



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

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

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, den 30.10.2025
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:52 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 18.09.2025  
Vorlage: 01542/2020-2026
2. Bauantrag für den Neubau eines Gewächshauses für Sonderkulturen auf Fl.Nr. 591 - Bauer in der Au  
Vorlage: 01736/2020-2026
3. Bauantrag für den Neubau eines Schwimmteichs auf Fl.Nr. 591 - Bauer in der Au  
Vorlage: 01735/2020-2026
4. Bauantrag für den Neubau einer Carportanlage mit Photovoltaikanlage auf Fl.Nr. 878/6 - Schmerbachgrund  
Vorlage: 01739/2020-2026
5. Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 814/16 - Zilcherstraße  
Vorlage: 01750/2020-2026
6. Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 692/8 - Hirtenweg  
Vorlage: 01763/2020-2026
7. Bauantrag für den Anbau eines Gartengeräteschuppens an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 220/2 - Koglkopfstraße  
Vorlage: 01764/2020-2026
8. Umplanung zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Baukörpern und Tiefgarage oder alternativ von zwei Einfamilienhäusern auf Fl.Nr. 171 - Am Strandbad  
Vorlage: 01753/2020-2026

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 18.09.2025</b>
--------------	---

#### **Abstimmung:**

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

<b>Top 2</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Gewächshauses für Sonderkulturen auf Fl.Nr. 591 - Bauer in der Au</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Beim „Bauer in der Au“ soll ein voll unterkellertes neues Gewächshaus für „Sonderkulturen“ gebaut werden. Welcher Art diese Sonderkulturen sein sollen, ist im Antrag nicht definiert. Im Keller sind Technik und Lüftungsanlage geplant. Die Gebäudegröße soll 22,65 x 5,15 m betragen. Mit dem Bauantrag wurde auch ein Abweichungsantrag für die Dachdeckung in Glas gestellt. Mit Durchführung der Maßnahme sollen auch die dargestellten Geländeänderungen vorgenommen werden.

Bei dem antragsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine Außenbereichslage gem. § 35 BauGB. Von der landschaftlichen Prägung her handelt es sich aktuell um eine sehr gepflegte Rasenfläche, welche durch Pflasterwege auch seitlich erschlossen wird.

Der Antrag erscheint (nur) dann genehmigungsfähig, wenn die Zulassungs- und Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 BauGB eindeutig und zweifelsfrei gegeben sind. Dies ist im Zuge der Bearbeitung vom Landratsamt unter Beteiligung der einschlägigen Fachbehörden – hier insbesondere AELF und Naturschutz – zu prüfen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Bedingung erteilt, dass die Zulassungs- und Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 BauGB eindeutig und zweifelsfrei gegeben sind. Dies ist im Zuge der Bearbeitung vom Landratsamt unter Beteiligung der einschlägigen Fachbehörden – hier insbesondere AELF und Naturschutz – zu prüfen. Die Baubeschreibung ist anzupassen, da sie nicht mit der Plandarstellung übereinstimmt; es wird von einem Holzbau mit Verglasungen ausgegangen. Die Art der Sonderkulturen ist vom Bauherrn eindeutig darzulegen.

#### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 4    Gegenstimmen: 5    Anwesend: 9    Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 3</b>	<b>Bauantrag für den Neubau eines Schwimmteichs auf Fl.Nr. 591 - Bauer in der Au</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

Beim „Bauer in der Au“ soll ein Schwimmteich mit Terrasse und Teilunterkellerung für Technik neu gebaut werden. Die Größe soll nach den Bemaßungen im Plan 15,00 x 3,00 betragen, wobei durch Abrundungen die Gesamtfläche wesentlich größer ist. Die Grundstücksfläche stellt sich derzeit als sehr gepflegte Rasenfläche dar. Vom Hauptgebäude her sollen zum Schwimmteich und von dort zum heute ebenfalls beantragten Gewächshaus neue Wegeverbindungen entstehen.

Bei dem antragsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um eine Außenbereichslage gem. § 35 BauGB. Nachdem das Vorhaben nicht privilegiert ist, ist der Antrag nach § 35 Abs. 2 BauGB als sog. „sonstiges Vorhaben“ zu beurteilen und zu prüfen. Das Landratsamt Miesbach hat die Gemeinde davon in Kenntnis gesetzt, dass das Vorhaben nicht genehmigt werden kann, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden; das entsprechende Schreiben wurde ins Ratsinformationssystem eingestellt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt.

### **Abstimmung:**

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

<b>Top 4    Bauantrag für den Neubau einer Carportanlage mit Photovoltaikanlage auf FINr. 878/6 - Schmerbachgrund</b>
---

### **Sachverhalt:**

Bereits im Dezember 2024 wurde ein Antrag gestellt. Mit diesem wurde die Zulässigkeit des Neubaus eines Carports für 8 PKW und einer Gesamtlänge von 18,40 m beantragt. Der neue Carport sollte direkt und ohne Abstände grenzbündig an der Süd- und Ostseite des Grundstücks im Bereich der bisherigen offenen Stellplätze errichtet werden.

Nach den Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung, § 3 Abs. 1 müssen überdachte Stellplätze zu Haupterschließungsstraßen mindestens 6 m, zu Anliegerstraßen mindestens 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nach Abs. 2 beträgt der Mindestgrenzabstand zu den Nachbargrundstücken einheitlich 1,50 m. Beide Parameter waren bei der ursprünglichen Planung nicht eingehalten.

Die dann behandelte Umplanung sah einen wesentlich kürzeren Baukörper mit geplanter Länge von 13,80 m für die Unterbringung von 6 Stellplätzen vor. Der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken von 1,50 m wurde mit der Umplanung eingehalten. Nach wie vor nicht eingehalten war jedoch der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.

Weder der ursprünglichen, noch der Austauschplanung wurde seitens der Gemeinde zugestimmt und auch das Landratsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde konnte keine Genehmigungsfähigkeit erkennen.

Bei der im April 2025 behandelten Austauschplanung wurde im Beschluss des Gremiums mit aufgenommen, dass man sich grundsätzlich eine Lösung vorstellen kann, die ein ortsübliches Satteldach hat und weiter Richtung Westen abrückt. Letztlich wurde der Antrag von der Antragstellerin zurückgenommen.

Bei einem Ortstermin mit der Bauherrin und dem Gremium am 05.06.2025 wurde der Bauherrin

mitgeteilt, dass eine Neuplanung mindestens 1,80 m Richtung Westen hereingerückt erfolgen müsste (mit hierzu erforderlicher Hangabgrabung / neuer Stützwand) und ein ortsübliches, satzungsgemäßes Satteldach seitens des Gremiums bevorzugt würde.

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

Mit dem vorliegenden erneuten Bauantrag wird wiederum eine Carportanlage für 6 Stellplätze beantragt. Geplant ist nunmehr eine Stahlkonstruktion mit einem 6 Grad geneigten Photovoltaikdach. Der Stützenabstand zur Straße / östlichen Grenze soll hierbei 1,40 m, bzw. bis zu 1,50 m, der Abstand des Daches zur Straße / östlichen Grenze 40 cm bzw. bis zu 52 cm betragen. Ein entsprechender Abweichungsantrag hinsichtlich des unterschrittenen Straßenabstandes wurde gestellt.

Das beantragte Gebäude ist ortsunüblich und hält wiederum auch die Vorgaben der gemeindlichen Satzungen nicht ein. Die Empfehlungen des Gremiums wurden nicht berücksichtigt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt und den beantragten Abweichungen nicht zugestimmt.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9

<b>Top 5    Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 814/16 - Zilcherstraße</b>
--

### **Sachverhalt:**

Im 1. OG des bestehenden Gebäudes soll eine Wohnung wie dargestellt in eine Ferienwohnung umgenutzt werden.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB); die nähere Umgebungsbebauung entspricht insbesondere aufgrund der östlich und südlich angrenzenden intensiven Gewerbenutzung einem Mischgebiet. In einem solchen ist die beantragte Nutzung regulär zulässig.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend: 9

<b>Top 6    Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 692/8 - Hirtenweg</b>
--

**Sachverhalt:**

Auf dem Baugrundstück sollen wie dargestellt nach Abbruch des vorhandenen Baubestandes zwei neue Doppelhäuser mit Garagen und Stellplätzen errichtet werden.

Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid vom Februar 2025 vor, welcher die Bebauung des Grundstückes mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen vorsieht. Die Gebäudemaße sowie auch die Höhenentwicklungen der Hauptgebäude sind hierbei im Verhältnis zum nunmehr eingereichten Bauantrag gleich. Im Übrigen gibt es einige Änderungen, so sind nunmehr u.a. zwei Doppelhäuser anstelle von zwei Einfamilienhäusern geplant und die Lage und Anordnung der Garagen ist anders. Nach Süden hin sind bei beiden Doppelhäusern Quergiebel geplant.

Die prägende Umgebungsbebauung stellt sich als idyllische und sehr lockere Wohnbebauung dar. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht; es handelt sich um eine Innenbereichs- und vom Gebietscharakter her um ein reines Wohngebiet.

Wenngleich nunmehr von der Typisierung der Gebäude und der Anzahl der vorgesehenen Wohnungen eine andere Beantragung vorliegt, erscheinen auch die neu beantragten Baukörper von der Art und Ausprägung her grundsätzlich genehmigungsfähig. Jedoch entsprechen neben weiteren Punkten u.a. auch die Fenster- und Türegliederungen zu großen Teilen nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung. Dies verwundert, da insbesondere hierzu im Vorfeld auch intensive Gespräche mit der Planerseite stattgefunden hatten.

In einem mit dem Planungsbüro am 30.10. geführten Telefonat wurde von dort mitgeteilt, dass auch das Landratsamt Miesbach einige Punkte mitgeteilt hat, die nicht passen. Es kommt daher eine Austauschplanung, welche zum gegebenen Zeitpunkt im Gremium behandelt wird.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt. Es ist eine Umplanung vorzulegen, welche die Anforderungen der relevanten gemeindlichen Satzungen vollständig einhält. Die Gestaltung der Quergiebel ist unbefriedigend und sollte dringend ortsüblich verbessert werden; u.a. wird eine Fortführung der Stützen bis ins Erdgeschoss angeraten.

**Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9      Gegenstimmen: 0      Anwesend: 9

<b>Top 7      Bauantrag für den Anbau eines Gartengeräteschuppens an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 220/2 - Koglkopfstraße</b>
--

**Sachverhalt:**

Geplant ist wie dargestellt ein Anbau im Nordwesteck des Gebäudes als Gartengeräteschuppen. Die nachvollziehbaren Gründe für den Anbau sind in einem ausführlichen Begleitschreiben dem Antrag beigefügt. Ebenfalls wurden ein Abweichungsanträge gestellt, da wie geplant die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nicht eingehalten werden können. Bereits im Bestand befinden sich mehrere Anbauten bzw. Nebengebäude auf dem Grundstück.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Um-

gebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Trotz der nachvollziehbaren privaten Gründe und der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück ist baurechtlich anzumerken, dass bei Zulassung des Vorhabens eine unbefriedigende bauliche Situation entsteht, wenngleich diese (derzeit) nicht einsehbar ist. Bei Zulassung des Vorhabens ist ggf. mit Bezugnahmen zu rechnen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt und den beantragten Abweichungen zugestimmt.

### **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 7    Gegenstimmen: 2    Anwesend: 9

**Top 8      Umplanung zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Baukörpern und Tiefgarage oder alternativ von zwei Einfamilienhäusern auf Fl.Nr. 171 - Am Strandbad**

### **Sachverhalt:**

Die eingereichte Umplanung zum Vorbescheid sieht veränderte Gebäudepositionierungen und -größen vor und beinhaltet wie bisher Fragen zu verschiedenen Bebauungen in zwei Varianten, zu welchen separat Stellung genommen werden muss.

Das Baugrundstück liegt – soweit es sich im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung befindet – im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und teilweise auch im Überschwemmungsgebiet; ein Bebauungsplan existiert aktuell nicht. Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die weitere Grundstücksfläche ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten; sie liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und zu großen Teilen im Überschwemmungsbereich.

Mit der Variante 1 wird für die Umplanung nunmehr folgendes abgefragt:

### **BAUVORANFRAGE 01 / Gesamtes Grundstück**

Für das Bauvorhaben Am Strandbad 8-10, Bad Wiessee, FlurNr. 171  
Neubau eines Einfamilienhauses

Fall 1: Für das vorliegende Grundstück ist ein Einfamilienhaus geplant, das aus zwei Gebäuden besteht. Die Abstandsfläche von 8m zu der Grundstückfläche wird eingehalten, bei einer Wandhöhe über 6m.

#### FRAGESTELLUNG

#### **Landschaftschutzgebiet**

In der vorliegenden Planung ist das neue Einfamilienhaus im Vergleich zu dem Bestand an ähnlicher Stelle platziert. Es überschreitet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nicht. Die Fragen 1 und 2 werden zurückgezogen.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

- (1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Als Bezugsfall wird die FlurNr. 164 herangezogen. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe. Frage 3 entfällt.

#### **Frage 4)**

Kann der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus HN 8-10 zugestimmt werden?

#### **Frage 5)**

Kann einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 7,70 m zugestimmt werden?

Die nach Entfall der ersten drei Fragen nunmehr verbleibenden Fragen 4 und 5 können aus Sicht der Bauverwaltung jeweils mit „Ja“ beantwortet werden.

Mit der Variante 2 wird für die Umplanung nunmehr folgendes abgefragt:

### **BAUVORANFRAGE 02 / Geteiltes Grundstück**

Für das Bauvorhaben Am Strandbad 8-10, Bad Wiessee, FlurNr. 171  
Neubau von zwei Einfamilienhäuser auf jeweils Teilgrundstücken

**Fall 2:** Für das vorliegende Grundstück sind zwei Einfamilienhäuser geplant, auf Teilgrundstücken der FlurNr. 171. Zum besseren Verständnis wird nachfolgend das südliche Grundstück 171.1 und das nördliche 171.2 genannt. Die Abstandsfläche von 6m zur Grundstücksgrenze wird eingehalten, bei einer Wandhöhe von jeweils maximal 6m.

## FRAGESTELLUNG

### **Grundstücksteilung**

Das vorliegende Grundstück ist im Vergleich zur Nachbarschaft sehr groß. Es soll geteilt werden.  
Fragen 1 und 2 werden zurückgezogen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

- (1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Als Bezugsfall wird die FlurNr. 164 herangezogen. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe. Frage 3 entfällt.

#### **Frage 4)**

Kann der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Neubauten auf den Teilgrundstücken 171.1 und 171.2 zugestimmt werden?

#### **Frage 5)**

Kann einer Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 7,50 m zugestimmt werden?

Die nach Entfall der ersten drei Fragen nunmehr verbleibenden Fragen 4 und 5 können aus Sicht der Bauverwaltung jeweils mit „Ja“ beantwortet werden.

## **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschuss fasst folgende Beschlüsse:

### Zu Variante 1:

Die nach Entfall der ersten drei Fragen nunmehr verbleibenden Fragen 4 und 5 werden jeweils mit „Ja“ beantwortet.

### Zu Variante 2:

Die nach Entfall der ersten drei Fragen nunmehr verbleibenden Fragen 4 und 5 werden jeweils mit „Ja“ beantwortet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Teilbereiche des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet liegen.

## **Abstimmung:**

Für den Beschluss: 9      Gegenstimmen: 0      Anwesend: 9

Bad Wiessee, den 24.11.2025

**Für die Richtigkeit:**

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister

Anton Bammer  
Schriftführer