



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 18.06.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:53 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	

Stellvertreter:

Herr Wilhelm Dörder	Vertretung für Herrn Johann Zehetmeier
Frau Birgit Trinkl	Vertretung für Herrn Stefan Schneider

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Stefan Schneider	
Herr Johann Zehetmeier	

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16.04.2026
2. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 713/7 - Defreggerweg
Vorlage: 00035/2026-2032
3. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (3 Varianten) auf Fl.Nr. 229/8 - Münchner Straße
Vorlage: 00051/2026-2032
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung: Wohnnutzung mit untergeordneter touristischer und gelegentlicher Veranstaltungsnutzung auf Fl.Nr. 910/2 - Winner
Vorlage: 00052/2026-2032
5. Bauantrag für den Anbau eines Balkons im Dachgeschoss eines best. MFH auf Fl.Nr. 866/11 - Rohbognerweg
Vorlage: 00054/2026-2032
6. 2. Tektur zur Änderung der Seesuiten-Gebäude (4a, 4b, 7a, 7b) und der Gartensuiten-Gebäude (3) beim Neubau der Hotelanlage "Seegut am Tegernsee" - Adrian-Stoop-Straße
Vorlage: 00036/2026-2032
7. 1. Tektur zur Änderung der Appartementgebäude (12a, 12b, 12c) beim Neubau der Hotelanlage "Seegut am Tegernsee" - Adrian-Stoop-Straße
Vorlage: 00044/2026-2032
8. Tekturantrag (erneute Behandlung wg. nachger. Unterlagen) 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: 00037/2026-2032
9. Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf Fl.Nr. 759/33 - Fockensteinweg
Vorlage: 00055/2026-2032

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 16.04.2026
--

Dieses Dokument wurde automatisch im Zuge
+ der Umstellung der Session-Dokumente auf das Word-Docx-Format
+ des Umzugs von Session auf einen anderen Server
+ der Aktualisierung von Session
erstellt, da das eigentliche Dokument im Dokument-Verzeichnis fehlte.

17. August 2026

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.04.2026 wird hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 8 Gegenstimmen: 2 Anwesend: 10

Top 2 Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 713/7 - Defreggerweg

Sachverhalt:

Mit dem Vorbescheidsantrag ist wie dargestellt der Neubau eines Wohnhauses mit angebauter Doppelgarage vorgesehen.

Am 01.06.2026 hat uns hierzu ein Abdruck des Anhörungsschreibens des Landratsamtes an die Bauherrin erreicht. Demnach befinde sich u.a. das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, die Bebauung im Süden befinde sich bereits auf dem Hoheitsgebiet der Gemeinde Kreuth. Der Vorbescheid könne leider nicht genehmigt werden.

Die geschilderte Rechtsauffassung des Landratsamtes kann hier nicht geteilt werden. Das Antragsgrundstück befindet sich nach Auffassung der Verwaltung im Bereich der geplanten Bebauung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Entgegen der Aussage im Schreiben des Landratsamtes befindet sich das südlich angrenzende bebaute Grundstück ebenfalls im Bereich der Gemeinde Bad Wiessee, nicht im Bereich der Gemeinde Kreuth. Selbst wenn man von einer Außenbereichsalage ausgehen sollte, wäre der Lückenschluss an dieser Stelle jederzeit vertretbar.

Bis 2022 lag überdies eine (verlängerte, jedoch mittlerweile abgelaufene) Vorbescheidsgenehmigung aus dem Jahr 2017 vor. Dort war ebenfalls ein Hauptgebäude mit angebautem Garagengebäude in etwas anderer Situierung und Ausprägung geplant.

Die vorgesehene Bebauung erscheint aus Sicht der Bauverwaltung genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 3 Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (3 Varianten) auf Fl.Nr. 229/8 - Münchner Straße

Sachverhalt:

Für das bebaute Grundstück liegt ein Vorbescheidsantrag in drei Varianten vor. Abgefragt wird jeweils, ob die jeweilige Variante bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Für Hauptgebäude ist die gemeindliche Abstandsflächensatzung hier nicht anzuwenden; es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung. Das Antragsgrundstück befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Es handelt sich um ein Mischgebietsgrundstück:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Für das Mischgebiet bestehen folgende Einschränkungen:

- Die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden ausgeschlossen.
- Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Aktuell ist das Grundstück nur über eine Zufahrt zur Münchner Straße hin erschlossen; dort befinden sich auch die Stellplätze. Der Bereich zur Setzbergstraße hin ist bislang eine Garten- / Rasenfläche, eingefriedet durch eine geschlossene Hecke.

Zu den einzelnen Varianten:

In der **Variante 1** soll der Bestandsbaukörper an der Münchner Straße erhalten bleiben. Zur Setzbergstraße hin – und auch von dort erschlossen – ist ein neuer parallel straßenbegleitender Baukörper in Firstrichtung Nord-Süd und einer Größe von 20,00 x 11,99 m mit einer Wandhöhe zwischen 6,76 und 7,43 m geplant. Eine Tiefgarage mit entsprechendem Einfahrtsgebäude ist ebenfalls vorgesehen (in ihrer Ausprägung nicht dargestellt); des Weiteren mutmaßlich eine Vielzahl von direkt von der Setzbergstraße anzufahrenden Stellplätzen. Auf den Plänen ist dies nicht eindeutig erkennbar.

Grundsätzlich erscheint die Variante 1 nach Auffassung der Verwaltung zustimmungsfähig. Auch wenn hier nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit abgefragt wird, wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die gemeindlichen Satzungen vollständig einzuhalten sind.

In der **Variante 2** ist ein Abbruch des Bestandsbaukörpers an der Münchner Straße geplant. In diesem Bereich soll als Neubau ein Baukörper in der Größe 18,20 x 14,00 m in Firstrichtung Nord-Süd und mit einer Wandhöhe von 8,31 m entstehen – in der Zeichnung im Baukörper wird

diese fälschlicherweise mit 6,80 m bezeichnet. Entlang der Setzbergstraße ist wie dargestellt ein weiterer, leicht gedrehter Baukörper in der Größe 16,99 x 12,00 m und einer Wandhöhe von 6,80 m sowie im Übrigen ein Zufahrtsgebäude für die vorgesehene Tiefgarage geplant; diese ist in ihrer Ausprägung auch hier nicht näher dargestellt.

Grundsätzlich erscheint auch die Variante 2 nach Auffassung der Verwaltung zustimmungsfähig. Auch wenn nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit abgefragt wird, wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die gemeindlichen Satzungen vollständig einzuhalten sind. Die fehlerhaft bezeichnete Wandhöhe im Gebäude an der Münchner Straße ist richtigzustellen.

In der **Variante 3** ist schließlich der Abbruch des Bestandsgebäudes an der Münchner Straße geplant. Auf dem Gesamtgrundstück ist dann wie dargestellt ein großer Baukörper (29,00 x 15,20 m) in Firstrichtung Ost-West mit einer Wandhöhe von 9,20 m vorgesehen; ebenfalls ein Tiefgarageneinfahrtsgebäude. Auch hier ist die Tiefgarage in ihrer Ausprägung nicht näher dargestellt. Die Grundstückszufahrt soll augenscheinlich ausschließlich von der Setzbergstraße her erfolgen.

Grundsätzlich erscheint auch die Variante 3 nach Auffassung der Verwaltung aufgrund der mitprägenden Umgebungsbebauung zustimmungsfähig. Auch wenn nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit abgefragt wird, wird wiederum darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan und die gemeindlichen Satzungen vollständig einzuhalten sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nur zu den vorliegenden Varianten V1 und V2 unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Der Bebauungsplan und die gemeindlichen Satzungen sind bei allen Varianten vollständig einzuhalten.
- Aussagen zur Tiefgarage, zu oberirdischen Stellplätzen und geplanten Zufahrten sowie Geländeanschlüssen können hier mangels ausreichender Darstellungen nicht getroffen werden. Straßenbegleitende Stellplätze sollen nicht errichtet werden.
- In der **Variante 2** ist in der Zeichnung im Baukörper die Wandhöhe fälschlicherweise mit 6,80 m anstelle von 8,31 m bezeichnet; dies ist richtigzustellen.

Der Variante V3 wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 4 Bauantrag zur Nutzungsänderung: Wohnnutzung mit untergeordneter touristischer und gelegentlicher Veranstaltungsnutzung auf Fl.Nr. 910/2 - Winner

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird als Antrag auf Nutzungsänderung eine Nutzung des denkmalgeschützten Anwesens als Wohnnutzung mit untergeordneter touristischer und gelegentlicher Veranstaltungsnutzung abgefragt. Kernpunkte der Betriebsbeschreibung sind:

- Zeitlich begrenzte Ferienwohnnutzung, max. 50 Nächte im Kalenderjahr bei Belegung von max. 6 Personen in 3 Schlafzimmern
- Untergeordnete Nutzung für private und exklusive, nichtöffentliche Veranstaltungen, hierbei max. 50 Veranstaltungen pro Jahr mit max. 50 Teilnehmern pro Veranstaltung

- plus Servicepersonal
- Keine Großveranstaltungen und keine laute Außenbeschallung
- Private Feiern
- Ausstellungen, Präsentationen, Vernissagen, klassische Konzerte
- Keine Nutzung der Gartenflächen und des Seeufers
- Zentrale Parklösung im Bereich R6 (Anwesen Rathausweg 6) als externe Parkmöglichkeit mit Organisation eines Shuttle-Services zur Villa
- Keine fest angestellten Mitarbeiter, sondern Zusammenarbeit mit renommierten externen Catering-Unternehmen und Dienstleistern

Auf die Darlegungen der Antragsteller in der Betriebsbeschreibung wird im Übrigen Bezug genommen.

In baurechtlicher Hinsicht befindet sich das Anwesen in einer Außenbereichslage (§ 35 BauGB).

Bereits im Jahr 2023 wurde ein ähnlicher Bauantrag gestellt und vom Gremium in der Sitzung am 27.07.2023 hierzu folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird mit der Einschränkung erteilt, dass hierbei sämtlicher Fahrverkehr und die erforderlichen Kfz-Stellplätze für alle gewünschten Nutzungsarten dauerhaft gewährleistet und gesichert werden können. Die Baugenehmigungsbehörde wird gebeten, dies durch geeignete Auflagen und Bedingungen im Bescheid entsprechend dauerhaft zu sichern. Der geplanten Nutzungsart für Veranstaltungen mit bis zu 50 Gästen wird nicht zugestimmt.“

In Folge wurde anschließend der damalige Bauantrag vom Landratsamt abgelehnt; von der Bauherrin wurde Klage zum Verwaltungsgericht München erhoben. Beim erfolgten Augenscheintermin und der mündlichen Verhandlung des VG München wurde insbesondere vom Gericht dargelegt, dass ein sog. Teilprivilegierungsstatbestand gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB in Betracht kommt:

§ 35 Abs. 4 BauGB: ¹Den 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:

... 4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient, ...

Die Klage wurde daraufhin zurückgenommen.

Bei der Behandlung des damaligen Antrags wurde der geplanten Nutzungsart für Veranstaltungen mit bis zu 50 Gästen nicht zugestimmt. Von der Verwaltung wurde dargelegt, dass bei einer Zulassung des Vorhabens durch die Baugenehmigungsbehörde unerlässlich bleibt, dass hierbei sämtlicher Fahrverkehr und die erforderlichen Kfz-Stellplätze für alle gewünschten Nutzungsarten – im Besonderen unerlässlich für die geplanten Veranstaltungen mit bis zu 50 Gästen – dauerhaft gewährleistet und gesichert werden können. Nur dann kann die vorgesehene Konzeption funktionieren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt.

Der geplanten Nutzungsart für Veranstaltungen mit bis zu 50 Gästen wird nicht zugestimmt. Ebenfalls wird der geplanten zentralen Parklösung im Bereich R6 (Anwesen Rathausweg 6) als externe Parkmöglichkeit nicht zugestimmt, da dies von der Baugenehmigung für dieses Anwesen nicht abgedeckt ist und der Bedarf dort auch nicht abgedeckt werden kann. Die dort genehmigten Stellplätze werden für die dort genehmigten Nutzungen benötigt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 5 Bauantrag für den Anbau eines Balkons im Dachgeschoss eines best. MFH auf Fl.Nr. 866/11 - Rohbognerweg

Sachverhalt:

Im Dachgeschoß des bestehenden Mehrfamilienhauses soll auf der Ostseite wie dargestellt ein neuer Balkon angebracht werden.

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

Das Vorhaben erscheint unproblematisch und genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 6 2. Tektur zur Änderung der Seesuiten-Gebäude (4a, 4b, 7a, 7b) und der Gartensuiten-Gebäude (3) beim Neubau der Hotelanlage "Seegut am Tegernsee" - Adrian-Stoop-Straße

Sachverhalt:

Bei dem im Bau befindlichen Hotelprojekt „Seegut am Tegernsee“ liegen Tekturplanungen für die Seesuiten- und Gartensuiten-Gebäude vor. Die Planungen werden vorgestellt und erläutert.

Die Tekturplanungen erscheinen genehmigungsfähig; der vorhabenbezogene Bebauungsplan (2. Änderung) wird eingehalten. Befreiungen oder Abweichungen sind nicht beantragt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Tekturplanungen wird erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 7	1. Tektur zur Änderung der Appartementgebäude (12a, 12b, 12c) beim Neubau der Hotelanlage "Seegut am Tegernsee" - Adrian-Stoop-Straße
--------------	--

Sachverhalt:

Bei dem im Bau befindlichen Hotelprojekt „Seegut am Tegernsee“ liegen Tekturplanungen für die 3 Appartement-Gebäude vor. Wie bekannt waren diese Gebäude bislang als Wohngebäude geplant, sind nunmehr jedoch Teil der Hotelanlage. Es handelt sich insgesamt um 33 Einheiten.

Die Tekturplanungen erscheinen genehmigungsfähig; der vorhabenbezogene Bebauungsplan (2. Änderung) wird eingehalten. Befreiungen oder Abweichungen sind nicht beantragt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Tekturplanungen wird erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 8	Tekturantrag (erneute Behandlung wg. nachger. Unterlagen) 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 Personalwohnungen 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 erteilt.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung am 15.01.2026 behandelt und hierbei das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Grundsätzlich erschienen die beantragten Änderungen bereits bei der Behandlung am 15.01.2026 aus baurechtlicher Sicht unproblematisch. Es fehlten jedoch Stellplatzpläne und -berechnungen für das Objekt unter Berücksichtigung der weiteren geplanten Wohnung. Des Weiteren war klarzustellen, ob es sich bei dieser Wohnung ebenfalls um eine Personalwohnung oder eine „normale“ Wohnung handeln soll.

Mittlerweile wurden entsprechende Unterlagen nachgereicht und es ist eine erneute Behandlung und Stellungnahme erforderlich. Alle Wohnungen sollen demnach Personalwohnungen werden; ein formeller Stellplatznachweis mit Berechnung wurde erbracht, ist nach der Rechtsänderung jedoch gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO hier für die weitere Wohnung nicht erforderlich:

Art. 81 BayBO - Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

...

4. über

...

- b) die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden,

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 9 Austauschplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf Fl.Nr. 759/33 - Fockensteinweg

Sachverhalt:

Im Dezember 2023 wurde ein Vorbescheidsantrag vom Gremium behandelt. Damit wurde damals abgefragt, ob nach Beseitigung des nordwestlichen Nebengebäudes der Neubau eines Einfamilienhauses (10,49 x 7,99 m) in Firstrichtung Ost-West sowie eines Garagengebäudes in der Größe von 5,99 x 5,99 m gebaut werden darf. Die genaue Fragestellung des Antrags lautete, ob Nutzung und Größe wie im Plan dargestellt zulässig sind. Folgender Beschluss wurde damals vom Gremium gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird mit den Maßgaben erteilt, dass der Bebauungsplan und die relevanten gemeindlichen Satzungen eingehalten werden sowie die Lage des neu geplanten Einfamilienhauses so gedreht wird, dass dieses parallel zum Hauptgebäude Fockensteinstraße 1 steht. Die neu geplanten Gebäude sind über die Bestandszufahrt zu erschließen; eine neue weitere Zufahrt ist unzulässig.“

Der Vorbescheid wurde im April 2024 genehmigt.

Die in der Sitzung am 11.12.2025 behandelte und dort abgelehnte Eingabepaltung sah wiederum ein Einfamilienhaus, nunmehr jedoch mit Einliegerwohnung und größer als der Vorbescheid, mit den Maßen 12,61 x 8,00 m sowie eine größere Doppelgarage mit 6,99 m (Längenmaß fehlte im Grundriss) x 6,49 m und zwei seitlich an der Nordgrenze angeordnete Stellplätze vor. Befreiungs- oder Abweichungsanträge wurden mit dem Bauantrag nicht gestellt.

Das Bauvorhaben war wie vorgelegt bei der Ausgangsplanung nicht genehmigungsfähig. Es entsprach weder der Gestaltungssatzung (u.a. fehlende Fenster- und Türenuntergliederungen, teilweise Freilegung des Kellergeschosses, Lichtschacht), noch der Abstandsflächensatzung; die erforderlichen Abstandsflächen Richtung Norden wurden nicht eingehalten. Die gewünschten Geländeänderungen waren schlecht erkennbar und es war nicht ersichtlich, in welchem Bereich der Gebäudeschnitt erfolgte. Auch Lage und Ausprägung der gewünschten neuen Zufahrt wurden im Vorfeld nicht abgestimmt.

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.

Bei dem straßenbegleitenden Grünstreifen handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine gemeindliche Grünfläche.

Die nun vorliegende Austauschplanung wurde im Vorfeld mit der Bauherrnschaft und der planenden Architektin abgestimmt. Alle genannten Problematiken konnten nunmehr gelöst werden. Die Austauschplanung erscheint wie vorliegend genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung wird erteilt.

Bei dem straßenbegleitenden Grünstreifen handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine gemeindliche Grünfläche. Ausprägung und Ausgestaltung der Zufahrt sind im Vorfeld mit der Gemeinde abzustimmen und es ist in Folge eine gemeindliche Gestattung hierfür erforderlich.

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