GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 15.01.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:15 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	
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 11.12.2025
   Vorlage: 01742/2020-2026

2. Bauantrag für den Neubau eines Gewerbehauses mit Tiefgarage und Wohnungen auf Fl.Nr. 201 - Münchner Straße
   Vorlage: 01810/2020-2026

3. Bauantrag für die Nutzungsänderung der Geschäftsräume im EG in private Wohnräume auf Fl.Nr. 123/2 - Freihausstraße; erneute Behandlung wg. ergänzter Unterlagen
   Vorlage: 01811/2020-2026

4. Bauantrag zum Anbau an den bestehenden Getränke-Einzelhandelsmarkt auf Fl.Nr. 44/26 - In der Wihr
   Vorlage: 01815/2020-2026

5. Bauantrag für den Abbruch eines Bestandsgebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 759/33 - Fockensteinweg
   Vorlage: 01816/2020-2026

6. Bauantrag für den Umbau und die energetische Sanierung eines best. Wohnhauses mit Anbau eines Balkons auf der Südseite auf Fl.Nr. 744/5 - Im Söllbachgrund
   Vorlage: 01818/2020-2026

7. Tekturantrag zum Umbau eines Mehrfamilienhauses von Miet- zu Personalwohnungen (im KG werden 3 Kellerräume zu Hobbyräumen und im EG werden 5 WE anstelle von 4 WE erstellt) auf Fl.Nr. 810/1 - Zilcherstraße
   Vorlage: 01819/2020-2026

8. Tekturantrag: 2 WE statt 1 WE im OG und Entfall der Aufzugsanlage zur Baugenehmigung für den Bestandsabbruch und den Neubau eines Wohngebäudes mit 4 WE als Ersatzbau auf Fl.Nr. 660/5 - Bucherweg
   Vorlage: 01817/2020-2026

9. Tekturantrag zur Erhöhung der Wand- und Firsthöhe beim Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 144/5 - Luckenkopfstraße
   Vorlage: 01820/2020-2026

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:

Top 1 Genehmigung der Niederschrift vom 11.12.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt

Abstimmung:

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

Top 2 Bauantrag für den Neubau eines Gewerbehauses mit Tiefgarage und Wohnungen auf Fl.Nr. 201 - Münchner Straße

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 23.04.2025 wurde vom Landratsamt die Vorbescheidsgenehmigung für den Neubau eines Gewerbehauses (Gewerbe / Büro, Ladenfläche, Lager und Wohnungen) mit Tiefgarage erteilt. Im Vorfeld wurde vom Gremium bei der Behandlung des eingereichten Vorbescheidsantrags hierzu in der Sitzung vom 24.10.2024 folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird erteilt und es werden die Fragestellungen zum Antrag jeweils mit „Ja“ beantwortet. Des Weiteren wird aufgrund der bereits vorhandenen zwei Zufahrten auch für den Vorbescheidsantrag wiederum in Aussicht gestellt, dass diese auch für die vorgesehene Neubebauung zugelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossbereichen der Gebäude jeweils keine Wohnnutzung stattfinden darf.

Die neu geplante Tiefgarage inkl. Einfahrtsgebäude hat die Anforderungen der gemeindlichen Stellplatz- und Freiflächengestaltungssatzung zu erfüllen und muss hierbei insbesondere einen Abstand von jeweils mindestens 3,0 m von jeder Grundstücksgrenze einhalten; die Planung ist entsprechend anzupassen.“

Im Vorbescheidsantrag sind die Nutzungen in ihrer Ausprägung (Flächen / Anzahl der WE etc.) nicht genauer spezifiert worden.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird wiederum der Neubau eines Gewerbehauses mit Tiefgarage und Wohnungen beantragt, nunmehr jedoch mit wesentlich höheren Wand- und Firsthöhen (Wandhöhen VB: 8,00 m, im BA 9,20 m; Firsthöhen im VB: 11,92 und 11,34 m, im BA 11,93 und 12,40 m. Konkret sollen im KG die Tiefgarage, Abstell- und Nebenräume untergebracht werden. Im EG soll eine reine Gewerbenutzung mit u.a. Büro- und Handwerks- und Lagerflächen sowie entsprechenden Nebenräumen stattfinden. Im OG und DG sind reine Wohnnutzungen geplant; hier sollen insgesamt 44 – überwiegend sehr kleine – Wohnungen errichtet werden.

Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Das Gebiet ist im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt und entspricht auch einem solchen. Die beantragten Nutzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans, wobei hierbei insbesondere maßgeblich ist, dass in den Erdgeschossbereichen keine Wohnnutzung zulässig ist; dies wird mit der Planung eingehalten.

Im Nahbereich der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer geplant, welche Richtung Osten hin auf bis zu ca. 1,80 m hin ansteigen soll; fortlaufend sind weiterhin im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befestigte Lagerflächen für Kies, Humus und Sand vorgesehen. Leider fehlen zu diesen Punkten nähere Angaben und Ansichten hinsichtlich der genauen Ausführungsart und -ausprägung. Diese sind noch nachzureichen. Auch am Gebäude Richtung Münchner Straße hin ist eine auf bis zu ca. 60 cm Höhe ansteigende Stützwand vorgesehen. Hierzu fehlen ebenfalls nähere Angaben und Ansichten hinsichtlich der genauen Ausführungsart und -ausprägung.

Bei der im Freiflächenplan dargestellten Fläche für Müll ist unklar, ob hier ein Baukörper geplant ist oder nur eine Abstellfläche. Ein Baukörper wäre unzulässig, da er den erforderlichen satzungsgemäßen Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze nicht einhält. Gleiches gilt für den „Carport Räder, genehmigungsfrei“; dieser muss ebenfalls den Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten und im Zuge des Gesamtvorhabens sind hierzu Ansichten und Grundriß darzustellen, da er von der Gesamtgenehmigungspflicht mit umfasst wird. Grundsätzlich ist klärungsbedürftig, ob die grenznahen / grenzständigen Baulichkeiten für Kies-, Humus- und Sand-Lager, Stützwand und Nebengebäude in diesen Gesamtgrößen zugelassen werden können, da sie zumindest zu einem großen Teil abstandsflächenrelevant sein werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können jedoch mangels ausreichender Darstellungen noch keine Aussagen getroffen werden.

Der geplante neue Hauptbaukörper wird sich von der Kubatur und Ausprägung her trotz erhöhter Wand- und Firsthöhen noch gut in die Umgebungsbebauung einfügen. Anzumerken ist hinsichtlich der Erschließung wie bereits beim Vorbescheid noch, dass das Grundstück bereits jetzt zwei Zufahrten zur Münchner Straße hin besitzt, welche auch bei der vorliegenden Planung wiederum vorgesehen sind.

Mit dem Bauantrag wurde ein Abweichungsantrag hinsichtlich der Längs-Rampenneigung der Tiefgarage gestellt und begründet; die Abweichung erscheint aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar und vertretbar.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze fehlen nach aktueller Satzung 8 Stellplätze. Diese sind bauherrnseits noch nachzuweisen oder die Anzahl der Wohnungen entsprechend zu verändern / verringern.

Das Gremium stimmt nach Diskussion zunächst darüber ab, ob von den Bauherren ein Schaugerüst zur Beurteilung der Gebäudehöhe erstellt werden soll.

Beschluss:

1. Es soll von den Bauherren ein Schaugerüst zur Beurteilung der Gebäudehöhe erstellt werden.

   Abstimmungsergebnis: 6:3

2. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird zunächst nicht erteilt. Die fehlenden 8 Kfz-Stellplätze sind noch auf dem Baugrundstück nachzuweisen

oder die Anzahl der Wohnungen entsprechend zu verändern / zu verringern. Der beantragten Abweichung hinsichtlich der Längs-Rampenneigung der Tiefgarage wird zugestimmt. Die Gesamtgebäudehöhe sollte möglichst reduziert werden; ebenfalls sollte geprüft werden, ob Fensterläden angebracht werden können.

Im Nahbereich der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer geplant, welche Richtung Osten hin auf bis zu ca. 1,80 m hin ansteigen soll; fortlaufend sind weiterhin im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befestigte Lagerflächen für Kies, Humus und Sand vorgesehen. Leider fehlen zu diesen Punkten nähere Angaben und Ansichten hinsichtlich der genauen Ausführungsart und -ausprägung. Diese sind noch nachzureichen. Auch am Gebäude Richtung Münchner Straße hin ist eine auf bis zu ca. 60 cm Höhe ansteigende Stützwand vorgesehen. Hierzu fehlen ebenfalls nähere Angaben und Ansichten hinsichtlich der genauen Ausführungsart und -ausprägung.

Bei der im Freiflächenplan dargestellten Fläche für Müll ist unklar, ob hier ein Baukörper geplant ist oder nur eine Abstellfläche. Ein Baukörper wäre unzulässig, da er den erforderlichen satzungsgemäßen Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze nicht einhält. Gleiches gilt für den „Carport Räder, genehmigungsfrei“; dieser muss ebenfalls den Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten und im Zuge des Gesamtvorhabens sind hierzu Ansichten und Grundriß darzustellen, da er von der Gesamtgenehmigungspflicht mit umfasst wird. Grundsätzlich ist klärungsbedürftig, ob die grenznahen / grenzständigen Baulichkeiten für Kies-, Humus- und Sand-Lager, Stützwand und Nebengebäude in diesen Gesamtgrößen zugelassen werden können, da sie zumindest zu einem großen Teil abstandsflächenrelevant sein werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können jedoch mangels ausreichender Darstellungen noch keine Aussagen getroffen werden.

Abstimmungsergebnis: 9:0

Abstimmung:

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

Top 3 Bauantrag für die Nutzungsänderung der Geschäftsräume im EG in private Wohnräume auf Fl.Nr. 123/2 - Freihausstraße; erneute Behandlung wg. ergänzter Unterlagen

Sachverhalt:

Antragsgegenstand ist wie bisher die Nutzungsänderung der bisherigen Geschäftsräume im Erdgeschoß in private Wohnräume. Der Antrag wurde bereits in der Sitzung am 11.12.2025 behandelt und dabei das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da in der Planzeichnung in allen Räumen lediglich „Nutzungsänderung“ beschrieben war, ohne dass jeweils die beabsichtigte Nutzung der einzelnen Räume offengelegt wurde. Nach den Ausführungen im Begleitschreiben ist die Schaffung von Wohnraum für den Sohn vorgesehen.

Mittlerweile sind Ergänzungen bei uns eingegangen, die die gewünschten Nutzungen klar bezeichnen. Leider fehlen jedoch nach wie vor Stellplatzpläne und -berechnungen. Dazu wurde in den Unterlagen lediglich „Bestand / vorhanden“ beschrieben; dies reicht jedoch nicht aus.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; im wirksamen Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht auch der Realität.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Planung wird unter der Bedingung erteilt, dass Stellplatzpläne und -berechnungen nachgereicht werden und diese eine entsprechend ausreichende Anzahl an nachgewiesenen / vorhandenen Stellplätzen für die vorgesehene Nutzung und das Gesamtobjekt ergeben.

Abstimmung:

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

Top 4 Bauantrag zum Anbau an den bestehenden Getränke-Einzelhandelsmarkt auf Fl.Nr. 44/26 - In der Wihr

Sachverhalt:
Mit dem vorgelegten Bauantrag wird geplant, den bestehenden Fristo-Getränkemarkt wie dargestellt Richtung Südosten, zur Straße „In der Wihr“ hin zu erweitern.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 45 und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Mit dem Bauantrag wurde auch ein Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze nach Südosten um 2,01 m gestellt und wie folgt begründet:

- Die Baugrenze wird um 2,01 m überschritten, das sind ca. 10 % der Gebäudegrundfläche, die Überschreitung ist somit geringfügig.
- Ohne Überschreitung der Baugrenze wäre der Anbau nicht sinnvoll nutzbar für das geplante Pfandlager.
- Die Überschreitung betrifft nur den Berech der bisher bereits gepflasterten Fläche, es findet keine zusätzliche Versiegelung der Flächen statt, der Baumbestand an der Straße bleibt erhalten, es ist nur ein Rückschnitt des Kronenbereiches notwendig.
- Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Auch wenn die gewünschte Markterweiterung durchaus nachvollziehbar ist, birgt der Antrag doch einige Problematiken in sich:

- Die Abstandsflächen am südöstlichen Bereich sind geringfügig unterschritten (5,95 m / 5,97 m anstelle von erforderlichen mindestens 6,0 m)
- Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nur Satteldächer mit einer Neigung von 21 bis 25 Grad und naturroter Ziegel- oder Pfanndeckung zulässig sind; hier soll ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung und PV-Anlage errichtet werden. Befreiungsanträge und Begründungen fehlen hierzu.
- Aus den Plänen ist nicht eindeutig ersichtlich, wie die Fassaden und die Dachbereiche konkret aussehen sollen (siehe hierzu insbesondere Dachbereiche und Fassade Südwestansicht). Gezeichnet scheint ein Dach, im Schnitt ist jedoch der Flachdachbereich erkennbar.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt und der beantragten Befreiung nicht zugestimmt. Auf die Ausführungen der Verwaltung zu den vorliegenden Problematiken und Unklarheiten wird Bezug genommen. Auch Zufahrtsbereiche und Nachbarbeteiligungen / -beeinträchtigungen sind derzeit nicht beurteilbar.

Abstimmung:

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

Top 5 Bauantrag für den Abbruch eines Bestandsgebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 759/33 - Fockensteinweg

Sachverhalt:
Es ist vorgesehen, das bisherige südliche Bestandsgebäude abzubrechen und ein neues Einfamilienhaus mit Doppelgarage wie dargestellt zu errichten. Der Neubau des Hauptgebäudes soll dabei wesentlich kleiner / niedriger als das Bestandsgebäude werden.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 62 „An der Ringbergstraße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet. Für diesen Bereich ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,18 festgesetzt; diese wird mit der Planung nachweislich eingehalten.

Mit dem Antrag wurde ein Antrag auf isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung gestellt und begründet:

4. Gegenstand der Befreiung/Abweichung

Bezeichnung/Nr. des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift **Ortsgestaltungssatzung Bad Wiessee** **§4 Höhenlage Gebäude (1) Geländeverlauf**
Festsetzung / Vorschrift von der befreit / abgewichen werden soll **4.1.2 Handelt es sich bei dem Baugelände um eine Hanggrundstück oder ist das Gelände uneben (...) in die Umgebung einfügen.**
Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung **Veränderung der Geländeoberfläche im Bereich einer unnatürlichen Abgrabung**
Umfang, Begründung (Gegenüberstellung zulässig - geplant) **Das Bestandsgebäude weist eine Freilegung des Kellergeschosses über die gesamte Gebäudelänge im Süden auf. Infolgedessen wird auf der Südseite des Neubaus das natürliche Gelände durch eine Aufschüttung wiederhergestellt, um das Kellergeschoss zu verdecken und den Geländeverlauf im Osten und Westen an die benachbarten Flurstücke anzugleichen.**

Die Darlegungen hierzu sind schlüssig und nachvollziehbar.

Das Bauvorhaben erscheint wie vorliegend genehmigungsfähig. Lediglich die beiden Räume „Schlafen 1“ und „Schlafen 2“ im KG sind als solche mangels ausreichender Belichtungsmöglichkeit nicht zulässig.

Bei dem straßenbegleitenden Grünstreifen handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine gemeindliche Grünfläche. Aufgrund der bereits erfolgten Fällung des gemeindeeigenen Kirschbaums im Bereich der geplanten Zufahrtsfläche sind hierfür in erfolgter Abstimmung der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ersatzpflanzungen von 3 Bäumen erforderlich. Lage und Ausprägung der gewünschten neuen Zufahrt wurden im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt; auch hiermit besteht Einverständnis.
In Folge ist hierfür eine entsprechende gemeindliche Gestattung erforderlich.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird unter folgenden Bedingungen erteilt und die Zustimmung zu der beantragten Abweichung erteilt:

- die beiden Räume „Schlafen 1“ und „Schlafen 2“ im KG sind als solche mangels ausreichender Belichtungsmöglichkeit nicht zulässig; hier sind die Plandarstellungen / Nutzungen entsprechend zu ändern

- Bei dem straßenbegleitenden Grünstreifen handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine gemeindliche Grünfläche. Aufgrund der bereits erfolgten Fällung des gemeindeeigenen Kirschbaums im Bereich der geplanten Zufahrtsfläche sind hierfür in erfolgter Abstimmung der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ersatzpflanzungen von 3 Bäumen erforderlich. Die genauen Lagen der Bäume sind von den Bauherrn im Zuge der Baumaßnahme mit der Gemeinde vor Ort abzustimmen. Die Pflanzungen sind rechtzeitig vor Nutzungsaufnahme des Neubaus vorzunehmen. Das Landratsamt wird gebeten, dies als zwangsgeldbewehrte Auflage mit in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen.

- Lage und Ausprägung der gewünschten neuen Zufahrt wurden im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt; in Folge ist hierfür eine entsprechende gemeindliche Gestattung erforderlich.

- Es wird empfohlen, die Dachneigung des Garagengebäudes etwas niedriger auszuführen. Ebenfalls sollte geprüft werden, ob am Hauptgebäude Fensterläden angebracht werden können.

Abstimmung:

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

Top 6 Bauantrag für den Umbau und die energetische Sanierung eines best. Wohnhauses mit Anbau eines Balkons auf der Südseite auf Fl.Nr. 744/5 - Im Söllbachgrund

Sachverhalt:

Im Zuge der vorgesehenen energetischen Sanierung soll auf der Südseite des Gebäudes auch ein neuer Balkon angebracht werden.

Folgende Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind nach den Angaben im Plan im Übrigen vorgesehen:

Best. Dach wird mit einer Zwischensparrendämmung 16cm
mit Trockenbau und Installationsebene 10cm gedämmt.

Fenster werden erneuert mit Uw 0,9
Wärmedämmverbundsystem 12cm am Aussenmauerwerk

Holzverschalung wir erneuert mit Dämmung

Heizungsanlage: Luftwärmepumpe mit Photovoltaik

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

Grundsätzlich spricht nichts gegen die beantragten Maßnahmen. Allerdings ist der neu geplante Balkon nur in der Südansicht dargestellt, nicht jedoch in der Ansicht von Westen. Ohne Änderungen am Dach hält der Balkon die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nicht ein, da das Bestandsvordach wie im Plan dargestellt nur ca. 90 cm Überstand hat. Der Balkon soll jedoch eine Tiefe von 1,20 cm erhalten und würde somit ca. 30 cm über das Vordach hinausragen. Ein Abweichungsantrag dahingehend wurde nicht gestellt. Die Plandarstellungen in der Süd- und Westansicht sind widersprüchlich / unklar, da hieraus nicht ersichtlich ist, ob auch hier ein Balkon angebracht werden soll. Tatsächlich ist hier jedoch bereits ein Balkon vorhanden; die Ansicht ist im tatsächlich vorhandenen / ggf. anders geplanten Zustand darzustellen.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt, da die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung hinsichtich des erforderlichen Dachüberstands über den beantragten Balkon nicht eingehalten werden. Die Balkondarstellung in der Westansicht fehlt überdies. Falls der Balkon errichtet werden soll, müsste auch das Vordach beidseitig so verlängert werden, dass die Ortsgestaltungssatzung eingehalten wird. Die Plandarstellungen in der Süd- und Westansicht sind zudem widersprüchlich / unklar, da nicht ersichtlich ist, ob auch hier ein Balkon angebracht werden soll. Tatsächlich ist hier jedoch bereits ein Balkon vorhanden; die Ansicht ist im tatsächlich vorhandenen / ggf. anders geplanten Zustand darzustellen.

Abstimmung:

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

Top 7 Tekturantrag zum Umbau eines Mehrfamilienhauses von Miet- zu Personalwohnungen (im KG werden 3 Kellerräume zu Hobbyräumen und im EG werden 5 WE anstelle von 4 WE erstellt) auf Fl.Nr. 810/1 - Zilcherstraße

Sachverhalt:
Beantragt und planerisch dargestellt sind vorgesehene Umbauten und Umnutzungen im Keller und im Erdgeschoss. 3 Kellerräume sollen hierbei zu Hobbyräumen werden; im Erdgeschoss sollen anstelle von 4 nunmehr 5 Wohneinheiten errichtet werden.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist das Antragsgrundstück im Bebauungsplan Nr. 20 „Zilcher- / Koglkopfstraße“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 12.02.2024 wurde die Baugenehmigung zum Umbau des Mehrfamilienhauses von Miet- zu Personalwohnungen erteit.

Grundsätzlich erscheinen die beantragten Änderungen unproblematisch. Es fehlen jedoch Stellplatzpläne und -berechnungen für das Objekt unter Berücksichtigung der weiteren geplanten Wohnung. Des Weiteren ist klarzustellen, ob es sich bei dieser Wohnung ebenfalls um eine Personalwohnung oder eine „normale“ Wohnung handeln soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturantrag wird nicht erteilt.

- Stellplatzpläne und -berechnungen für das Objekt sind nachzureichen und die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen; hierbei ist die Mehrung um eine Wohnung zu berücksichtigen.
- Es ist klarzustellen und zum Antragsgegenstand zu machen, ob es sich bei der weiteren Wohnung ebenfalls um eine Personalwohnung oder eine „normale“ Wohnung handeln soll.

Abstimmung:

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

Top 8 Tekturantrag: 2 WE statt 1 WE im OG und Entfall der Aufzugsanlage zur Baugenehmigung für den Bestandsabbruch und den Neubau eines Wohngebäudes mit 4 WE als Ersatzbau auf Fl.Nr. 660/5 - Bucherweg

Sachverhalt:
Bei dem genehmigten Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten als Ersatz für den bisherigen Baubestand sollen nunmehr im Obergeschoss anstelle von bisher einer künftig zwei Wohneinheiten untergebracht werden. Im Gesamtgebäude sollen somit 4 Wohnungen entstehen. Außerdem soll der bislang geplante Aufzug entfallen. Stellplatzplan und Stellplatzberechnung liegen vor.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich nach § 34 BauGB, da es sich um ein Innenbereichsgrundstück handelt. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die Tekturplanung erscheint genehmigungsfähig.

BAM Zehetmeier nahm an der Beratung und Beschlussfassung aufgrund persönlicher Beteiligung nicht teil und begab sich im Vorfeld zu den Zuhörern.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird erteilt.

Abstimmung:

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

Top 9 Tekturantrag zur Erhöhung der Wand- und Firsthöhe beim Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 144/5 - Luckenkopfstraße

Sachverhalt:
Wie im Begleitschreiben zum Antrag genauer ausgeführt sollen die Wand- und die Firsthöhe

des genehmigten Neubaus des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage um 0,50 m angehoben werden.

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

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird nicht erteilt.

Abstimmung:

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

Bad Wiessee, den 16.01.2026

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer