



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 16.04.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:55 Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

Herr Robert Kühn	
------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	Vertretung für Herrn Florian Sareiter
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 05.03.2026
Vorlage: 01744/2020-2026
2. Vorbescheidsantrag auf Abbruch und profilgleichen Wiederaufbau mit Erweiterung des nordöstlichen Gebäudeteils mit Errichtung einer WE auf Fl.Nr. 144/4 - Auerstraße
Vorlage: 01877/2020-2026
3. Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen, eines Werbepylons und einer Wandanlage auf Fl.Nr. 249/3 u.a. - Münchner Straße
Vorlage: 01878/2020-2026
4. Bauantrag für den Neubau eines Kioskgebäudes beim Freibad Abwinkl als Ersatzbau für das bisherige Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 775/2 - Sonnenfeldweg
Vorlage: 01879/2020-2026
5. Bauantrag zur Sanierung des Bestandsgebäudes "Zuhäusl des Grundnerhofs" einschl. einer Garage auf Fl.Nrn. 924 und 926 - Grundner
Vorlage: 01880/2020-2026
6. Bauantrag zum Abbruch von 2 Wohneinheiten und Neubau einer Altenteilwohnung und 2 Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 1021 - Buchbergweg
Vorlage: 01887/2020-2026
7. Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 692/8 - Hirtenweg
Vorlage: 01881/2020-2026
8. Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Gewerbehouses mit Tiefgarage und Wohnungen auf Fl.Nr. 201 - Münchner Straße
Vorlage: 01882/2020-2026
9. Austauschplanung zum 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: 01883/2020-2026

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 05.03.2026
--------------	---

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.03.2026 wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

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

Top 2	Vorbescheidsantrag auf Abbruch und profilgleichen Wiederaufbau mit Erweiterung des nordöstlichen Gebäudeteils mit Errichtung einer WE auf Fl.Nr. 144/4 - Auerstraße
--------------	--

Sachverhalt:

Mit dem Vorbescheidsantrag wird abgefragt, ob ein Abbruch und profilgleicher Wiederaufbau mit Erweiterung des nordöstlichen Gebäudeteils möglich ist. In diesem neu zu errichtenden Bauteil ist die Nutzung mit einer Wohnung beabsichtigt.

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

Bereits der Altbestand hält die heute satzungsgemäß erforderlichen Abstandsflächen nach Norden zur Luckenkopfstraße hin nicht ein. Im Vorfeld der Planungen wurde die Situation vor Ort zusammen mit dem Antragsteller und dem planenden Architekten besprochen und abgestimmt. Aufgrund der vorhandenen Gebäude- und Geländesituation erscheint auch der geplante Ersatzbau in gleicher Lage aus Sicht der Verwaltung genehmigungsfähig und die Zulassung der beantragten Abstandsflächenabweichung vorstellbar. Des Weiteren sind zur Umsetzung auch Abweichungen hinsichtlich der längsrechteckigen Grundrissform und des Firstes über die kurze Gebäudeseite erforderlich; auch diese erscheinen zustimmungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird erteilt und den erforderlichen Abweichungen wird zugestimmt.

Abstimmung:

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

Top 3	Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen, eines Werbepylons und einer Wandanlage auf Fl.Nr. 249/3 u.a. - Münchner Straße
--------------	--

Sachverhalt:

Wie im Antrag erläutert sind Werbeanlagen mit Werbepylon und Wandanlagen beantragt. Die Errichtung ist bereits erfolgt.

Die Antragsgrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 – Ortsmitte. Aufgrund der dortigen Festsetzungen bzw. den beantragten Befreiungen / Abweichungen hiervon wurde der Antrag gestellt. Im Übrigen wären andernfalls diese Werbeanlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 a) BayBO verfahrensfrei, da es sich um Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung handelt.

Die Anlagen wurden in der vorliegenden Form im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt; der Antrag und die erforderlichen Befreiungen / Abweichungen erscheinen zustimmungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag und die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen / Abweichungen werden erteilt.

Abstimmung:

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

Top 4	Bauantrag für den Neubau eines Kioskgebäudes beim Freibad Abwinkl als Ersatzbau für das bisherige Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 775/2 - Sonnenfeldweg
--------------	---

Sachverhalt:

Antragsgegenstand ist wie dargelegt der Neubau eines Kioskgebäudes als Ersatzbau für das bisherige Bestandsgebäude.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 – Sonnenfeldweg und ist in diesem Bereich als Gemeinbedarfsfläche – Freibadgelände dargestellt.

Das bisherige Kioskgebäude hat seine besten Zeiten hinter sich; der Zustand hat sich im Laufe der Jahrzehnte sehr verschlechtert. Das Gebäude ist marode und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der geplante Neubau stellt einen adäquaten und modernen Ersatzbau dar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Abstimmung:

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

Top 5	Bauantrag zur Sanierung des Bestandsgebäudes "Zuhäusl des Grundnerhofs" einschl. einer Garage auf Fl.Nrn. 924 und 926 - Grundner
--------------	---

Sachverhalt:

Beantragt ist die Sanierung des Bestandsgebäudes „Zuhäusl des Grundnerhofs“ mit Gebäudeveränderung und Erweiterung. Es sollen einige Bereiche des Bestandsbaus wie aus den Plänen ersichtlich abgebrochen werden, so dass mit der gewünschten Sanierung und Erweiterung als teilunterkellertes teilweiser Neubau ein klarer längsrechteckiger Baukörper entstehen soll.

Nach den Angaben des Planers im Begleitschreiben wurde die Maßnahme im Vorfeld mit Herrn (ehem.) Kreisbaumeister Boiger besprochen und abgestimmt. Auch mit der Bauverwaltung fanden Vorgespräche hinsichtlich der Voraussetzungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und einer möglichen Ausprägung des Gebäudes statt.

Das Gesamtanwesen befindet sich in freier Alleinlage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich; die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher nach § 35 Abs. 1 / Abs. 2 zu beurteilen. Problematisch ist hierbei insbesondere, dass entsprechend der Beantragung im Bestand nur eine kleine Wohneinheit vorhanden war / ist. Im sanierten Gebäude sind jedoch nach den Plan-darstellungen 4 sehr kleine Wohneinheiten geplant, wobei hier die Raumbezeichnungen irreführend sind, da jeweils nur „Raum 1, Raum2...“ beschrieben ist. Eingezeichnet und geplant sind hingegen Wohn-, Koch- und Schlafbereiche sowie jeweils Bäder und auch im zitierten Schreiben des Planers ist dargelegt: „Das Zuhäusl steht und bleibt ... in einer Wohnnutzung“.

Anhand der eingereichten Unterlagen ist zum einen nicht abschließend baurechtlich beurteilbar, ob die Erweiterung nach den strengen gesetzlichen Vorgaben des § 35 BauGB noch „angemessen“ ist. Die geplante Nutzung mit 4 kleinen Wohneinheiten ist jedoch sicherlich nicht genehmigungsfähig. Insoweit muss leider empfohlen werden, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag nicht zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, bei einer erneuten Behandlung Angaben zur bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit zu machen.

Abstimmung:

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

Top 6	Bauantrag zum Abbruch von 2 Wohneinheiten und Neubau einer Altenteilwohnung und 2 Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 1021 - Buchbergweg
--------------	--

Sachverhalt:

In der Juli-Sitzung 2025 wurde nördlich des denkmalgeschützten „Meisterhofes“ am Buchbergweg mit einem Vorbescheidsantrag die planungsrechtliche Zulässigkeit eines neuen Austrags-hauses mit einer kleinen Einliegerwohnung für eine Pflegekraft, im Gebäude integrierten Garagen sowie landwirtschaftlichem Lager abgefragt. Nach Auskunft des Planers stellte sich der Antrag bei der Bearbeitung durch das Landratsamt als nicht genehmigungsfähig heraus und wurde im September 2025 zurückgenommen.

Als Alternativplanung liegt nunmehr ein Bauantrag für den Abbruch des Wohnkopfes des nördlichen landwirtschaftlichen Gebäudeteils mit Ersatzneubau mit einer Altenteilwohnung und 2 Ferienwohnungen zur Behandlung vor.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich; die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach den Vorgaben des § 35 Abs. 1 BauGB als im gegebenen Fall privilegiertes Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird mit der Maßgabe erteilt, dass nach Prüfung durch das Landratsamt Miesbach und das AELF die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das beantragte Vorhaben gegeben ist.

Abstimmung:

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

Top 7 Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 692/8 - Hirtenweg

Sachverhalt:

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

Mit dem im letzten Jahr eingereichten Bauantrag sollten auf dem Baugrundstück nach Abbruch des vorhandenen Baubestandes zwei neue Doppelhäuser mit Garagen und Stellplätzen errichtet werden. Diese Planung wurde im Gremium in der Sitzung vom 30.10.2025 behandelt und hierbei folgender Beschluss gefasst:

„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.“

Die vorliegende Austauschplanung wurde im Vorfeld mit der Bauverwaltung abgestimmt und erscheint genehmigungsfähig; Garagen sind hier nicht mehr geplant, sondern nur offene Stellplätze.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird erteilt.

Abstimmung:

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

Top 8 Austauschplanung zum 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.

Mit dem im Januar vom Gremium behandelten Bauantrag wurde folgend 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 Vorfeld der heutigen Sitzung fand vom Gremium eine Ortsbesichtigung mit einem bauherrnseits erstellten Schaugerüst statt, um die geplante Gebäudeausprägung und Höhenentwicklung wahrnehmen und einschätzen zu können.

Im Nahbereich der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer geplant, welche Richtung Osten hin ansteigen soll; fortlaufend sind weiterhin im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze befestigte Lagerflächen für Kies, Humus und Sand vorgesehen. Zu diesen Punkten fehlten bislang nähere Angaben und Ansichten hinsichtlich der genauen Ausführungsart und -ausprägung. Diese wurden jetzt mit der Austauschplanung nachgereicht.

Für das Fahrradunterstellgebäude und das Müllhaus wurden mit der Austauschplanung die erforderlichen Ansichten, Grundrisse und Schnitte nachgereicht; die erforderlichen Mindestabstände von 1,50 m zur Grundstücksgrenze werden jeweils eingehalten.

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 noch, dass das Grundstück bereits jetzt zwei Zufahrten zur Münchner Straße hin besitzt, welche auch bei der vorliegenden Planung wiederum vorgesehen sind.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze fehlten nach aktueller Satzung 8 Stellplätze. Diese sind mit der Austauschplanung nunmehr dargestellt und nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird erteilt und den beantragten Abweichungen zugestimmt. Es wird angeregt, dass die Fassade in der Nordansicht noch besser mit Holz unterteilt und gegliedert wird.

Abstimmung:

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

Top 9 Austauschplanung zum 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. Der Bauantrag hierfür wurde in der Sitzung vom 15.01.2026 behandelt und hierbei folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt, da die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich 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.“

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

Mit der vorgelegten Austauschplanung wurden die genannten Problematiken gelöst; sie erscheint genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird erteilt.

Abstimmung:

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

Bad Wiessee, den 17.04.2026

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer