



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

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

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, den 18.09.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:33 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 Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	

#### Von der Verwaltung

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

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## **Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17.07.2025  
Vorlage: 01541/2020-2026
2. Bauantrag für den Neubau eines Milchviehstalls mit Jungviehseite auf Fl.Nr. 1065 –  
Holzer Straße  
Vorlage: 01710/2020-2026
3. Bauantrag für den Neubau einer Güllegrube auf Fl.Nr. 1065 - Holzer Straße  
Vorlage: 01711/2020-2026
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Schule zu Büroflächen auf  
Fl.Nr. 105/3 - Hagngasse  
Vorlage: 01731/2020-2026
5. Bauantrag für den Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 275/3 - Simperetsweg  
Vorlage: 01732/2020-2026
6. Bauantrag für Grundrissänderungen und Nutzungsänderung der Ferienwohnung Süd im  
EG in Wohnung auf Fl.Nr. 137/40 - Jägerstraße  
Vorlage: 01733/2020-2026
7. Umplanung zum Bauantrag für die Errichtung einer Carportanlage auf Fl.Nr. 144 –  
Klosterjägerweg  
Vorlage: 01712/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 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      Genehmigung der Niederschrift vom 17.07.2025</b>
--

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.07.2025 wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

#### **Abstimmung:**

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

<b>Top 2      Bauantrag für den Neubau eines Milchviehstalls mit Jungviehseite auf Fl.Nr. 1065 - Holzer Straße</b>
--

#### **Sachverhalt:**

Angrenzend an den Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle ist beantragt, wie dargestellt einen neuen Milchviehlaufstall mit integriertem Jungviehbereich zu errichten.

Beantragt und ausführlich begründet wurden auch zwei gewünschte Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung:

- Abweichung gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 3.3.4 (Ortgangziegel statt ortsüblicher Holz-Windfänge)
- Abweichung gemäß § 3 Abs. 5 Nr. 3.5.5 (Einbau eines Lichtfirstes)

Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, erscheint der vorliegende Antrag genehmigungsfähig.

Hinsichtlich des Lichtfirstes erscheint die beantragte Abweichung aus Sicht der Verwaltung durchaus vorstellbar und bei solchen Bauwerken auch üblich. Die Windfänge sollten jedoch ortsüblich in Holz ausgeführt werden.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird unter der Bedingung erteilt, dass die Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen. Der beantragten Abweichung hinsichtlich des Lichtfirstes wird zugestimmt. Die Windfänge sind jedoch ortsüblich in Holz auszuführen; dem Abweichungsantrag für die Ausführung mit Ortgangziegeln wird nicht zugestimmt.

**Abstimmung:**

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

**Top 3    Bauantrag für den Neubau einer Güllegrube auf Fl.Nr. 1065 - Holzer Straße****Sachverhalt:**

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird eine neue Güllegrube für den im vorhergehenden Tagesordnungspunkt beantragten neuen Milchviehlaufstall mit integriertem Jungviehbereich beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Unter der Voraussetzung, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, erscheint der vorliegende Antrag genehmigungsfähig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird unter der Bedingung erteilt, dass die Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen.

**Abstimmung:**

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

**Top 4    Bauantrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Schule zu Büroflächen auf Fl.Nr. 105/3 - Hagngasse****Sachverhalt:**

Mit dem Bauantrag wird die Nutzungsänderung einer „bestehenden Schule“ zu Büroflächen beantragt. Die Bezeichnung des Antrags führt jedoch in die Irre und ist unzutreffend. Richtigerweise handelt es sich um einen bisherigen Kindergarten, nicht eine bestehende Schule.

Leider kommt der Antrag erst zu einem Zeitpunkt, zu dem die – bislang ungenehmigte – Nutzung längst aufgenommen wurde. Im Vorfeld gab es hierzu frühzeitig vor vielen Monaten erste Gespräche, da wie bekannt die Betriebsgebäude des Antragstellers an der Münchner Straße abgebrochen und neu gebaut werden sollen. Der Vorbescheid hierfür wurde im April 2025 genehmigt.

Ziel der hier beantragten Nutzungsänderung ist nach Kenntnisstand der Gemeinde eine – nur übergangsweise – Nutzung während der Bauarbeiten bis zur Bezugsfertigkeit des Neubaus an der Münchner Straße. Leider geht dies jedoch nicht aus den Antragsunterlagen hervor. Es wurde im Vorfeld besprochen, dass nur eine zeitlich befristete Baugenehmigung beantragt wird und eine detaillierte Begründung hierzu mit eingereicht wird. Beides ist vorliegend nicht der Fall.

Nachdem das bisherige Kindergartengrundstück auch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist, es sich wie vorliegend jedoch um eine rein gewerbliche Nutzung handelt, erscheint der Antrag in der

eingereichten Form nicht genehmigungsfähig. Zudem ist wie dargelegt die Antragsbezeichnung falsch und unvollständig.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt. Das Grundstück ist auch künftig entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu nutzen. Die beantragte gewerbliche Nutzung ist nur übergangsweise kurz befristet vorstellbar.

**Abstimmung:**

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

<b>Top 5      Bauantrag für den Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 275/3 - Simperetsweg</b>
---

**Sachverhalt:**

Beantragt ist wie dargestellt ein Einzelcarport auf dem Antragsgrundstück, welches Richtung Osten deutlich abfällt.

Der Carport ist baugenehmigungspflichtig, da sich das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet. Er erscheint auch grundsätzlich genehmigungsfähig, jedoch fehlt eine Geländedarstellung und ein Schnitt, wie der Carport ins Gelände eingebunden werden soll sowie wie und wo die Zufahrt hierzu erfolgen soll.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Bedingung erteilt, dass eine Geländedarstellung und ein Schnitt, wie der Carport ins Gelände eingebunden werden soll, nachgereicht werden. Ebenso ist darzustellen, wie und wo die Zufahrt zum Carport erfolgen soll.

**Abstimmung:**

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

<b>Top 6      Bauantrag für Grundrissänderungen und Nutzungsänderung der Ferienwohnung Süd im EG in Wohnung auf Fl.Nr. 137/40 - Jägerstraße</b>
---

**Sachverhalt:**

Beantragt sind Grundrissänderungen der Wohnungen 9 und 10 im Erdgeschoß sowie eine Änderung von Ferienwohnungsnutzung in Wohnnutzung. Ein ähnlicher Antrag wurde bereits im Juli 2025 vom Gremium behandelt und dabei das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da die eingereichten Pläne nicht darstellten, wo und in welcher Art Grundrissänderungen vorgenommen werden sollen. Es fehlten auch Vergleichsdarstellungen zum bisher genehmigten und neu beantragten Stand. Ebenfalls wurde die Nutzungsart nicht im Erdgeschossgrundriss bezeichnet. Überdies fehlten auch Stellplatzdarstellungen und -berechnungen.

Mit der jetzt vorliegenden Neubeantragung sind diese Probleme behoben.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung

entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit gegeben. Der Antrag erscheint genehmigungsfähig.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 8    Gegenstimmen: 1    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 7      Umplanung zum Bauantrag für die Errichtung einer Carportanlage auf Fl.Nr. 144 - Klosterjägerweg</b>
---

### **Sachverhalt:**

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird wie bisher der Neubau einer Carportanlage für 10 Kfz-Stellplätze wie dargestellt beantragt. Das neu geplante Gebäude soll 25,84 x 4,80 m groß und etwas anders positioniert werden.

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“, in welchem es als Mischgebiet festgesetzt ist und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die bisherige Planung wurde im April vom Gremium behandelt und dabei das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Zwischenzeitlich gab es erneut Gespräche mit dem Bauherrn mit dem Ziel, eine genehmigungsfähige Lösung zu finden. Im beigefügten Schreiben des Antragstellers ist zutreffend dargestellt, wie dies gelingen kann.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Planung und der beantragten Abweichung werden unter folgenden Bedingungen erteilt:

Mit der dargestellten beabsichtigten und baurechtlich notwendigen Grundstücksteilung ist vor Erteilung der Baugenehmigung auf dem entstehenden Carportgrundstück („dienendes Grundstück“) eine Stellplatz-Grunddienstbarkeit als beschränkt persönliche Dienstbarkeit sowie Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bad Wiessee oder des Landratsamtes Miesbach für 12 Kfz-Stellplätze zugunsten des Hausgrundstücks Klosterjägerweg 4 („herrschendes Grundstück“) einzutragen und gegenüber der Gemeinde und dem Landratsamt Miesbach nachzuweisen.

### **Abstimmung:**

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

Bad Wiessee, den 19.09.2025

**Für die Richtigkeit:**

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister

Anton Bammer  
Schriftführer