



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 17.07.2025
Sitzungsbeginn:	19:01 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 Wilhelm Dörder	Vertretung für Herrn Johann Zehetmeier
Herr Georg Erlacher	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Johann Zehetmeier	
------------------------	--

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2025
Vorlage: 01540/2020-2026
2. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Serviced-Ferienappartement-Hauses auf Fl.Nr. 800/6 - Riedersteinweg
Vorlage: 01671/2020-2026
3. Austauschplanung zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Baukörpers in Nord-Süd-Ausrichtung oder alternativ Baukörper für zwei DHH oder ein EFH auf Fl.Nr. 129/23 - Breitenanger
Vorlage: 01693/2020-2026
4. Bauantrag für den Neubau einer Gartenlaube auf Fl.Nr. 172 - Am Strandbad
Vorlage: 01672/2020-2026
5. Bauantrag für den Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 172 - Am Strandbad
Vorlage: 01673/2020-2026
6. Bauantrag für Grundrissänderungen und Nutzungsänderung der Ferienwohnungen 9 und 10 im EG in Wohnungen auf Fl.Nr. 137/40 - Jägerstraße
Vorlage: 01683/2020-2026
7. Bauantrag zum Umbau des Wellnessbereiches des Hotels Alpenhof auf Fl.Nr. 161 - Anton-von-Rieppel-Straße
Vorlage: 01689/2020-2026
8. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohnhauses, eines Gästehauses und eines Personalhauses in ein Ferienwohnhaus, ein Feriengästehaus und ein Ferienpersonalwohnhaus auf Fl.Nr. 707 - Ringseeweg
Vorlage: 01694/2020-2026
9. Tekturplanung zur Baugenehmigung für die Errichtung eines Arbeitnehmerwohnheimes samt Laden und Stellplätzen auf Fl.Nr. 250 - Münchner Straße
Vorlage: 01674/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um 19:01 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 05.06.2025
--

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

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

Top 2 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Serviced-Ferienappartement-Hauses auf Fl.Nr. 800/6 - Riedersteinweg

Sachverhalt:

Mit dem Vorbescheidsantrag wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Serviced-Ferienappartementshauses „Seegartenresidenz“ abgefragt. Nach den Angaben im Antrag sind hier ca. 29 Appartements als Beherbergungsbetrieb geplant. Hier weitere Auszüge aus der Betriebsbeschreibung:

Die Serviced-Ferienapartments sind voll möbliert und lassen keine Eigengestaltung durch den Gast zu. Das Management des Apartmenthauses erfolgt zentral und die Buchungen der Gäste erfolgen über die hauseigene Homepage oder die gängigen Buchungsportale.

Die Verweildauer der Gäste (im Sinne eines ständig wechselnden Personenkreises) kann für die Dauer von wenigen Tagen, wie z.B. einem verlängerten Wochenende, bis zu max. 6 Wochen erfolgen. Die Abrechnung der Nutzung erfolgt pro Tag oder auch wochenweise. Im Übernachtungspreis sind sämtliche Nebenkosten (Strom, Wasser, Heizung usw.) und sonstigen Nebenleistungen (Rezeption, Wäschewechsel, Internetzugang, Reinigung usw.) inbegriffen.

Im Eingangsbereich verfügt das Haus über eine eigene Rezeption, die voraussichtlich in der Zeit von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr besetzt ist. Das Personal organisiert das Check-in sowie den Check-out und steht den Gästen zudem für die Organisation/Buchung weiterer Serviceleistungen zur Verfügung. Des Weiteren verfügt das Haus über eine hauseigene Tiefgarage, einem Ski- sowie Fahrradraum, einem Aufenthaltsraum mit Kinderspielzimmer und einer Sauna.

Die Gebäudegröße soll bei einer Geschossigkeit II+D 37,50 x 16,50 m betragen. Die Unterbringung der benötigten Kfz-Stellplätze soll überwiegend in der Tiefgarage (30 Stellplätze) erfolgen; oberirdisch sind, wie auch im Bebauungsplan vorgesehen, 6 Stellplätze geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 14 – Teil Süd, 5. Änderung. Dort ist es als „Sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet und Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Zugelassen sind dort u.a. Hotels und sonstige Fremdenbeherbergungsbetriebe mit ständig wechselnder Belegung, d.h. einer Verweildauer von 6 Wochen. Diese Parameter werden mit der Planung eingehalten. Pro Bauraum ist für den Geschoßbau ein Nebengebäude bis 12 m² Grundfläche zulässig. Das im EG Grundriss eingezeichnete Mülltonnengebäude ist nicht bemaßt, überschreitet jedoch wie gezeichnet diese Größe, zudem steht es zu nah an der Straße und entspricht somit nicht den satzungsgemäßen Anforderungen.

Die vorgesehene Tiefgaragenabfahrt direkt an der südlichen Grundstücksgrenze wurde im Bebauungsplan so festgesetzt; gemäß Festsetzung A 6.6 sind Tiefgaragen auf dem jeweiligen Baugrundstück überall zulässig. Insoweit wird der Bebauungsplan sowohl was die Abfahrt, als auch die Größe und Lage der Tiefgarage betrifft eingehalten. Nähere Darstellungen in den Planungen zur Ausprägung der Abfahrtsrampe mit geplantem Rolltor fehlen jedoch. Das Hauptgebäude soll wie dargestellt zwei Quergiebel (nach Norden und nach Süden) erhalten. Dies ist jedoch nach der Ortsgestaltungssatzung nicht zulässig. Ebenfalls entsprechen die (fehlenden) Untergliederungen bei den Fenstern und Fenstertüren nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird nicht erteilt, da wie von der Verwaltung ausgeführt Bebauungsplan und relevante gemeindliche Satzungen in mehreren Punkten nicht eingehalten werden.

Der Bauherr wird gebeten, eine Umplanung vorzulegen, welche den Bebauungsplan sowie die relevanten gemeindlichen Satzungen vollständig einhält.

Abstimmung:

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

Top 3 Austauschplanung zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Baukörpers in Nord-Süd-Ausrichtung oder alternativ Baukörper für zwei DHH oder ein EFH auf Fl.Nr. 129/23 - Breitenanger

Sachverhalt:

Mit dem ursprünglich eingereichten und in der Sitzung am 10.04.2025 behandelten Vorbescheidsantrag wurde folgendes abgefragt:

Im Zuge der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- 1. wird die Errichtungen eines Baukörpers mit einer Nord-Südausrichtung genehmigt?**
- 2. Wird ein Baukörper für zwei Doppelhaushälften oder ein EFH mit den Abmessungen 8x19m- unter Einhaltung aller Abstandsflächen- genehmigt?**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wurde nicht erteilt und die im Antrag gestellten Fragestellungen 1. Mit „Ja“ und 2. mit „Nein“ beantwortet.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; vom Gebietscharakter her und der prägenden Umgebungsbebauung handelt es sich um ein Reines Wohngebiet.

Ursprünglich handelte es sich um ein größeres Gesamtgrundstück, welches vor kurzer Zeit in die beiden Fl.Nrn. 129/12 und 129/23 geteilt wurde. Für das ursprüngliche Grundstück wurde 2017 ein Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Verbindungsbau zum vorhandenen Baubestand genehmigt; die Vorbescheidsgenehmigung ist jedoch mittlerweile abgelaufen.

Hinzuweisen ist wie bisher darauf, dass das Grundstück nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet des Breitenbachs liegt. Die Firstrichtung Nord-Süd wurde in der April-Sitzung vom Gremium zugelassen.

Im Zuge der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

Allgemein:

Wasserrechtliche Fragen müssen im Zuge des Bauantrags geklärt werden.

Das Gelände soll für den Neubau nicht aufgeschüttet werden. Somit würde das EG eines Neubaus ca. 1.35m tiefer liegen als das EG des Bestands. Ist dies bauordnungsrechtlich zulässig?

Erteilt die Gemeinde Bad Wiessee eine Abweichung von der Ortssatzung bezüglich der Abstandsflächen? Dh. können rings ums das Gebäude Abstandsflächen von 6m angesetzt werden?

Erläuterung: Die Wandhöhe des Bestandsgebäudes ist an 3 Seiten <6m, ausgenommen der Nord-Ost-Ecke. Hier gibt es eine minimale Überschreitung von ca. 0,50m, welche zu einer Abstandsfläche von 8m führen würde.

Falls der Abweichung nicht zugestimmt wird, werden im weiteren Verlauf die Grenzen an die Abstandsflächen des Ostgiebels angepasst werden.

Für Variante 1:

-Ist –nach Anpassung der östlichen Grenze zwischen Flur-Nr.129/12 und 129/23- ein Wohngebäude mit den Abmessungen 8.30m x 16.60m, Wandhöhe max. 6m und einem Giebel in Nord-Süd-Ausrichtung bauordnungsrechtlich zulässig?

-Hierzu wäre eine Abstandsflächenübernahme (<1/3 der Gebäudelänge) auf Fl-Nr. 129/12 erforderlich. Ist dies bauordnungsrechtlich zulässig?

Zu den Fragen „Allgemein“:

Das Gelände soll wie ausgeführt nicht aufgeschüttet werden. Dies ist aus Sicht der Verwaltung nur dann bauordnungsrechtlich zulässig, wenn keine Überschwemmungsgefahr vorliegt. Insofern ist durchaus zur Prüfung der Zulässigkeit des Gesamtvorhabens eine wasserrechtliche Beurteilung bereits im Vorbescheidsverfahren erforderlich.

Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird nicht zugelassen.

Zu den Fragen „Für Variante 1“:

Nach Anpassung der östlichen Grenze zwischen Fl.Nr. 129/12 und 129/23 erscheint ein Wohngebäude in der Größe 8,30 x 16,60 m, Wandhöhe max. 6,0 m und Firstrichtung Nord-Süd zulässig. Auch mit der dargelegten Abstandsflächenübernahme besteht Einverständnis.

Für Variante 2:

-Ist –nach Anpassung der Grenze zwischen Flur-Nr.129/12 und 129/23 ein Wohngebäude mit einem Versprung an der Westseite von 2m, um die Abstandsflächen gegenüber dem Bestand einzuhalten, bauordnungsrechtlich zulässig?

- Ist das Gebäude mit einer Abmessung von 6.30m x 16.60m, bzw. 8.30m x 16.60m, Wandhöhe mx. 6m und einem nicht mittig ausgerichteten Giebel bauordnungsrechtlich zulässig?

Zu den Fragen „Für Variante 2“:

Die gestellten Fragen werden jeweils mit „Nein“ beantwortet, da die gemeindlichen Satzungen mit dieser Gebäudeplanung nicht eingehalten werden könnten.

Für Variante 3:

- Ist das Gebäude mit einer Abmessung von 9.40m x 12m, einer Wandhöhe von max. 6m und einem West-Ost-Giebel bauordnungsrechtlich zulässig?

-Ist ein erdgeschossiger Anbau (als z.B. Einliegerwohnung.) mit den Maßen 4.90m x 6m und einem Nord-Süd-Giebel ebenfalls zulässig?

Zu den Fragen „Für Variante 3“:

Die gestellten Fragen werden jeweils mit „Nein“ beantwortet, da die gemeindlichen Satzungen mit dieser Gebäudeplanung nicht eingehalten werden könnten.

Beschluss:

Zu den Fragen „Allgemein“:

Das Gelände soll wie ausgeführt nicht aufgeschüttet werden. Dies ist nur dann zulässig, wenn keine Überschwemmungsgefahr vorliegt. Insoweit ist durchaus zur Prüfung der Zulässigkeit des Gesamtvorhabens eine wasserrechtliche Beurteilung bereits im Vorbescheidsverfahren erforderlich.

Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird nicht zugelassen.

Zu den Fragen „Für Variante 1“:

Nach Anpassung der östlichen Grenze zwischen Fl.Nr. 129/12 und 129/23 erscheint ein Wohngebäude in der Größe 8,30 x 16,60 m, Wandhöhe max. 6,0 m und Firstrichtung Nord-Süd zulässig. Auch mit der dargelegten Abstandsflächenübernahme besteht Einverständnis.

Zu den Fragen „Für Variante 2“:

Die gestellten Fragen werden jeweils mit „Nein“ beantwortet, da die gemeindlichen Satzungen mit dieser Gebäudeplanung nicht eingehalten werden könnten.

Zu den Fragen „Für Variante 3“:

Die gestellten Fragen werden jeweils mit „Nein“ beantwortet, da die gemeindlichen Satzungen mit dieser Gebäudeplanung nicht eingehalten werden könnten.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 1 wird unter den vorgenannten Prämissen erteilt, das Einvernehmen zu den Varianten 2 und 3 wird nicht erteilt.

Sämtliche relevanten gemeindlichen Satzungen sind vollständig einzuhalten. Das Vorhaben kann nur zugelassen werden, wenn keine Überschwemmungsgefahr gegeben ist.

Abstimmung:

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

Top 4 Bauantrag für den Neubau einer Gartenlaube auf Fl.Nr. 172 - Am Strandbad
--

Sachverhalt:

Beantragt ist hier der Neubau einer Gartenlaube in einer Größe von 5,18 x 5,18 m als Nachle-

galisierung. Das Gebäude existiert bereits seit mehreren Jahren und das Landratsamt wurde frühzeitig von Seiten der Gemeinde um Baukontrolle und weitere Veranlassungen gebeten.

Der Bauantrag ist nicht genehmigungsfähig. Das beantragte Gebäude liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet sowie auch im Überschwemmungsgebiet und im Geltungsbereich des Heilquellenschutzgebietes. Es entspricht überdies in keinster Weise der Ortsgestaltungssatzung.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die Beseitigung des Gebäudes anzuordnen und durch geeignete Maßnahmen für eine unverzügliche Wiederherstellung des Bereichs als Grünfläche / Wiese zu sorgen.

Ebenfalls wird gebeten, eine Überprüfung des Gesamtumbaus des Hauptgebäudes vorzunehmen, da aufgrund des örtlichen Eindrucks zu befürchten ist, dass auch hier planabweichend gebaut wurde.

Abstimmung:

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

Top 5 Bauantrag für den Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 172 - Am Strandbad

Sachverhalt:

Beantragt ist hier der Neubau eines Carports für 3 Stellplätze in einer Größe von 8,31 x 6,10 m als Nachlegalisierung. Das Gebäude existiert bereits seit mehreren Jahren und das Landratsamt wurde frühzeitig von Seiten der Gemeinde um Baukontrolle und weitere Veranlassungen gebeten.

Der Bauantrag ist nicht genehmigungsfähig. Das beantragte Gebäude hält insbesondere auch die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nicht ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die Beseitigung des Gebäudes anzuordnen.

Ebenfalls wird gebeten, eine Überprüfung des Gesamtumbaus des Hauptgebäudes vorzunehmen, da aufgrund des örtlichen Eindrucks zu befürchten ist, dass auch hier planabweichend gebaut wurde.

Abstimmung:

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

Top 6 Bauantrag für Grundrissänderungen und Nutzungsänderung der Ferienwohnungen 9 und 10 im EG in Wohnungen auf Fl.Nr. 137/40 - Jägerstraße
--

Sachverhalt:

Beantragt sind Grundrissänderungen der Wohnungen 9 und 10 im Erdgeschoß sowie eine Änderung von Ferienwohnungsnutzung in Wohnnutzung. Die eingereichten Pläne stellen jedoch nicht dar, wo und in welcher Art Grundrissänderungen vorgenommen werden sollen. Es fehlen auch Vergleichsdarstellungen zum bisher genehmigten und neu beantragten Stand. Ebenfalls ist die Nutzungsart nicht im Erdgeschossgrundriss bezeichnet. Überdies fehlen auch Stellplatzdarstellungen und –berechnungen.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt, da die eingereichten Unterlagen unvollständig und nicht beurteilungsfähig sind.

Abstimmung:

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

Top 7 Bauantrag zum Umbau des Wellnessbereiches des Hotels Alpenhof auf Fl.Nr. 161 - Anton-von-Rieppel-Straße

Sachverhalt:

Beim Hotel Alpenhof sind Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen:

Das bestehende Hotel Alpenhof soll lt. den beiliegenden Planunterlagen umgebaut werden. Das Hotel liegt in der Gemeinde Bad Wiessee auf dem Grundstück 161 und wird über die Furtwänglerstraße und die Anton-von-Rieppel-Straße erschlossen. Die bestehenden Hotel-Parkflächen befinden sich nordwestlich vom Hotelanbau an der Anton-von-Rieppel-Straße und sind dem Hotelbetrieb zugeordnet. Hinsichtlich Bettenanzahl ist keine Änderung geplant.

Der Umbau des Hotels gliedert sich in folgende Bereiche und ist in den beiliegenden Plänen dargestellt.

Umbau Wellnessbereich

Das Hotel Alpenhof soll für seine Gäste vor allem in den kälteren Jahreszeiten attraktiver werden und der Bereich Wellness und Entspannung einen stärkeren Fokus erhalten.

Für die Hotelgäste soll ein Wellnessbereich mit Empfang, Sauna, Dampfbad, Schneedusche und Erlebnisdusche umgestaltet werden. Das Hallenbad wird dazu renoviert. Das aktuelle verflieste Innenbecken bekommt eine neue Edelstahlrinne sowie eine Folienverkleidung.

Der bestehende Bodenaufbau wird abgebrochen und durch einen neuen Heizestrich und Bodenbelag ersetzt. Das resultierende Fertigfußboden-Niveau in dem Bereich wird um 12cm angehoben.

Die Pool Technik sowie die HKLS-Anlagen werden ebenfalls erneuert.

Für die Hallenbad-Vergrößerung werden zwei neue Erker erschaffen, wo weitere Liegeplätze entstehen können.

Errichtung Außenpool und Außensauna

Zwischen Wellnessbereich und Frühstücksraum wird eine neue Frühstück-Liegeterrasse geplant. Dafür soll das umliegende Gelände um ca. 50 cm abgesenkt werden. Im neugeschaffenen Außenbereich werden ein Pool und eine Außensauna errichtet. Ein Fertigbecken mit Infinity-Kante wird eingesetzt, der sogenannte „Living Pool“, der über einen Kombifilter für die Wasserreinigung verfügt. Durch dieses genehmigte System werden weitere neue Pool-Technikräume vermieden.

Fensterersatz und Öffnungen/Vergrößerung im bestehenden Frühstücksraum im UG1

Die Geländeabsenkung ermöglicht die Verbesserung der Belichtung/Belüftung im bestehenden Frühstücksraum (Zwischenbau UG). Dessen aktuelle Fenster und Heizkörper werden abgebaut und durch neue größere Fenster und niedrige Radiatoren ersetzt.

Außenanlage Umgestaltung

Der Garten im Ganzen soll generell attraktiver konzeptioniert werden. Zwischen den bestehenden Liegeflächen werden neue Erholungsbereiche gegliedert: Die „Ruhe Ecke“, die „Spaßzone“ - für Tischtennis angedacht und der „Schach-Dorfplatz“ - mit Gartenmöblierung ausgestattet. Eine neuer Zuweg verbindet die neugeschaffenen Bereiche. Die Landschaft herum wird gärtnerisch mit heimischen Bäumen und Sträuchern gestaltet.

Der Lieferantenweg muss dazu umgeplant werden. Ein neuer Zugang an der Furtwänglerstraße führt stufenlos direkt ins Hotel-Haupthaus. Der wird an der Grundstücksgrenze von einer neuen bogenförmigen Hecke umrahmt, um die Einfahrt von Fahrzeugen zu erleichtern.

Das Angebot des Hotel Alpenhof umfasst klassische Beherbergung einschließlich Verpflegung. Weiters gibt es im Bestand einen Seminarbereich, sowie einen kleinen Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna. Die Kapazität der Restaurantflächen ist auf die Beherbergungsplätze ausgerichtet.

Durch die geplanten Um- und Zubaumaßnahmen möchte sich das Hotel Alpenhof als Bade- und Erholungshotel stärker positionieren und seine Attraktivität steigern.

Durch die Umbaumaßnahmen im bestehenden Wellnessbereich, sowie die Erweiterung mit Terrassen, Außensauna und Außenpool, wird ein neuer Schwerpunkt auf die Aufenthaltsqualität der Gäste gelegt. Es sollen bewusst keine zusätzlichen Gästebetten errichtet werden; Der Fokus richtet sich auf qualitativollen Urlaub mit vielseitigem Angebot, besonders in den kühleren Jahreszeiten.

Um die Optimierung der Liegebereiche im Innenraum zu schaffen, wird das Hallenbad um zwei neue Erker erweitert. Deren Stil, als minimaler Eingriff, passt genau an die regional voralpenländische Architektur. Die neuen Außenelemente, wie die Sauna oder der Fassaden-Sichtschutz, werden etwas zeitgemäßer gestaltet.

Für ergänzende Erholungsbereiche entsteht der Wellnessbereich mit folgender Nutzung:

Empfang mit kleiner Versorgungsstation.

Softsauna, Erlebnisdusche, Eisdusche.

Hallenbad mit Zugang Außenpool, Außensauna und Liegeterrasse.

Die zugehörige Pooltechnik ist unterirdisch neben dem Becken untergebracht

Erforderliche Außengeräte werden im Bereich der nordwestlichen Fassade möglichst emissionsarm (Schall) situiert.

Technische Beschreibung siehe unter Punkt 3.2.2

1.2.1. Beherbergung / Angebot

Das Hotel hat in Summe im Bestand 37 Gästezimmer unterschiedlicher Größe.

Hinsichtlich Bettenanzahl ist keine Änderung geplant.

1.2.2. Verpflegung

Die Verpflegung der Hotelgäste erfolgt im bestehenden Restaurant im Untergeschoss. Die Restaurantflächen werden nicht verändert.

Die Versorgung der Erfrischungsstation im Wellnessbereich übernimmt das übliche Hotelpersonal.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 50 - Anton-von-Rieppel-Straße; es ist dort als Sondergebiet Hotel festgesetzt. Ebenfalls befinden sich große Teilbereiche des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet. Mit dem Antrag wurden Abweichungs- / Befreiungsanträge gestellt. Im Vorfeld wurde das Gesamtvorhaben sowohl mit der gemeindlichen Bauverwaltung als auch mit dem Bauamt des Landratsamtes Miesbach vorabgestimmt. Die geringfügigen Baugrenzenüberschreitungen sowie die beantragten Abweichungen sind aus Sicht der Bauverwaltung zustimmungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt und den beantragten Befreiungen und Abweichungen zugestimmt. Es ist sicherzustellen, dass durch die Lage von großen Teilbereichen des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet die Situation gegenüber der bisherigen Bestandssituation nicht verschlechtert wird.

Abstimmung:

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

Top 8 Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Wohnhauses, eines Gästehauses und eines Personalhauses in ein Ferienwohnhaus, ein Feriengästehaus und ein Ferienpersonalwohnhaus auf Fl.Nr. 707 - Ringseeweg

Sachverhalt:

Beantragt sind wie dargelegt jeweilige Nutzungsänderungen der vorhandenen drei Gebäude von Wohnen in Ferienwohnnutzung – als Ferienwohnhaus, Feriengästehaus und Ferienpersonalhaus.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 51 – Ringseeweg-Süd; es handelt sich um ein Reines Wohngebiet. Ausnahmsweise sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die beantragten Nutzungsänderungen erscheinen insoweit 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

Top 9 Tekturplanung zur Baugenehmigung für die Errichtung eines Arbeitnehmerwohnheimes samt Laden und Stellplätzen auf Fl.Nr. 250 - Münchner Straße

Sachverhalt:

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Gebäudes wurde mit Bescheid vom 29.04.2025 erteilt. Nunmehr liegt eine Tektur hierzu vor, welche insbesondere auch gestalterische Verbesserungen enthält. Herr Heppt erläutert als Bauherrenvertreter anhand einer Präsentation die Planungen / Änderungen.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Einordnung befindet sich das Antragsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Folgende Festsetzungen sind insbesondere im Bebauungsplan getroffen:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Für das Mischgebiet bestehen folgende Einschränkungen:

- Die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden ausgeschlossen.
- Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Die Tekturplanung verbessert insbesondere die gestalterische Qualität des Gebäudes. Aufgrund der Lage, der bisherigen baulichen Historie des Anwesens und der Gebäudeausprägung und vorgesehenen Nutzung erscheint aus Sicht der Verwaltung auch die weitgehend fehlende Sprossenunterteilung der Fenster für dieses Gebäude überwiegend hinnehmbar und hier auch der Gesamtgestaltung dienend. Es wird jedoch empfohlen, in folgenden Bereichen eine etwa mittige waagerechte Unterteilung der Fenster / Fenstertüren vorzunehmen:

- Südostfassade: Außenliegende Fenstertüren im 1. und 2. OG rechts und links
- Nord-West-Fassade: mittige (jeweils 3 Stück) Fenstertüren im EG, 1. OG und 2. OG

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird unter folgenden Bedingungen erteilt und den beantragten Abweichungen / Befreiungen zugestimmt:

- Die Mitarbeiterappartements sind als solche rechtlich zu binden und dem neuen Hotel „Seegut am Tegernsee“ zuzuordnen.
- In folgenden Bereichen ist eine etwa mittige waagerechte Unterteilung der Fenster / Fenstertüren vorzunehmen:
 - Südostfassade: Außenliegende Fenstertüren im 1. und 2. OG rechts und links
 - Nord-West-Fassade: mittige (jeweils 3 Stück) Fenstertüren im EG, 1. OG und 2. OG
- Bei der Dachgestaltung ist insbesondere die Ortsgestaltungssatzung einzuhalten

Bgm. Kühn hat an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wg. persönlicher Beteiligung (Nachbar) nicht teilgenommen. Er begab sich zu den Zuhörern.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 7 Gegenstimmen: 1 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 1

Bad Wiessee, den 25.09.2025

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer