel geführt werden und 75 Zimmer erhalten. Als Verpflegungsangebot soll lediglich Frühstück angeboten werden.

Der vorliegende Bauantrag stellt eine städtebaulich gut vertretbare Planung dar, welche sowohl von der Kubatur, als auch von der Höhenentwicklung her genehmigungsfähig erscheint. Auch die Tiefgarage erscheint in der vorliegenden Größe und Ausprägung vertretbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt. Die Fassadengestaltung und –farbgebung von Alt- und Neubau ist anzugleichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Es ist zu prüfen und sicherzustellen – ggf. durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit – dass der angrenzende Waldfestplatz in seiner Nutzung im Bestand und für künftige Entwicklungen nicht eingeschränkt wird.

Abstimmung:

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

Top 6	**Erlass einer Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 um die Fl.Nrn. 226/8 und 226/9, jeweils Gemarkung Bad Wiessee um ein Jahr**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Sie wurde am 20.12.2021 bekannt gemacht und wäre regulär nach 2 Jahren abgelaufen.

Die erlassene Veränderungssperre soll die städteplanerischen Vorstellungen der Gemeinde Bad Wiessee für den Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 14 um die Fl.Nrn. 226/8 und 226/9, Gemarkung Bad Wiessee sichern.

Die beabsichtigte Bauleitplanung soll mit einer erneuten Aufnahme in das Bebauungsplangebiet die beiden Fl.Nrn. als „Sondergebiet Kur“ – evtl. auch als Grundlage für mögliche Klinikerweiterungen – sowie auch mit der Möglichkeit, dort Personalwohnungen, also betriebliches Wohnen zu ermöglichen, festsetzen.

Zum Ende des Jahres 2021 hat der Eigentümer des Hotels Seegarten gewechselt. In diesem Zusammenhang wurde von den neuen Eigentümern in Folge auch das Grundstück Fl.Nr. 226/9 erworben. Dort soll nach Abbruch des Bestandes ein Personalhaus gebaut werden; die Planungen dauern jedoch noch an.

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, die Veränderungssperre 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 Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 14 um die Fl.Nrn. 226/8 und 226/9, 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: 16 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 16 Persönlich beteiligt: 0

Top 7 Landschaftsschutzgebiet Tegernsee und Umgebung; Vorstellung und Diskussion über LSG-Bereiche

Sachverhalt:

Bereits am 25.05.2023 fand in der Gemeinde auf Wunsch und Veranlassung des Landratsamtes Miesbach eine gemeinsame Besprechung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise für den Neuerlass der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Tegernsee und Umgebung" statt. Ziel des Landratsamtes ist es vorrangig, auch die Gemeinden frühzeitig vorab einzubinden. Man verblieb damals so, dass eine Behandlung der Thematik nach der Sommerpause erfolgen solle.

Zuletzt war man in Abstimmung mit dem Gemeinderat im Oktober so verblieben, dass seitens

des Gemeinderats zunächst eine Sichtung und Einschätzung der vom Landratsamt zur Verfügung gestellten Unterlagen erfolgt und ggf. Rückmeldungen an die Verwaltung hinsichtlich etwaiger Anpassungswünsche vorgenommen werden sowie in einer der darauffolgenden Gemeinderatssitzungen dann eine erneute Behandlung mit konkreten Beschlussvorschlägen erfolgt. Dringender Wunsch und Erfordernis für die Beurteilbarkeit war auch, vom Landratsamt bessere Kartengrundlagen, idealerweise auf Basis der aktuellen Digitalen Flurkarte und der Orthophotos zu erhalten.

In der weiteren Abstimmung hierzu mit dem Landratsamt wurden uns von dort sog. „Shape-Dateien“ zur Einspielung in unser GIS-System zur Verfügung gestellt. Diese wurden wiederum seitens der Bauverwaltung in die ins Ratsinformationssystem eingestellten PDF-Dateien mit Übersichts- und Einzelplänen auf Basis der Digitalen Flurkarte und der Orthophotos großteils sowohl mit als auch ohne darunterliegendem Flächennutzungsplan bearbeitet und aufbereitet.

In gelber Hinterlegung wurden dabei die aus Sicht der Bauverwaltung relevanten Bereiche dargestellt, welche aufgrund aktueller Bebauungen bzw. Planungen nicht ins LSG mit aufgenommen werden sollten. Im Einzelnen sind dies folgende Flächen:

- Bebautes Grundstück am Löblweg 14
- Kirche mit Umfeld sowie Friedhof am Fritz-von-Miller-Weg
- Sportplatzareal und KU-Grundstücke an der Hagngasse
- Fläche Fischerei und Aquadome am Überfahrtweg 13
- Hotel Sonnenbichl mit Umgriff sowie dortige öffentliche Parkplatzflächen

Die aufgeführten Flächen stellen den derzeitigen Prüfungsstand dar; bei der weiteren Beteiligung im formellen Verfahren erfolgt eine erneute, ggf. detailliertere Prüfung und Stellungnahme.

Beschluss:

Der Gemeinderat bedankt sich für die Vorab-Beteiligung auf Basis der einstweiligen Sicherstellung vom 14.12.2023 und gibt zum jetzigen Zeitpunkt folgende Stellungnahme ab:

Folgende Bereiche sollen bereits jetzt nicht als LSG-Flächen mit aufgenommen werden:

- Bebautes Grundstück am Löblweg 14
- Kirche mit Umfeld sowie Friedhof am Fritz-von-Miller-Weg
- Sportplatzareal und KU-Grundstücke an der Hagngasse
- Fläche Fischerei und Aquadome am Überfahrtweg 13
- Hotel Sonnenbichl mit Umgriff sowie dortige öffentliche Parkplatzflächen

Der Gemeinderat stellt fest, dass es sich hierbei nicht um eine abschließende Stellungnahme handelt, sondern im Rahmen der formellen Beteiligung ggf. ergänzt und detaillierter auf die relevanten Bereiche eingegangen wird.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 14 Gegenstimmen: 2 Anwesend: 16 Persönlich beteiligt: 0

Top 8 Entlastung Gesundheitszentrum Jodschwefelbad GmbH für die GJ 2021 und 2022 und Beauftragung Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022

Sachverhalt:

GJ 2021:

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr der Gesellschaft zum 31.12.2021 wird in der von der Bavaria Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH, Stollbergstraße 7 in 80539 München, am 18.07.2022 erstellten Fassung abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von 424.625,38 Euro und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 858.803,76 Euro festgestellt.

Siehe Anlage.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 858.803,76 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Geschäftsführer, Herrn Helmut Karg, ist daher für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Hinweis: Zum Abschlussprüfer (Wirtschaftsprüfung) für das Geschäftsjahr 2022 wurde die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München gewählt.

GJ 2022:

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr der Gesellschaft zum 31.12.2022 wird in der von der Stodden GmbH & Co.KG Steuerberatungsgesellschaft, Rosenheimer Str. 20, 83714 Miesbach, am 05.10.2023 erstellten Fassung abschließend mit einer Bilanzsumme in Höhe von 395.590,40 Euro und einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 731.253,02 Euro festgestellt.

Siehe Anlage.

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 731.253,02 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Dem Geschäftsführer, Herrn Helmut Karg, ist daher für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Hinweis: Zum Abschlussprüfer (Wirtschaftsprüfung) für das Geschäftsjahr 2023 wurde die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München gewählt.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt der Entlastung 2021 für den Geschäftsführer Herrn Karg und das Vortragen des Jahresfehlbetrages in Höhe von 858.803,76 Euro auf neue Rechnung zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Entlastung 2022 für den Geschäftsführer Herrn Karg und das Vortragen des Jahresfehlbetrages in Höhe von 731.253,02 Euro auf neue Rechnung zu.
   Außerdem stimmt das Gremium zu, dass die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München die Abschlussprüfungen für das GJ 2023 vornehmen wird.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 15 Gegenstimmen: 1 Anwesend: 16 Persönlich beteiligt: 0

Top 9 Wünsche und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderats

Sachverhalt:

- MdGR Fichtner bittet um eine zeitnahe Installation einer Reifenwaschanlage bei der Baustelle „Neue Ortsmitte“. BGM Kühn antwortet, dafür sei momentan der Platz nicht vorhanden; wenn dies auf der Baustelle möglich ist, wird dies geschehen, so die Zusage des Bauherrn.
- MdGR Flach fragt nach dem Stand der Dinge bzgl. PV mit der Brauerei Aying. BGM antwortet, es gäbe einen guten Kontakt und es sei alles im Zeitrahmen.
- MdGR Miller fragt nach, wann landwirtschaftliche Privilegierungen nach Betriebsaufgabe ablaufen; Herr Bammer antwortete, i. d. R. sei dies ein Zeitraum von 7 Jahren; üblicherweise werden aber lw Betriebe von anderen lw Betrieben übernommen.
- MdGR Sareiter erkundigt sich, wann die Baustelle in der Freihausstr. abgeschlossen sei. Mutmaßlich zum 23.12.2023, so die Auskunft des Bauamtes.
- MdGR Neresheimer weist auf eine Veranstaltung der ATTEC am 04.12.2023 hin.

Kenntnis genommen

Top 10 Information des Bürgermeisters

Sachverhalt:

- Herr BGM weist darauf hin, dass die Stelle der Seniorenbeauftragten neu zu vergeben sei; interessierte Bürgerinnen und Bürger mögen sich bitte im Rathaus melden
- Herr BGM Kühn weist auf den Volkstrauertag am 19.11.2023
- Herr BGM Kühn auf die Feier zu 60 Jahre Partnerschaft zw. Dourdan und BW hin, die an diesem Wochenende in BW gefeiert wird.

Kenntnis genommen

Bad Wiessee, den 19.11.2023

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer