



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 05.03.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:00 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 Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 15.01.2026
Vorlage: 01743/2020-2026
2. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in Kurzzeitvermietung auf Fl.Nr. 217/6 - Birkenstraße
Vorlage: 01839/2020-2026
3. Bauantrag zur Umnutzung einer bestehenden Wohnung zu Kurzzeitvermietung auf Fl.Nr. 257 - Freihauswinkl
Vorlage: 01853/2020-2026
4. Bauantrag für den Neubau einer Kapelle "St. Martin" auf Fl.Nr. 566/1 - Bauer in der Au
Vorlage: 01841/2020-2026
5. Bauantrag zum Anbau eines Veranstaltungssaals mit Vorbereitungsküche, Empfangsraum und Lagerräumen an eine bestehende Gaststätte sowie Nutzungsänderung von Büro und Wohnung zu Personalwohnung und von Wohnung zu Ferienwohnung auf Fl.Nr. 829 - Freihaus
Vorlage: 01842/2020-2026
6. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 878/6 - Schmerbachgrund
Vorlage: 01846/2020-2026
7. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung (ETW1, EG) in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 140 - Jägerstraße
Vorlage: 01850/2020-2026
8. Tekturplanung für den Neubau eines Wohngebäudes für Mitarbeiterwohnungen (22 WE) und Tiefgarage auf Fl.Nr. 878/0 - Jägerstraße
Vorlage: 01835/2020-2026
9. Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 172 - Am Strandbad
Vorlage: 01847/2020-2026
10. Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Arbeitnehmerwohnheimes (für Personal / Beschäftigte) mit 27 Appartements und 27 Außenstellplätzen auf Fl.Nr. 660/17 - Bergerweg
Vorlage: 01848/2020-2026
11. Austauschplanung zum Bauantrag für die Nutzungsänderung eines best. (ehem.) Kindergartens zu Büroflächen befristet auf max. 3 Jahre ab Genehmigung auf Fl.Nr. 105/3 - Haggasse
Vorlage: 01849/2020-2026

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 15.01.2026
--------------	---

Sachverhalt:

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

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

Top 2	Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in Kurzzeitvermietung auf Fl.Nr. 217/6 - Birkenstraße
--------------	---

Sachverhalt:

In dem bestehenden Mehrfamilienhaus soll eine Erdgeschoßwohnung (Wohnung 27, Ostseite) in Kurzzeitvermietung umgewandelt werden. Hierbei soll auch in einem Kellerraum ein Schlafzimmer untergebracht werden.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; auf dem Baugrundstück selbst herrscht Wohnnutzung. Im näheren Umfeld sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen vorhanden und es wurden bereits mehrere Ferienwohnungen genehmigt.

Grundsätzlich spricht daher nichts gegen die Zulassung der gewünschten Kurzzeitvermietung, jedoch ist zu prüfen, ob das Schlafzimmer im Keller eine ausreichende Belichtungsmöglichkeit aufweist und auch die übrigen Voraussetzungen für einen dortigen Aufenthaltsraum erfüllt sind.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 7 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 1

Top 3	Bauantrag zur Umnutzung einer bestehenden Wohnung zu Kurzzeitvermietung
--------------	--

auf Fl.Nr. 257 - Freihauswinkl**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Nutzungsänderung einer bestehenden Dachgeschoßwohnung in Kurzzeitvermietung.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 13 – Freihausstraße; die Art der Nutzung ist als Sonstiges Sondergebiet – Kurgebiet, Fremdenbeherbergungsbetriebe mit ständig wechselnder Belegung § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die beantragte Nutzung ist dahingehend zulässig.

Es ist allerdings zu prüfen, ob das Schlafzimmer eine ausreichende Belichtungsmöglichkeit aufweist und auch die übrigen Voraussetzungen für einen dortigen Aufenthaltsraum erfüllt sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 5 Gegenstimmen: 3 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

Top 4 Bauantrag für den Neubau einer Kapelle "St. Martin" auf Fl.Nr. 566/1 - Bauer in der Au**Sachverhalt:**

Auf dem Außenbereichsgrundstück beim „Bauer in der Au“ ist wie dargestellt der Neubau einer Kapelle „St. Martin“ geplant.

Bei den Unterlagen befindet sich ein Schreiben der Pfarrkirchenstiftung, mit welcher das Ansinnen unterstützt wird. Ebenso liegt eine E-Mail-Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach vor, mit der die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bejaht wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt. Die Größenordnung (Ausprägung und Höhe) der Kapelle erscheint zu groß dimensioniert und sollte reduziert werden.

Abstimmung:

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

Top 5 Bauantrag zum Anbau eines Veranstaltungssaals mit Vorbereitungsküche, Empfangsraum und Lagerräumen an eine bestehende Gaststätte sowie Nutzungsänderung von Büro und Wohnung zu Personalwohnung und von Wohnung zu Ferienwohnung auf Fl.Nr. 829 - Freihaus**Sachverhalt:**

Anstelle des bekannten vorhandenen Provisoriums soll wie dargestellt ein dauerhafter Gebäudeumbau entstehen.

Zur Realisierung des Antragsgegenstandes ist aus rechtlicher Sicht die 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Beschlussfassung zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist bereits im Dezember 2025 erfolgt; die tatsächlichen ersten Beteiligungsschritte sind jedoch bislang noch nicht eingeleitet worden, da zunächst die Übereinstimmung des nunmehr vorliegenden Bauantrages mit der Bebauungsplanänderung zu prüfen ist.

Die grundlegenden Thematiken wie u.a. Gebäudestellung und -ausprägung sowie Verlegung Zufahrt und Stellplatzsituation wurden frühzeitig geklärt. Die Gestaltung des neuen Baukörpers wirkt jedoch hinsichtlich der Verglasungen / Fensterflächen unharmonisch und ortsunüblich und passt nicht zum Charakter des Anwesens. Leider fand hierzu im Vorfeld keine Abstimmung dahingehend statt. Die Planung wäre noch zu ändern und mit der gemeindlichen Bauverwaltung abzustimmen. Hierzu gab es bereits erste Telefonate mit dem Architekturbüro und der Bauherrenschaft. Die genaue Einteilung muss jedoch noch detailliert besprochen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Planung wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Gestaltung des neuen Baukörpers hinsichtlich der Verglasungen / Fensterflächen in Abstimmung mit der gemeindlichen Bauverwaltung harmonischer gestaltet sowie die Anzahl der verschiedenen Fensterformate reduziert wird. Die Hauptbaukörper sind einheitlich mit Ziegeldeckung entsprechend der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung zu versehen.

Abstimmung:

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

Top 6 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 878/6 - Schmerbachgrund

Sachverhalt:

Es wird beantragt, eine bestehende Souterrainwohnung in eine Ferienwohnung umzuwandeln.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. In einem solchen können nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung hierzu obliegt dem Landratsamt Miesbach als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt.

Abstimmung:

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

Top 7 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung (ETW1, EG) in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 140 - Jägerstraße
--

Sachverhalt:

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Etagenwohnung im Erdgeschoß des bestehenden Baukomplexes in eine Ferienwohnung.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet; dort können Ferienwohnungen (nur) ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei einer Behandlung eines ähnlich gelagerten Falles in der gleichen Wohnanlage im Jahr 2024 hat das Landratsamt die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt.

Abstimmung:

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

Top 8 Tekturplanung für den Neubau eines Wohngebäudes für Mitarbeiterwohnungen (22 WE) und Tiefgarage auf Fl.Nr. 878/0 - Jägerstraße
--

Sachverhalt:

Für das Antragsgrundstück liegt eine Baugenehmigung vom Oktober 2021 für den Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen und Bereitschaftsappartements mit Tiefgarage vor. Dieser Bau wurde jedoch bislang nicht begonnen. Derzeit wird das Grundstück als Parkplatzfläche genutzt.

Zu der bisherigen Tekturplanung, welche im September 2024 behandelt wurde, wurde das gemeindliche Einvernehmen vom Gremium nicht erteilt. Es wurde gebeten, konkret zu benennen und zum Antragsgegenstand zu machen, für welchen / welche Arbeitgeber die Personalwohnungen gebunden werden.

Mit der erneuten Tekturplanung wird nunmehr der Neubau eines Wohngebäudes für Mitarbeiterwohnungen mit 22 Wohneinheiten (bislang 28) und Tiefgarage beantragt. Insgesamt sollen 24 Stellplätze hierfür errichtet werden. Nach wie vor ist unklar, für welchen / welche Arbeitgeber die Personalwohnungen vorgesehen sind. Hierzu liegen keinerlei Angaben vor.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht handelt es sich bei dem Antragsgrundstück um eine Innenbereichslage. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Weitergehende Abweichungs- oder Befreiungsanträge gegenüber der vorliegenden Baugenehmigung wurden nicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird nicht erteilt, da nicht offengelegt wurde, für welchen / welche Arbeitgeber die Mitarbeiterwohnungen vorgesehen sind.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 6 Gegenstimmen: 2 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 0

Top 9 Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 172 - Am Strandbad
--

Sachverhalt:

In der Juli-Sitzung 2025 wurde der Neubau eines Carports für 3 Stellplätze in einer Größe von 8,31 x 6,10 m als Nachlegalisierung behandelt. Das Gebäude existiert bereits seit mehreren Jahren und das Landratsamt wurde frühzeitig von Seiten der Gemeinde um Baukontrolle und weitere Veranlassungen gebeten. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu wurde vom Gremium verweigert.

Nachdem anschließend auch das Landratsamt dem Bauherrn mitgeteilt hatte, dass der Antrag nicht genehmigungsfähig sei, fand in der Gemeinde eine Besprechung mit dem Bauherrn statt und es wurde im Dezember 2025 eine Austauschplanung behandelt und hierzu folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird nicht erteilt. Die (bislang unveränderte) Baubeschreibung des Carports – welche hinsichtlich der Dacheindeckung der Plandarstellung in der Austauschplanung widerspricht – ist insoweit zu berichtigen, dass die Dacheindeckung nicht mit durchsichtigen Wellpappen, sondern ortsüblicher Ziegeleindeckung wie das Hauptgebäude erfolgt. Die Ansichten sind eindeutiger darzustellen und hierbei auch das Hauptgebäude mit darzustellen und alle Anschlüsse daran satzungsgerecht zu planen.“

Mit der heutigen Austauschplanung sind sämtliche geforderten Parameter erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird erteilt.

Abstimmung:

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

Top 10 Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Arbeitnehmerwohnheimes (für Personal / Beschäftigte) mit 27 Appartements und 27 Außenstellplätzen auf Fl.Nr. 660/17 - Bergerweg
--

Sachverhalt:

Mit dem im Dezember 2025 vom Gremium behandelten Bauantrag wurde der Neubau eines Arbeitnehmerwohnhauses (für Personal / Beschäftigte) mit 27 Appartements und 27 Stellplätzen beantragt. Es wurde hierbei nicht konkretisiert, für welches oder welche Vorhaben die Nutzungen vorgesehen sind.

Mit Bescheid vom 12.04.2023 wurde vom Landratsamt Miesbach eine Vorbescheidsgenehmigung für den Neubau eines entsprechenden Arbeitnehmerwohnheims erteilt:

Vorhaben: Vorbescheid zum Neubau eines Arbeitnehmerwohnheimes (für Personal und Beschäftigte)
Bauort: Bad Wiessee Bergerweg 8
Flurnummer(n): 660/17
Gemarkung: Bad Wiessee

- I. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Frage nach der Gebäudegröße mit einer Breite von 13 m und einer Gebäudelänge von 26,3 m nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenen Unterlagen inkl. der ggf. auf den Plänen aufgeklebten und mit Dienstsiegel versehenen Planklappen / Rotrevisionen und unter den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zulässig.
- II. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Frage nach den First- und Traufhöhen nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenen Unterlagen inkl. der ggf. auf den Plänen aufgeklebten und mit Dienstsiegel versehenen Planklappen / Rotrevisionen und unter den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zulässig.
- III. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Frage nach den Wandhöhen nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenen Unterlagen inkl. der ggf. auf den Plänen aufgeklebten und mit Dienstsiegel versehenen Planklappen / Rotrevisionen und unter den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zulässig.
- IV. Die Nutzung des Gebäudes als Arbeitnehmer- und Personalwohnheim ist nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenen Unterlagen inkl. der ggf. auf den Plänen aufgeklebten und mit Dienstsiegel versehenen Planklappen / Rotrevisionen und unter den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zulässig.
- V. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich dem in das Gelände eingeschobene Garagengebäude nach Maßgabe der beiliegenden, mit Prüfstempel versehenen Unterlagen inkl. der ggf. auf den Plänen aufgeklebten und mit Dienstsiegel versehenen Planklappen / Rotrevisionen und unter den nachfolgenden Bedingungen und Auflagen zulässig.

- VI. Von § 3 Abs. 1 Nr. 3.1.2 der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bad Wiessee wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V. mit § 9 dieser Satzung zugelassen. Sie bezieht sich auf die abweichende Dachform.
- VII. Von § 3 Abs. 1 Nr. 3.1.2, Abs. 2 Nr. 3.2.1 der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bad Wiessee wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V. mit § 9 dieser Satzung zugelassen. Sie bezieht sich auf die abweichenden Dachüberstände.
- VIII. Von § 3 Abs. 3 Nr. 3.3.1 der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bad Wiessee wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V. mit § 9 dieser Satzung zugelassen. Sie bezieht sich auf die abweichende Dacheindeckung.
- IX. Von § 4 Abs. 1 Nr. 4.1.2 der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bad Wiessee wird eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V. mit § 9 dieser Satzung zugelassen. Sie bezieht sich auf die geplanten Geländeänderungen für das in den Hang eingeschobene Garagengebäude.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen bis reinen Wohngebiet.

Der vorliegende Bauantrag entspricht in vielen Bereichen dem genehmigten Vorbescheidsantrag, der (nur) für die im Bescheid / der Planung dargestellten Punkte Bindungswirkung hat. Folgende Punkte entsprachen bislang nicht den gemeindlichen Satzungen bzw. waren klärungs- / ergänzungsbedürftig:

- Nach der Lageplandarstellung ist ein überdachter Müllraum geplant. Die konkrete Ausführungsplanung wurde nunmehr vorgelegt.
- Die vorgesehenen Balkontiefen entsprachen mit 1,70 m / 1,80 m nicht der Ortsgestaltungssatzung; dies wurde angepasst.
- Die Dachdarstellung in der Südansicht ist unklar; auch dies wurde angepasst.
- Die Untergliederungen der Fenster / Türen entsprachen nicht der Ortsgestaltungssatzung; dies wurde ebenfalls angepasst.

Nach wie vor ist nicht konkret bezeichnet, für welchen / welche Betriebe die Personalwohnungen vorgesehen sind.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 7 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 1

Top 11 Austauschplanung zum Bauantrag für die Nutzungsänderung eines best. (ehem.) Kindergartens zu Büroflächen befristet auf max. 3 Jahre ab Genehmigung auf Fl.Nr. 105/3 - Hagngasse**Sachverhalt:**

Mit dem Bauantrag wird die Nutzungsänderung des ehem. Kindergartens zu Büroflächen für den Gartenbaubetrieb Reichl – befristet auf maximal drei Jahre ab Genehmigung – beantragt.

Die – bislang ungenehmigte – Nutzung wurde längst aufgenommen. 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.

Ziel der hier beantragten zeitlich befristeten Nutzungsänderung ist eine – nur übergangsweise – Nutzung während der Bauarbeiten bis zur Bezugsfertigkeit des Neubaus an der Münchner Straße.

Das bisherige Kindergartengrundstück ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Nachdem es sich wie vorliegend jedoch um eine rein gewerbliche Nutzung handelt, erscheint der Antrag nur in der Form der beantragten zeitlichen Befristung zustimmungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag in der vorliegenden Form – befristet auf maximal 3 Jahre ab Erteilung der Genehmigung – wird unter der Bedingung erteilt, dass mit Fristablauf die Nutzung wieder aufgegeben wird.

Abstimmung:

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

Bad Wiessee, den 30.03.2026

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer