



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

### Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, den 12.12.2023
<b>Sitzungsbeginn:</b>	Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

#### Vorsitzender / Erster Bürgermeister

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

#### Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Korbinian Herzinger	Vertretung für Herrn Florian Sareiter
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	

#### Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
-------------------	--

#### Abwesende und entschuldigte Personen:

## **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift vom 09.11.2023  
Vorlage: 00970/2020-2026
2. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 759/33  
- Fockensteinweg  
Vorlage: 01236/2020-2026
3. Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 6 zu einer Ferienwohnung auf Fl.Nr.  
249/2 - Lindenplatz  
Vorlage: 01237/2020-2026
4. Bauantrag für die Gartenbestuhlung als Freischankfläche sowie Errichtung eines temporären  
Windfangs sowie einer Fläche für eine temporäre Sushi-Box bzw. Steckerlfischbraterei  
auf Fl.Nr. 764/1 - Überfahrtweg  
Vorlage: 01240/2020-2026
5. Bauantrag zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Wohnhaus (Pfarr-  
haus) auf Fl.Nr. 220 - St.Antonius-Straße  
Vorlage: 01242/2020-2026
6. Tekturantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage mit Reduzierung der Woh-  
nungsanzahl von 13 auf 8 auf Fl.Nr. 144/8 und 144/9 - Breitenanger  
Vorlage: 01238/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses fest.

### **Protokoll:**

<b>Top 1</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 09.11.2023</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.11.2023 wird hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

#### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 2</b>	<b>Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 759/33 - Fockensteinweg</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

Mit dem Vorbescheid wird abgefragt, ob nach Beseitigung des nordwestlichen Nebengebäudes der Neubau eines Einfamilienhauses (10,49 x 7,99 m) in Firstrichtung Ost-West sowie eines Garagengebäudes in der Größe von 5,99 x 5,99 m gebaut werden darf. Die genaue Fragestellung des Antrags lautet: Ist die Nutzung und Größe wie im Plan dargestellt zulässig?

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 62 „An der Ringbergstraße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet. Für diesen Bereich ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,18 festgesetzt. Befreiungen oder Abweichungen sind hier nicht beantragt.

Das Vorhaben erscheint unter den Maßgaben, dass der Bebauungsplan und die relevanten gemeindlichen Satzungen eingehalten werden grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Lage des Hauptgebäudes sollte jedoch dergestalt gedreht werden, dass dieses parallel zum Hauptgebäude Fockensteinweg 1 steht. Die neu geplanten Gebäude sind über die Bestandszufahrt zu erschließen; eine neue weitere Zufahrt ist unzulässig.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird mit den Maßgaben erteilt, dass der Bebauungsplan und die relevanten gemeindlichen Satzungen eingehalten werden. Die neu geplanten Gebäude sind über die Bestandszufahrt zu erschließen; eine neue weitere Zufahrt ist unzulässig.

#### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 3</b>	<b>Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 6 zu einer Ferienwohnung auf Fl.Nr. 249/2 - Lindenplatz</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Mit dem vorliegenden Antrag wird die Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 6 im 1. OG in eine gewerbliche Ferienwohnung beantragt. Auf die Ausführungen des Antragstellers in den vorliegenden Unterlagen wird hingewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 60 „Lindenplatz 9“; es handelt sich um ein Mischgebiet.

In rechtlicher Hinsicht ist in einem Mischgebiet eine Nutzung als Ferienwohnung (Beherbergungsgewerbe) regulär zulässig; die Bebauungsplanfestsetzungen stehen dem nicht entgegen.

Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen, da die Zulassungskriterien hierfür gegeben sind.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird erteilt. Das Gremium hält allerdings die Nutzungsart als Ferienwohnung hierfür nicht geeignet.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 7    Gegenstimmen: 2    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

**Top 4    Bauantrag für die Gartenbestuhlung als Freischankfläche sowie Errichtung eines temporären Windfangs sowie einer Fläche für eine temporäre Sushi-Box bzw. Steckerlfischbraterei auf Fl.Nr. 764/1 - Überfahrtweg**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr wurde vom Landratsamt Miesbach aufgefordert, einen Bauantrag zu stellen, da die Freischankfläche vor dem Bistro gegenüber dem bisher genehmigten Zustand wesentlich vergrößert wurde.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird nunmehr die dargestellte Vergrößerung und Bestuhlung der Freischankfläche (325 m<sup>2</sup> Fläche, 184 Gastplätze) dargestellt und nachträglich beantragt. Ebenfalls ist in den Planungen sowohl eine Fläche für eine temporäre Sushi-Box bzw. Steckerlfischbraterei als auch ein temporärer Windfang bei der Küche in der Übersichtsplanung dargestellt. Genauere schriftliche Darlegungen und planerische Darstellungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte, Größenangaben, Begründung, Nutzungszeiträume, Betriebszeiten etc.) hierzu fehlen jedoch derzeit noch.

Aus baurechtlicher Sicht handelt es sich bei den beantragten Maßnahmen um die Vergrößerung eines vorhandenen Gewerbebetriebes, welche grundsätzlich genehmigungsfähig erscheint. Die Darlegungen zur Vergrößerung der Freischankfläche und Bestuhlung dieser erscheinen nachvollziehbar und ausreichend. Hinsichtlich der dargestellten temporären baulichen Anlagen fehlen jedoch wie dargelegt noch wesentliche Grundlagen zur Beurteilbarkeit.

Seitens der Verwaltung wird somit empfohlen, aktuell nur der beantragten Vergrößerung der Freischankfläche mit Bestuhlung zuzustimmen.

**Beschluss:**

Die Entscheidung über den vorliegenden Bauantrag wird vertagt. Im Rahmen eines Ortstermins soll der Betreiber dem Gremium alle offenen Fragen beantworten bzw. – soweit möglich – bereits im Vorfeld zu den in der Sitzung angesprochenen Punkten schriftlich Stellung nehmen und

die nötigen Unterlagen einreichen.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 5    Bauantrag zum Einbau einer zweiten Wohneinheit in das bestehende Wohnhaus (Pfarrhaus) auf Fl.Nr. 220 - St.Antonius-Straße</b>
---

**Sachverhalt:**

Die beantragten Maßnahmen beinhalten bei geringfügigen Umbaumaßnahmen eine Nutzungsänderung bzw. –erweiterung beim bestehenden Pfarrhaus. Es soll eine zweite Wohneinheit entstehen. Auf die Darlegungen des Antragstellers zur Begründung wird insoweit verwiesen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich beim Antragsgrundstück von der Nutzung her um eine Gemeinbedarfsfläche; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Die beantragte Nutzung erscheint unproblematisch und genehmigungsfähig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 6    Tekturantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage mit Reduzierung der Wohnungsanzahl von 13 auf 8 auf Fl.Nr. 144/8 und 144/9 - Breitenanger</b>
---

**Sachverhalt:**

Bisher liegt eine genehmigte Planung in sehr ähnlicher Ausprägung und gleicher Größe für ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen und Tiefgarage vor. Nunmehr wurde vom neuen Bauherrn ein Tekturantrag zur Änderung von bisher 13 Wohnungen auf nunmehr 8 Wohnungen mit anderer Gliederung / Einteilung eingereicht.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet. Der beantragte Baukörper fügt sich auch in Gestalt der jetzt vorliegenden Umplanung nach Auffassung der Bauverwaltung gut in die Umgebungsbebauung ein. Insbesondere folgende Punkte sind jedoch problematisch und noch entsprechend zu ändern / anzupassen:

- Die Darstellungen im Abstandsflächenplan stimmen – trotz tatsächlicher Einhaltung der Abstandsflächenmaße – nicht; dieser ist entsprechend auf Grundlage der anzuwendenden gemeindlichen Abstandsflächensatzung anzupassen.
- Nach den Plandarstellungen soll die Anzahl der oberirdischen Stellplätze mit unmittelbarer Zufahrbarkeit von der Straße Breitenanger von bisher genehmigten 4 auf dann 6 erhöht werden. Auch dies entspricht nicht der gemeindlichen Satzung und ist somit unzulässig.

- Die in der genehmigten Planung unmittelbar im Anschluss an die oberirdischen Stellplätze dargestellten Schneelagerflächen sollten ebenfalls wieder in die Planung übernommen werden.
- Auch die Vordächer sind entsprechend anzupassen, da diese wie dargestellt nicht mindestens 30 cm über die Balkone ragen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird nicht erteilt. Die Planung ist insbesondere in folgenden Punkten anzupassen und zu ändern:

- Weiteren Abweichungen von den gemeindlichen Satzungen gegenüber dem bisher genehmigten Stand wird nicht zugestimmt – die Planung ist dahingehend nochmals zu überprüfen und zu berichtigen. Insbesondere sind auch die Vordächer entsprechend anzupassen, da diese wie dargestellt nicht mindestens 30 cm über die Balkone ragen.
- Die Darstellungen im Abstandsflächenplan stimmen nicht; dieser ist entsprechend auf Grundlage der anzuwendenden gemeindlichen Abstandsflächensatzung anzupassen.
- Nach den Plandarstellungen soll auch die Anzahl der oberirdischen Stellplätze mit unmittelbarer Zufahrbarkeit von der Straße Breitenanger von bisher genehmigten 4 auf dann 6 erhöht werden. Auch dies entspricht nicht der gemeindlichen Satzung und ist somit unzulässig. Die in der genehmigten Planung unmittelbar im Anschluss an die oberirdischen Stellplätze dargestellten Schneelagerflächen sind ebenfalls wieder in die Planung zu übernehmen.
- Es wird seitens der Gemeinde nochmals explizit darauf hingewiesen, dass die Untergrundverhältnisse extrem schwierig sind und das anfallende Niederschlagswasser schlecht / nicht versickern kann. Es wird empfohlen, die Tiefgarage zu verkleinern oder wegzulassen und die Stellplätze ggf. oberirdisch zu errichten.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

Bad Wiessee, den 12.02.2024

**Für die Richtigkeit:**

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister

Anton Bammer  
Schriftführer