



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 20.03.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	21:30 Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

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

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Wolf-Hagen Böttger	
Herr Benedikt Dörder	
Frau Dr. Isabel Dörder	verlässt um 20:00 h entschuldigt die Sitzung
Herr Wilhelm Dörder	verlässt um 21:00 h entschuldigt die Sitzung
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Alois Fichtner	
Herr Florian Flach	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	verlässt um 21:00 h entschuldigt die Sitzung
Herr Karl Schönbauer	
Frau Rita Windfelder	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
Herr Hilmar Danzinger	
Herr Franz Ströbel	

Abwesende und entschuldigte Personen:**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Birgit Trinkl	fehlt entschuldigt
--------------------	--------------------

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Korbinian Herzinger	fehlt entschuldigt
Herr von Christoph Preysing	fehlt entschuldigt

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 20.02.2025
Vorlage: 01616/2020-2026
2. Gasthof Zur Post: Vorstellung der Wirtsleute
Vorlage: 01615/2020-2026
3. Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2025
Vorlage: 01609/2020-2026
4. AG "Kommunales Schwimmen": gemeinsam abgestimmter Beschlussvorschlag für alle kommunalen Gremien des Tegernseer Tals
Vorlage: 01618/2020-2026
5. Bebauungsplan Nr. 74 - Hotel Seegarten;
Vorstellung der vorgesehenen Fassadengestaltung und Gebäudeausprägung
Vorlage: 01619/2020-2026
6. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 - Hirschbergstraße-West für das Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Bad Wiessee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Öffentliche Auslegung und Trägerbenachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 01608/2020-2026
7. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 - Teil Süd für den Bereich des Grundstücks 178/3 - Adrian-Stoop-Straße
Vorlage: 01604/2020-2026
8. Bauantrag auf Umbau, Nutzungsänderung und Erweiterung einer landw. zu einer gastronomischen Almhütte, Neubau eines Lagerschuppens und Errichtung von Terrassen mit Markise auf Fl.Nr. 575 - Söllbachaualm
Vorlage: 01595/2020-2026
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 20.02.2025

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 20.02.2025

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 20.02.2025 wird genehmigt

Abstimmung:

Für den Beschluss: 18 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 18 Persönlich beteiligt: 0

Top 2 Gasthof Zur Post: Vorstellung der Wirtsleute
--

Kenntnis genommen

Top 3 Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2025

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kühn und Kämmerer Ströbel erläutern dem Gemeinderat die Eckdaten des Haushalte 2025

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den Haushaltsplan für das Jahr 2025 einschließlich Finanz- und Stellenplan und beschließt die Haushaltssatzung 2025 in der vorgelegten Fassung zu erlassen.

Zugleich wird die Verwaltung ermächtigt die Umschuldungen sowie Verlängerungen der Laufzeit bestehender Kredite (Ablauf der Zinsbindung) eigenverantwortlich zu tätigen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 18 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 18 Persönlich beteiligt: 0

Top 4 AG "Kommunales Schwimmen": gemeinsam abgestimmter Beschlussvorschlag für alle kommunalen Gremien des Tegernseer Tals
--

Sachverhalt:

In der Sitzung der AG wurde folgender, gemeinsam abgestimmter, Beschlussvorschlag erarbeitet, der in allen kommunalen Gremien des Tegernseer Tals identisch beschlossen werden sollte:

Beschluss:

Das Gremium beschließt wie folgt:

1. Es soll kein reines Sportbad, sondern ein attraktiviertes Sport- und Familienbad errichtet werden. Die Ausstattung (5 x 25 m Bahnen, 1x Lehrschwimmbecken mit Hubboden, 1 Kinderplanschbecken mit kindgerechten Beschäftigungsmöglichkeiten, 1 x 1 m Sprungturm, Textilsauna, ggf. automatisierte Kassenanlage, Automatengastronomie, Beckenaufsicht im Einschichtbetrieb).
2. Die Bau- und Betriebskosten hierfür wurden vorgestellt, sind bekannt und werden zur Kenntnis genommen. Die Beratungsagentur für Bäderbau: conpro GmbH schätzt die Baukosten auf ca. 28,6 Mio. € und die jährlichen Gesamtverluste (EBT) auf ca. 2,3 Mio. €.
3. Die Gründungskosten sind nicht bekannt: Diese werden Teil der zu tragenden Baukosten sein. Ein Bodengutachten als Basis für die Ermittlung der Gründungskosten wird beauftragt.
4. Die Empfehlung der Arbeitsgruppe hinsichtlich Besitzstruktur (Besitz GmbH) und Betriebsgesellschaft (Betriebs GmbH) wird grundsätzlich gebilligt: eine präzise steuerrechtliche und beihilferechtliche Prüfung hat noch zu erfolgen.
5. Als baulicher Standort wird ein Teil des Flurstücks 187 der Gemeinde Bad Wiessee, siehe Lageplan mit Bauausdehnung des Büros Krautloher, erwählt. Es ist bekannt, dass dieses Grundstück von der Gemeinde Bad Wiessee, für einen noch zu bestimmenden Zeitraum und vorbehaltlich einer juristischen und steuerrechtlichen Prüfung im Detail, kostenlos, für einen noch zu bestimmenden, abschließenden Zeitraum, mindestens jedoch 30 Jahre, mit kostenfreier Rückübertragung, an den Zweckverband bzw. das Unternehmen zum Zwecke der Erfüllung der Aufgaben dieses Betriebs übertragen bzw. eingebracht werden wird.
6. Eine, für den Betrieb des Bades, ausreichende Anzahl von Parkplätzen wird von der Gemeinde Bad Wiessee erstellt und hierfür zur Verfügung gestellt.
7. Ein noch zu benennender Verantwortlicher | noch zu benennende Verantwortliche kümmern sich um das Thema „Förderung“ bei der ROB.
8. Die Bürgermeister, und wenn gewünscht Beisitzer, werden die Gemeinde Kreuth und Waakirchen vom Beitritt in die Solidargemeinschaft überzeugen.
9. Die Räte akzeptieren den zur finanzierenden Anteil entsprechend der Vereinbarungen der Solidargemeinschaft und leiten die weiteren Schritte ein. Eine finale Entscheidung erfolgt nach Vorliegen der Vorplanung und einer detaillierten Gesamtplanung. Für die Kommune Bad Wiessee bedeutet dies, zum momentanen Zeitpunkt, eine Baukostenbeteiligung i. H. v. ca. 6 Mio. € und eine jährliche Defizitübernahme i. H. v. geschätzten 500.000,- €.
10. Die Kommunen beauftragen gemeinsam eine Vorplanung.
11. Sollten sich die Kommunen Kreuth und | oder Waakirchen aus der Solidargemeinschaft entziehen müssen neue Wege für eine solidarische Finanzierung gesucht werden.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 17 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

**Top 5 Bebauungsplan Nr. 74 - Hotel Seegarten;
Vorstellung der vorgesehenen Fassadengestaltung und Gebäudeausprägung**

Sachverhalt:

Von Seiten des Vorhabenträgers stellen Herr Beer und Herr Huber die vorgesehene Fassadengestaltung sowie die Gebäudeausprägung dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Vorstellungen der Fassadengestaltung und Gebäudeausprägung zur Kenntnis und ist mit einer Weiterentwicklung der Planungen / Ausarbeitung der Bauleitplanung auf dieser Basis grundsätzlich einverstanden.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 17 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

**Top 6 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 - Hirschbergstraße-West für das Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Bad Wiessee im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Öffentliche Auslegung und Trägerbenachrichtigung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 14.11.2024 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72- Hirschbergstrasse-West für das Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Bad Wiessee eingeleitet.

Von der Verfahrensart her wurde für die Bauleitplanung der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gewählt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen hierfür im vorliegenden Fall erfüllt sind.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB behandelt der Gemeinderat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 – Hirschbergstraße-West. Der Gemeinderat würdigt die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wie folgt:

⇒ ***Die Übersichtsliste wird präsentiert, verlesen und erläutert***

Der Gemeinderat macht sich die in der vorgenannten Übersichtsliste genannte Abwägung zu eigen. Von den übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72- Hirschbergstrasse-West für das Grundstück Fl.Nr. 224, Gemarkung Bad Wiessee in der Fassung vom 20.03.2025 wird gebilligt.
2. Vorgenannter Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 17 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 0

Top 7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 - Teil Süd für den Bereich des Grundstücks 178/3 - Adrian-Stoop-Straße**Sachverhalt:**

Von der Eigentümerschaft eines bislang als Gästhaus genutzten Anwesens auf Fl.Nr. 178/3 wurde der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 14 - Teil Süd für das Grundstück dergestalt zu ändern, dass anstelle der bisherigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet Kur“ nunmehr „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

1. Alle südseitig gelegenen 3 Anwesen sowie alle ostseitig gelegenen 2 Anwesen in unserem Umgriff und im Geltungsgebiet des Bebauungsplans sind bereits mit allgemeinem Wohngebiet festgesetzt. Lediglich unser Anwesen Adrian-Stoop-Straße 36 ist ein Ausnahmefall und bisher mit Sondergebiet - Kur festgesetzt.
2. Auch die nördlich der Neureuthstraße gelegenen Anwesen sind alle mit Wohnnutzung versehen.
3. Somit ist die gesamte Umgebung unseres Anwesens ausschließlich mit Wohnnutzung versehen.

Die Ausführungen der Antragsteller sind überwiegend zutreffend und aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine entsprechende Änderung; eine formlose Kostenübernahmeerklärung ist bereits im Antragsschreiben enthalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 14 - Teil Süd zu ändern (Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans). Voraussetzung für die Einleitung der weiteren Schritte ist eine Verfahrenskostenübernahme durch die Antragsteller, welche sämtliche im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten beinhaltet. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden weiteren Schritte einzuleiten.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 15 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 2

Die MdGR Neresheimer und Zehetmeier haben aufgrund pB an der Abstimmung nicht teilgenommen.

Top 8	Bauantrag auf Umbau, Nutzungsänderung und Erweiterung einer landw. zu einer gastronomischen Almhütte, Neubau eines Lagerschuppens und Errichtung von Terrassen mit Markise auf Fl.Nr. 575 - Söllbachaualm
--------------	--

Sachverhalt:

Nach der Rückgabe der bisherigen Baugenehmigung im Klageverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München ist nunmehr wiederum beantragt, das vormals privilegiert als landwirtschaftliche Almhütte genehmigte Gebäude wie bereits baulich ausgeführt umzubauen und die Nutzung in eine gastronomische Almhütte zu ändern. Des Weiteren sind Antragsgegenstand die Errichtung der dargestellten Terrassen und der Markise sowie das nördlich des Hauptgebäudes liegende Nebengebäude für WC/Bad für Damen und Herren, Müll, Bunker und Lager für Sonnenschirme und Gartenzubehör in der Größe 4,00 x 12,00 m.

Bei der geplanten neuen Nutzung als gastronomische Almhütte handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB. Da sich das Bauvorhaben im Außenbereich befindet, ist die Nutzungsänderung grundsätzlich nur genehmigungsfähig, wenn die neue Nutzung i. S. v. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist.

Vor diesem Hintergrund ist die vom Antragsteller vorgesehene Nutzung als privilegiert einzustufen, da die Hütte antragsgemäß als Alm-Gaststätte betrieben werden soll. Die weitere Prüfung obliegt dem Landratsamt Miesbach als Genehmigungsbehörde.

Beschluss:

Die Gemeinde erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass die Privilegierungs- und Genehmigungsvoraussetzungen nach § 35 BauGB gegeben sind.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 13 Gegenstimmen: 2 Anwesend: 15 Persönlich beteiligt: 0

Top 9	Wünsche und Anregungen von Mitgliedern des Gemeinderats
--------------	--

Kenntnis genommen

Top 10	Information des Bürgermeisters
---------------	---------------------------------------

Kenntnis genommen

Bad Wiessee, den 21.03.2025

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer