



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 30.07.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:50 Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Verwaltungsratsvorsitzender / Erster Bürgermeister

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

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Christian John	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Stefan Schneider	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 18.06.2026
2. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines 4-Spänner-Reihenhauses auf Fl.Nr. 263/17 - Birkenstraße
Vorlage: 00079/2026-2032
3. Bauantrag zur Nutzungsänderung der Privatwohnung im UG in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 147/6 - Anton-von-Rieppel-Straße
Vorlage: 00061/2026-2032
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 137/40 - Jägerstraße
Vorlage: 00081/2026-2032
5. Bauantrag zur Errichtung von zwei einseitigen unbeleuchteten freistehenden Werbeanlagen (Legalisierung des Bestandes) auf Fl.Nr. 755 - Sanktjohanserstraße
Vorlage: 00062/2026-2032
6. Bauantrag zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbetafel auf Fl.Nr. 194/4 - Münchner Straße
Vorlage: 00078/2026-2032
7. Bauantrag für Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 300/2 - Freihausweg
Vorlage: 00076/2026-2032
8. Bauantrag zum Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 879/3 - Jägerweg
Vorlage: 00080/2026-2032
9. Tekturantrag (Anbau Quergiebel, Entfall DFF, Balkon Südfassade) beim Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Bäckereifiliale und Betriebswohnungen auf Fl.Nr. 223/4 - Münchner Straße
Vorlage: 00077/2026-2032
10. Tekturantrag (UG Anbau ausschl. im Osten, Dachanhebung, Garage, Schuppen) beim Umbau eines EFH mit Dacherneuerung, Wohnraumerw. d. Anbauten im EG im Süden und Norden und im UG im Osten und Norden auf Fl.Nrn. 299 und 298/5 - Freihausweg
Vorlage: 00102/2026-2032

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Protokoll:

Top 1	Genehmigung der Niederschrift vom 18.06.2026
--------------	---

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.06.2026 wird hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 2	Vorbescheidsantrag für den Neubau eines 4-Spänner-Reihenhauses auf Fl.Nr. 263/17 - Birkenstraße
--------------	--

Sachverhalt:

Am 17.08.2023 wurde die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen in einer Hauptbaukörpergröße von 27,50 x 13,00 m und einer Tiefgarage mit entsprechendem Einfahrtsgebäude erteilt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich um ein Innenbereichsgrundstück; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass sich im Grundstücksbereich private Leitungen befinden. Dahingehend ist vom Bauherrn zu prüfen, ob entsprechende Umverlegungen möglich sind. Ebenfalls wird auf die bekannt schwierigen Untergrundverhältnisse hingewiesen.

Mit dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird die Zulässigkeit eines 4-Spänner-Reihenhauses (4 WE) in der Größe 25,67 x 12,95 m (E+I+D) mit Garagen und Nebengebäuden (Gartenhäuschen) abgefragt. Im Einzelnen liegen hierzu folgende Fragestellungen vor:

1. Garagen:

Zum geplanten Hauptgebäude sollen zwei Doppelgaragen, eine im Norden, eine im Süden, errichtet werden.

Frage :

Wird der Errichtung von zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück zugestimmt?

- ⇒ Nein, hierzu kann keine Zustimmung erfolgen, da nach entsprechend § 2, 2.2.3 der Ortsgestaltungssatzung je Baugrundstück „*neben einem Garagen- oder Carportgebäude lediglich ein weiteres Nebengebäude ... zulässig ist.*“
Im jetzigen Grundstückszustand ist somit nur ein Garagengebäude zulässig.

2. Nebengebäude:

Den vier Reihenhäusern soll je ein Gartenhäuschen zur Verfügung stehen.

Frage :

Wird der Errichtung von vier Nebengebäuden auf dem Grundstück zugestimmt?

- ⇒ Nein, siehe Fragestellung 1.; somit ist im jetzigen Grundstückszustand nur ein Nebengebäude zulässig.

3. **Nebengebäude bei Grundstücksteilung:**

Das Grundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt werden, damit jedes Reihenhause auf eigenem Grund steht. Jedes Reihenhause soll ein Gartenhäuschen erhalten.

Frage :

Wird der Errichtung von je einem Gartenhäuschen (neben Garage) pro Grundstück zugestimmt?

- ⇒ Ja, nach einer durchgeführten zulässigen Grundstücksteilung ist je ein Gartenhäuschen pro Grundstück zulässig.

4. **Garagen bei Grundstücksteilung:**

Das Grundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt werden, damit jedes Reihenhause auf eigenem Grund steht. Die Garage für RH2 und RH3 stehen bei einer Teilung nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern sind über die Zufahrt (später Allgemeinfläche) zu erreichen.

Frage :

Wird der Errichtung von zwei Garagen auf dem Allgemeingrundstück zugestimmt?

- ⇒ Nein, siehe 1.

5. **Grundstücksteilung:**

Das Grundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt werden, damit jedes Reihenhause auf eigenem Grund steht. Die Garage für RH2 und RH3 stehen bei einer Teilung nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern sind über die Zufahrt (später Allgemeinfläche) zu erreichen. Zusätzlich werden die Reihenhäuser ebenfalls über die Allgemeinfläche erschlossen.

Frage :

Wird der Grundstücksteilung in Bezug auf entstehende Dienstbarkeiten (Stellplatznutzung und Geh- und Fahrrecht) zugestimmt?

- ⇒ Nein; die Grundstücksteilung ist überdies in der vorliegenden nicht zustimmungsfähig, da dadurch eine halboffene Bauweise entstehen würde und die Abstandsflächen – ohne entsprechende Abstandsflächenübernahmen – nicht mehr eingehalten würden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur Lage und Ausprägung des Hauptbaukörpers erteilt. Zu den einzelnen Fragestellungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. **Garagen:**

Zum geplanten Hauptgebäude sollen zwei Doppelgaragen, eine im Norden, eine im Süden, errichtet werden.

Frage :

Wird der Errichtung von zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück zugestimmt?

- ⇒ Nein, hierzu kann keine Zustimmung erfolgen, da nach entsprechend § 2, 2.2.3 der Ortsgestaltungssatzung je Baugrundstück „neben einem Garagen- oder Carportgebäude

lediglich ein weiteres Nebengebäude ... zulässig ist.“

Im jetzigen Grundstückszustand ist somit nur ein Garagengebäude zulässig.

2. **Nebengebäude:**

Den vier Reihenhäusern soll je ein Gartenhäuschen zur Verfügung stehen.

Frage :

Wird der Errichtung von vier Nebengebäuden auf dem Grundstück zugestimmt?

- ⇒ Nein, siehe Fragestellung 1.; somit ist im jetzigen Grundstückszustand nur ein Nebengebäude zulässig.

3. **Nebengebäude bei Grundstücksteilung:**

Das Grundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt werden, damit jedes Reihenhaus auf eigenem Grund steht. Jedes Reihenhaus soll ein Gartenhäuschen erhalten.

Frage :

Wird der Errichtung von je einem Gartenhäuschen (neben Garage) pro Grundstück zugestimmt?

- ⇒ Ja, nach einer durchgeführten zulässigen Grundstücksteilung ist je ein Gartenhäuschen pro Grundstück zulässig.

4. **Garagen bei Grundstücksteilung:**

Das Grundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt werden, damit jedes Reihenhaus auf eigenem Grund steht. Die Garage für RH2 und RH3 stehen bei einer Teilung nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern sind über die Zufahrt (später Allgemeinfläche) zu erreichen.

Frage :

Wird der Errichtung von zwei Garagen auf dem Allgemeingrundstück zugestimmt?

- ⇒ Nein, siehe 1.

5. **Grundstücksteilung:**

Das Grundstück soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgeteilt werden, damit jedes Reihenhaus auf eigenem Grund steht. Die Garage für RH2 und RH3 stehen bei einer Teilung nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern sind über die Zufahrt (später Allgemeinfläche) zu erreichen. Zusätzlich werden die Reihenhäuser ebenfalls über die Allgemeinfläche erschlossen.

Frage :

Wird der Grundstücksteilung in Bezug auf entstehende Dienstbarkeiten (Stellplatznutzung und Geh- und Fahrrecht) zugestimmt?

- ⇒ Nein; die Grundstücksteilung ist überdies in der vorliegenden nicht zustimmungsfähig, da dadurch eine halboffene Bauweise entstehen würde und die Abstandsflächen – ohne entsprechende Abstandsflächenübernahmen – nicht mehr eingehalten würden.

Des Weiteren sind sämtliche relevanten gemeindlichen Satzungen bei den Planungen vollständig einzuhalten.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 3 Bauantrag zur Nutzungsänderung der Privatwohnung im UG in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 147/6 - Anton-von-Rieppel-Straße**Sachverhalt:**

Bei dem vorhandenen Wohngebäude ist wie dargestellt die Nutzungsänderung einer Privatwohnung im Untergeschoß in eine Ferienwohnung geplant. Die Antragstellerin hat hierzu in einem Begleitschreiben nähere Hintergründe dargelegt.

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: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 4 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 137/40 - Jägerstraße**Sachverhalt:**

Mit dem Bauantrag wird beantragt, 3 Wohnungen im 2. OG und DG des Bestandsgebäudes in Ferienwohnungen umzunutzen. In der Betriebs- und Nutzungsbeschreibung wird antragstellerseits zum Antragsgegenstand folgendes ausgeführt:

1. Erläuterung des Antragsgegenstandes

15. Juni 2026

Nr. Beil.

Beantragt wird die Erteilung einer weiteren, neben der bestehenden Wohnnutzungsgenehmigung selbständigen bauaufsichtlichen Genehmigung zur „Nutzung als Ferienwohnung (Fremdenverkehrsnutzung)“. Gegenstand dieser Genehmigung – und damit alleiniger Gegenstand des vorliegenden Verfahrens – ist die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten als Ferienwohnung zu Zwecken des Fremdenverkehrs. Antragsgegenständlich ist nicht die bereits bestandskräftig erteilte Wohnnutzungsgenehmigung; sie wird durch diesen Antrag weder ersetzt, noch ist ein Verzicht auf sie beabsichtigt.

Die Nutzung als Ferienwohnung soll in den Zeiträumen ausgeübt, in denen die vorhandenen Räumlichkeiten vorübergehend nicht von den Nutzern bewohnt werden; diese Zeiträume können – je nach Lebenssituation – wenige Tage, mehrere Wochen oder auch mehrere Monate umfassen. Die Räume und ihre bauliche Ausgestaltung, insbesondere Grundriss, Raumaufteilung, Erschließung, Zugänge und Stellplatzsituation, bleiben unverändert.

Vorausgegangen ist diesem Antrag ein Bauantrag aus dem Jahr 2022 für eine duale Nutzung – also abwechselnd als „normale“ Wohnung und zur gewerblichen Fremdenverkehrsnutzung - der dargestellten Wohnungen.

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

In rechtlicher Hinsicht ist in einem allgemeinen Wohngebiet eine Fremdenverkehrsnutzung (Beherbergungsgewerbe) nur als Ausnahme zulässig. Vom Bauausschuß wurde mit Beschluss vom 13.09.2022 einer dualen Nutzung nicht zugestimmt; auch die Zulassung einer Ausnahme als Ferienwohnungsnutzung wurde abgelehnt.

Im weiteren Verlauf erging schließlich ein Ablehnungsbescheid des Landratsamtes Miesbach, gegen welchen vom Bauherrn Klage zum Verwaltungsgericht erhoben wurde. Die Klage wurde vom VG abgewiesen. Anschließend wurde vom Kläger Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts gestellt. Hierzu wurde am 07.05.2026 das Ruhen des Verfahrens angeordnet.

Aufgrund der bisherigen Haltung, des Verfahrensverlaufs und zudem da die zitierten „Erläuterungen des Antragsgegenstandes“ sehr unkonkret gefasst sind, kann aus Sicht der Verwaltung keine Empfehlung zur Zustimmung des Antrages getroffen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt und der erforderlichen Ausnahme zur Ferienwohnungsnutzung nicht zugestimmt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 5	Bauantrag zur Errichtung von zwei einseitigen unbeleuchteten freistehenden Werbeanlagen (Legalisierung des Bestandes) auf Fl.Nr. 755 - Sanktjohanserstraße
--------------	---

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Bauantrag werden zwei – bereits ungenehmigt errichtete – Werbetafeln beantragt. Das Vorhaben wird wie folgt beschrieben:

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Errichtung von zwei einseitigen unbeleuchteten Werbeanlagen freistehend

Der Plakatanschlag wird alle 10 Tage gewechselt.

Maße pro Werbeanlage 3,76 m x 2,76 m = 10,38 m².

Plakatmaß: 3,56 m x 2,52 m = 8,97 m²

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. In der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Bad Wiessee, § 3 ist insbesondere dargelegt, dass folgende Werbeanlagen unzulässig sind:

4. Werbeanlagen in störender Häufung

Dies trifft hier zu, da bereits der Edeka-Markt große Werbeflächen hat und nunmehr noch zwei Werbetafeln mit Fremdwerbung errichtet werden sollen bzw. bereits wurden. Auch in der näheren Umgebung gibt es bereits mehrere Werbeanlagen.

6. Werbeanlagen, soweit sie in die freie Landschaft hinein wirken

Dies trifft hier zu, da sich gegenüber der Werbeanlagen freie Wiesenflächen befinden.

Überdies werden die Anforderungen gemäß § 4 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung nicht erfüllt; insbesondere:

*2. Die Gestaltung einer Werbeanlage hat sich in Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart dem Bauwerk **sowie dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen.***

4. Die Größe und Anzahl der Werbeanlagen muss in angemessener Relation zur Größe des Betriebes stehen.

Darüber hinaus handelt es sich im vorliegenden Fall um Werbeanlagen, die – insbesondere die Werbeanlage zum Kampenweg hin – die betroffene Nachbarschaft massiv beeinträchtigen.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zu verweigern und das Landratsamt zu bitten und aufzufordern, die unverzügliche Beseitigung der Werbeanlagen zu veranlassen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt. Das Landratsamt Miesbach wird gebeten und aufgefordert, die unverzügliche Beseitigung der Werbeanlagen zu veranlassen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Münchner Straße**Sachverhalt:**

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird eine neu zu errichtende unbeleuchtete Werbetafel beantragt. Das Vorhaben wird wie folgt beschrieben:

Die Tafel hat eine Größe von 2,87 m Höhe x 3,89 m Breite und wird freistehend auf U-Eisen mit einer Sockelhöhe von 1,40 m errichtet. Damit hat die Werbeanlage eine Gesamthöhe von 4,27 m. Sie besteht aus drei Aluminiumblech-Segmenten, die miteinander verschraubt sind. Auf diesen Segmenten sind umlaufend vier pulverbeschichtete Aluminium-Rahmenprofile mit verdeckt liegenden Scharnieren befestigt.

Die Werbeanlage wird im Dekadenrhythmus überprüft, beklebt und instand gehalten. Sie dient der Ankündigung von Fremdwerbung.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. In der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Bad Wiessee, § 3 ist insbesondere dargelegt, dass folgende Werbeanlagen unzulässig sind:

4. Werbeanlagen in störender Häufung

Dies trifft hier zu, da in der näheren Umgebung bereits viele Werbeanlagen vorhanden sind.

Auch die Anforderungen gemäß § 4 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung werden nicht erfüllt:

4. Die Größe und Anzahl der Werbeanlagen muss in angemessener Relation zur Größe des Betriebes stehen.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag zu verweigern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 7	Bauantrag für Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 300/2 - Freihausweg
--------------	---

Sachverhalt:

Mit dem Bauantrag wird beabsichtigt, das Bestandswohngebäude wie dargestellt umzubauen und deutlich zu erweitern. In diesem Zusammenhang wären auch intensive Eingriffe in das bestehende Hanggelände erforderlich. Wie aus den Plänen ersichtlich soll hierzu der Hang deutlich abgegraben und durch Verbauten mit Natursteinen und Unterbau gesichert werden.

Das alleinstehende Anwesen befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird

von oben her über die Zufahrt abzweigend von der Freihausauffahrt erschlossen. Nachdem es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, ist dies nach § 35 Abs. 2 BauGB als sog. „sonstiges Vorhaben“ zu beurteilen. In diesem Zusammenhang ist hier als Zulassungsvoraussetzung insbesondere § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu prüfen:

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

...

5.

die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

Nach dem uns übermittelten Anhörungsschreiben an den Bauherrn können diese Voraussetzungen mit der vorliegenden Planung nicht erfüllt werden. Nach einem Telefonat am 23.07.2026 mit dem Planer fand an diesem Tag ein Gespräch der Bauherrnschaft mit dem Landratsamt Miesbach statt und es soll eine reduzierte Genehmigungsplanung eingereicht werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt; es wird gebeten, eine genehmigungsfähige und mit dem Landratsamt Miesbach als Baugenehmigungsbehörde abgestimmte Austauschplanung vorzulegen.

Großflächigen Abgrabungen wird seitens der Gemeinde nicht zugestimmt; auf die Vorgaben der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung hierzu wird hingewiesen.

Das Landratsamt wird gebeten zu prüfen, ob die durchgeführten Rodungen rechtmäßig durchgeführt wurden.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 8 Bauantrag zum Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 879/3 - Jägerweg

Sachverhalt:

Der ursprünglich vorhandene grenzständige Anbau an das östliche Nachbargrundstück wurde vor einiger Zeit abgebrochen, so dass nunmehr eine Freifläche vorliegt. Beantragt ist der Neubau eines Carportgebäudes wie dargestellt.

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

Vorausgegangen waren der Planung mehrere Ortstermine und Vorgespräche, in welchen jeweils u.a. ausdrücklich darum gebeten wurde, bei einer Neuplanung in der Gesamtdarstellung

auch die Anschlußgebäudesituationen und Ansichten des eigenen, sowie des östlichen Nachbargrundstücks mit darzustellen. Leider blieb dies in der jetzt eingereichten Planung komplett unberücksichtigt. Es ist überdies nicht dargestellt, welchen Abstand der neu geplante Carport zur nördlichen Grundstücksgrenze haben soll. Die zulässige Wandlänge an der Grenze ist um 1,30 m überschritten und es handelt sich dadurch auch nur teilweise um eine Kommunbebauung. Abweichungsanträge wurden mit dem Antrag nicht gestellt und der östlich betroffene Nachbar hat dem Bauvorhaben bislang nicht zugestimmt.

Das beantragte Vorhaben ist in der vorliegenden Form aufgrund fehlender Beurteilungsgrundlagen und Bemaßungen zur nördlichen Grundstücksgrenze hin nicht abschließend beurteilbar und wie eingereicht auch nicht genehmigungsfähig.

Der Antrag wurde heute unmittelbar vor der Sitzung zurückgenommen. Das Landratsamt bittet jedoch in solchen Fällen, das gemeindliche Einvernehmen vorsorglich zu verweigern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 9 Tekturantrag (Anbau Quergiebel, Entfall DFF, Balkon Südfassade) beim Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Bäckereifiliale und Betriebswohnungen auf Fl.Nr. 223/4 - Münchner Straße

Sachverhalt:

Im Zuge des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses als Ersatzbau mit einer Bäckereifiliale im Erdgeschoss und Betriebswohnungen im Ober- und Dachgeschoss wird mit dem vorliegenden Tekturantrag folgendes beantragt:

- Anbau eines Quergiebels nach Süden
- Entfall der Dachflächenfenster nach Süden
- Anbau eines Balkons an der Südfassade

Vor Ort wurden leider ohne Vorliegen einer Genehmigung bereits vollendete Tatsachen geschaffen.

Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; es handelt sich um eine Mischgebietsfläche.

Die Vorgaben des § 5 Abs. 7, hier insbesondere 3.7.7 / .8 der Ortsgestaltungssatzung zur Zulässigkeit von Quergiebeln können nach Auffassung der Verwaltung als eingehalten betrachtet werden, da hier eine „ungleiche“ doppelhausähnliche Situation vorliegt.

- 3.7.7 Pro Hauptgebäude ist nur ein Quergiebel zulässig. Bei Doppelhäusern ist der Quergiebel dabei nur mittig (je hälftig links und rechts der Kommunwand) zulässig, bei Dreispännern nur im Reihemittelhaus. Bei darüberhinausgehenden Hausgruppen (z.B. Vierspänner) ist kein Quergiebel zulässig.
- 3.7.8 Bei Änderungen von Bestandsgebäuden können Quergiebel ausnahmsweise dann satzungsabweichend zugelassen werden, wenn dies gestalterisch vertretbar ist.

Nach Süden liegt eine entsprechende Abstandsflächenübernahme auf das betroffene Nachbargrundstück vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturantrag wird erteilt; es wird jedoch mißbilligt, dass vor Ort ohne Vorliegen einer Genehmigung bereits vollendete Tatsachen geschaffen wurden.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 6 Gegenstimmen: 4 Anwesend: 10

Top 10 Tekturantrag (UG Anbau ausschl. im Osten, Dachanhebung, Garage, Schuppen) beim Umbau eines EFH mit Dacherneuerung, Wohnraumerw. d. Anbauten im EG im Süden und Norden und im UG im Osten und Norden auf Fl.Nrn. 299 und 298/5 - Freihausweg

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 25.08.2025 wurde vom Landratsamt Miesbach die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses erteilt.

Nunmehr wurde eine Tekturplanung vorgelegt, welche antragsgemäß folgendes beinhaltet:

- UG Anbau ausschließlich im Osten
- Dachanhebung
- Garage, Schuppen

Folgendes wurde bei der Behandlung des Ausgangsbauantrages in der Sitzung am 05.06.2025 u.a. ausgeführt:

„Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in einer extrem exponierten und schwierigen Hanglage. Eine direkte Zufahrt zum Wohngebäude oder auch nur in eine relative Nähe dazu ist nicht möglich. Parken kann man nur sehr beengt im unteren Bereich, welcher sich etwas aufweitert. Dort sollen wie bisher 2 Kfz-Stellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt über den sehr schmalen Freihausweg ist aus heutiger Sicht sehr unbefriedigend und wäre für einen Neubau nicht mehr ausreichend; teilweise beträgt die Breite unter 3,00

m. Nachdem das Gebäude jedoch keine Nutzungsmehrung erfährt, erscheint dies für die Bestandssituation noch hinnehmbar.“ ...

Schließlich wurde vom Gremium damals folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird unter folgenden Maßgaben erteilt:

- Nachdem keine weitere (zweite) Wohnung errichtet werden soll, sind aus Sicht der Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für den Antrag gegeben; dies ist auch nach Prüfung durch das Landratsamt, Untere Bauaufsichtsbehörde sicherzustellen.*
- Die geplante Eindeckung des nordseitigen Eingangsanbaus in Blech anstelle von Ziegeldeckung erscheint aufgrund der Bestandssituation in Abweichung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung (Ziegeldeckung) vertretbar. Das Blech ist in roter Farbe wie die Eindeckung des Hauptdaches zu streichen.*

Der südseitige Anbau ist mit ortsüblicher Ziegeldeckung nach den Vorgaben der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung auszuführen; einer Ausführung als Blechdach wird nicht zugestimmt.

- Die Durchführung der geplanten Baumaßnahmen in dieser schwierigen und exponierten Lage erfordert eine enge und vertrauensvolle Abstimmung mit den Eigentümern und Nutzern der betroffenen Nachbargrundstücke. Die Bauherren werden hierzu gebeten, eine frühzeitige und dauerhafte entsprechende Abstimmung vorzunehmen.“*

Zur geplanten Zufahrt und der Hanggarage wurde im Hinblick auf die Vorgeschichte des Anwesens und einen im Jahr 2023 behandelten Vorbescheidsantrag vom Gremium in der Sitzung am 21.09.2023 folgender Beschluss (auszugsweise zitiert) gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird insbesondere aus folgenden Gründen verweigert:

- Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in einer extrem exponierten und schwierigen Hanglage. Im derzeitigen Zustand ist eine direkte Zufahrt zum Wohngebäude oder auch nur in eine relative Nähe dazu nicht möglich. Parken kann man nur sehr beengt im unteren Bereich, welcher sich etwas aufweitet und auch dorthin ist die Zufahrt über den sehr schmalen Freihausweg sehr unbefriedigend und aus heutiger Sicht nicht mehr ausreichend; teilweise beträgt die Breite unter 3,00 m. ...*
- Neben den vorgenannten Punkten ist jedoch auch die Erschließung nicht gegeben, da die Mindesterschließungsbreiten nicht eingehalten werden können und teilweise extreme Hangeingriffe im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich würden, um die Baustelle überhaupt bedienen zu können. Eine Realisierung der Hanggarage erscheint aus den vorgenannten Gründen auch nicht genehmigungsfähig und könnte neben der unzureichenden Zufahrtsbreite auch durch die extreme Hangneigung nicht vernünftig angefahren werden.“*

Neben der nach wie vor aktuellen Problematik hinsichtlich der Zufahrt und der geplanten Hanggarage sind auch mehrere Details der vorliegenden Tekturplanung nicht genehmigungsfähig:

- Geplante Dachdeckung: „Ziegeldach dunkel“*

- Anbau UG Ostseite gestalterisch schlechter als die genehmigte Planung
- Für den geplanten Schuppen fehlen teilweise die Ansichten sowie ein Grundriss

Nach einem in der vergangenen Woche geführten Gespräch mit dem planenden Architekten wurde zur Erschließung eine Nachbarfläche zugekauft; hierüber liegen uns jedoch bislang keine Unterlagen und Nachweise vor. Auch die relevanten Nachbarunterschriften auf den Plänen liegen bislang nicht vor.

Es wird empfohlen, der vorliegenden Tekturplanung nicht zuzustimmen. Die Bauherrnschaft wird überdies aufgefordert, die nicht genehmigten Arbeiten zur Abgrabung und Erschließung sowie Garage nicht weiterzuführen, bis die Genehmigungsfähigkeit geklärt ist.

Der Antrag wurde vom planenden Architekten im Auftrag der Bauherrnschaft zurückgenommen. Das Landratsamt hat jedoch gebeten, das gemeindliche Einvernehmen vorsorglich zu verweigern, um die Frist zu wahren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Bad Wiessee, den 17.08.2026

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer