



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 05.06.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:10 Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

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

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	Anwesend ab TOP 2
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	Vertreten durch W. Dörder ab TOP 2

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 10.04.2025
Vorlage: 01539/2020-2026
2. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage auf
Fl.Nr. 152/3 - Anton-von-Rieppel-Str. 11b
Vorlage: 01634/2020-2026
3. Vorbescheidsantrag für die Bebauung der Fl.Nr. 137 in zwei weiteren Varianten - Breiten-
bachtalstraße
Vorlage: 01655/2020-2026
4. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Austragshauses auf Fl.Nr. 1008 - Buchbergweg
Vorlage: 01661/2020-2026
5. Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses mit Dacherneuerung und Wohnraumer-
weiterung auf Fl.Nr. 299 - Freihausweg
Vorlage: 01656/2020-2026
6. Tekturantrag zur Nutzungsänderung von Büro- und Bankräumen im 1. OG zu vier Woh-
nungen auf Fl.Nr. 119/1 - Lindenplatz
Vorlage: 01657/2020-2026

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:

Top 1 Genehmigung der Niederschrift vom 10.04.2025
--

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.04.2025 wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

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

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Wiessee, den 10.06.2025

Anton Bammer
Bauverwaltung

Abstimmung:

Für den Beschluss: 7 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 7

Top 2 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelgarage auf Fl.Nr. 152/3 - Anton-von-Rieppel-Str. 11b
--

Sachverhalt:

Der bisher eingereichte Vorbescheidsantrag wurde zuletzt aufgrund eines Schreibens des Landratsamtes Miesbach in der Sitzung vom 13.03.2025 erneut behandelt und hierbei das ge-

meindliche Einvernehmen wie bisher verweigert. Die Vorbescheidsgenehmigung hierzu wurde jedoch mit Bescheid vom 23.04.2025 vom Landratsamt erteilt und das gemeindliche Einvernehmen hierbei ersetzt.

Mit dem nunmehr eingereichten Antrag wird abgefragt, ob der Neubau eines Einfamilienhauses (13 x 9 m, E+I) mit Doppelgarage (6,50 x 6,50 m) wie dargestellt planungsrechtlich zulässig ist.

Das Baugrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet.

Bedingt durch das hängige Bestandsgelände sollen wie eingezeichnet Geländeänderungen vorgenommen werden, um die neuen Gebäude im Zusammenspiel mit den Bestandsbebauungen besser einfügen zu können. Die beantragten Neubauten, hierbei insbesondere das Wohnhaus, werden sich somit dem oberen Bestandsgebäude deutlich unterordnen.

Das neu geplante Garagengebäude soll anstelle des in diesem Bereich vorhandenen Nebengebäudes von Osten her erschlossen werden.

In der Sitzung von 13.03.2025 wurde zum bisherigen Vorbescheidsantrag folgender Beschluss gefasst: *„Das Gremium hält an der Verweigerung des Einvernehmens fest. Im Rahmen des Ortstermines war die Bereitschaft des Antragstellers erkennbar, die beantragte Situation durch Umplanung zu verbessern. Dies sollte nach wie vor angestrebt werden.“*

Der heute vorliegende Vorbescheidsantrag stellt von der Lage her eine deutliche Verbesserung dar; die Bebauung schränkt wie dargestellt insbesondere die oberhalb gelegene Bestandsbebauung nicht mehr ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird erteilt; die erforderlichen Geländeänderungen sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Aufgrund der nahen Lage der Garage zu der privaten Zufahrtsstraße wird empfohlen, die Garage mit einem elektrischen Funktoröffner zu versehen.

Der Bauherr wird gebeten, nur die heute behandelte Vorbescheidsplanung weiter zu verfolgen und auf die Weiterverfolgung des bereits genehmigten Vorbescheids zu verzichten.

Abstimmung:

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

Top 3 Vorbescheidsantrag für die Bebauung der Fl.Nr. 137 in zwei weiteren Varianten - Breitenbachtalstraße
--

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird abgefragt, ob (nach Abbruch des vorhandenen Baubestandes)

- in Variante 1 der Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage
- in Variante 2 die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit (Doppel-) Garage,
- in Variante 3 die Errichtung je eines Doppelhauses mit Garagengebäuden

bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Vorausgehend wurde in der Sitzung vom 13.03.2025 bereits die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Neubaus eines Wohngebäudes mit Tiefgarage (hier erneut als Variante 1 beantragt) abgefragt. Die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten war hierbei im Antrag nicht definiert.

Folgender Beschluss wurde vom Gremium zu diesem Antrag gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag und die Beantwortung der gestellten Fragestellung mit „Ja“ werden unter der Bedingung erteilt, dass alle relevanten gemeindlichen Satzungen vollständig einzuhalten sind. Auf die Nähe zum Breitenbach und etwaige Hochwassergefahren wird explizit hingewiesen und das Landratsamt diesbezüglich gebeten, dies insbesondere wegen der geplanten Tiefgarage zu prüfen.“

Das Antragsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet.

Die Varianten 1 bis 3 der eingereichten Vorbescheidsplanung erscheinen wie vorliegend grundsätzlich genehmigungsfähig, allerdings sind beim westlichen Hauptgebäude in Variante 2 die Abstandsflächen geringfügig unterschritten; diese sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag in den Varianten 1, 2 und 3 sowie die Beantwortung der gestellten Fragestellungen jeweils mit „Ja“ werden unter der Bedingung erteilt, dass alle relevanten gemeindlichen Satzungen vollständig einzuhalten sind, insbesondere auch die erforderlichen Abstandsflächen (siehe hierzu insb. dargestellte knappe Unterschreitung in Variante 2, westliches Hauptgebäude). Auf die Nähe zum Breitenbach und etwaige Hochwassergefahren wird explizit hingewiesen und das Landratsamt diesbezüglich gebeten, dies insbesondere wegen der in Variante 1 geplanten Tiefgarage zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass satzungsgemäß nur eine Zufahrt je Baugrundstück zulässig ist.

Das Gremium favorisiert eine Bebauung gemäß der Variante 2.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Top 4 Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Austragshauses auf Fl.Nr. 1008 - Buchbergweg
--

Sachverhalt:

Beim denkmalgeschützten „Meisterhof“ am Buchbergweg wird wie dargestellt mit einem Vorbescheidsantrag die planungsrechtliche Zulässigkeit eines neuen Austragshauses mit einer kleinen Einliegerwohnung für eine Pflegekraft, im Gebäude integrierten Garagen sowie landwirtschaftlichem Lager abgefragt. Die Maße des Gebäudes sollen bei einer Bauweise E+DG und Teilunterkellerung hierbei 18,25 x 12,00 bzw 9,50 m (Wohnteil) betragen. Der Neubau soll in Firstrichtung Ost-West errichtet werden.

Hintergrund der Beantragung ist die vorgesehene Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebs

der Bauherrin an ihre Tochter, welche künftig den Wohnteil des Hofes als Betriebsleiterwohnung nutzen soll. Die Bauherrin soll in einem altersgerechten Austragshaus mit Aufzug sowie Wohnmöglichkeit für eine Pflegekraft wohnen.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich; die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach den Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB als im gegebenen Fall privilegiertes Vorhaben. Nach den Angaben des Planers hat das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten bereits im Rahmen einer Vorabstimmung das Vorliegen der landwirtschaftlichen Privilegierung bestätigt bzw. in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Zunächst ist durch das Landratsamt Miesbach und das AELF zu prüfen, ob die landwirtschaftliche Privilegierung für das beantragte Vorhaben gegeben ist.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Top 5 Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses mit Dacherneuerung und Wohnraumerweiterung auf Fl.Nr. 299 - Freihausweg

Sachverhalt:

Beantragt ist wie dargestellt, das bestehende Einfamilienhaus umzubauen und zu erweitern. Südseitig soll hierbei ein erdgeschossiger Anbau als Wohnraumerweiterung in einer Größe von 4,50 x 4,50 m errichtet werden und der nordseitige Eingangsbereich sowie auch das UG sollen ebenfalls Umbauten, Änderungen und Erweiterungen erfahren. Das Dach des Hauptgebäudes soll erneuert werden; bei den Anbauten ist bei geplanten 18 Grad Dachneigung jeweils eine Blecheindeckung vorgesehen.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in einer extrem exponierten und schwierigen Hanglage. Eine direkte Zufahrt zum Wohngebäude oder auch nur in eine relative Nähe dazu ist nicht möglich. Parken kann man nur sehr beengt im unteren Bereich, welcher sich etwas aufweitet. Dort sollen wie bisher 2 Kfz-Stellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt über den sehr schmalen Freihausweg ist aus heutiger Sicht sehr unbefriedigend und wäre für einen Neubau nicht mehr ausreichend; teilweise beträgt die Breite unter 3,00 m. Nachdem das Gebäude jedoch keine Nutzungsmehrung erfährt, erscheint dies für die Bestandssituation noch hinnehmbar.

Für eine Wohnhauserweiterung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich müssen nach dem Baugesetzbuch (§ 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB) folgende Voraussetzungen vorliegen:

„(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

...

5.

die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und*
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigten Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,“*

Nachdem keine weitere (zweite) Wohnung errichtet werden soll, sind aus Sicht der Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen gegeben. Die geplante Eindeckung des nordseitigen Anbaus in Blech anstelle von Ziegeldeckung erscheint aufgrund der Bestands-situation in Abweichung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung (Ziegeldeckung) ver-tretbar; der südseitige Anbau wäre jedoch mit ortsüblicher Ziegeldeckung auszuführen.

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen erfordert eine enge und vertrauensvolle Ab-stimmung mit den Eigentümern und Nutzern der betroffenen Nachbargrundstücke.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird unter folgenden Maßga-ben erteilt:

- Nachdem keine weitere (zweite) Wohnung errichtet werden soll, sind aus Sicht der Ver-waltung die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für den Antrag gege-ben; dies ist auch nach Prüfung durch das Landratsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde si-cherzustellen.
- Die geplante Eindeckung des nordseitigen Eingangsanbaus in Blech anstelle von Zie-geldeckung erscheint aufgrund der Bestandssituation in Abweichung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung (Ziegeldeckung) vertretbar. Das Blech ist in roter Farbe wie die Eindeckung des Hauptdaches zu streichen.

Der südseitige Anbau ist mit ortsüblicher Ziegeldeckung nach den Vorgaben der ge-meindlichen Ortsgestaltungssatzung auszuführen; einer Ausführung als Blechdach wird nicht zugestimmt.

- Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen in dieser schwierigen und exponierten Lage erfordert eine enge und vertrauensvolle Abstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der betroffenen Nachbargrundstücke. Die Bauherren werden hierzu gebeten, eine frühzeitige und dauerhafte entsprechende Abstimmung vorzunehmen.
- Die Erschließung – auch während der Bauzeit – ist zu jeder Zeit sicherzustellen. Der Freihausweg darf durch die Baustelle in seiner Benutzbarkeit nicht beeinträchtigt wer-den.
- Die Baustelleneinrichtungsflächen sind vollständig auf dem Baugrundstück herzustellen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Top 6	Tekturantrag zur Nutzungsänderung von Büro- und Bankräumen im 1. OG zu vier Wohnungen auf Fl.Nr. 119/1 - Lindenplatz
--------------	---

Sachverhalt:

Als Tektur zur Baugenehmigung vom 03.03.2023 ist heute ein Antrag auf Nutzungsänderung von Büro- und Bankräumen zu vier Wohnungen in Teilbereichen im 1. OG des Bestandsgebäudes zu behandeln. Bisher waren mit der vorgenannten Genehmigung Praxisräume genehmigt.

Das Anwesen befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. Die durch die Nutzungsänderung erforderliche Stellplatzanzahl ändert sich nach den vorliegenden Berechnungen nicht. Der Antrag erscheint genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird erteilt.

(BAM Florian Sareiter nahm an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil)

Abstimmung:

Für den Beschluss: 8 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 8

Bad Wiessee, den 10.06.2025

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer