



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 17.09.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:55 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 30.07.2026
2. Bauantrag für einen Anbau an den bestehenden Getränke-Einzelhandelsmarkt auf Fl.Nr. 44/26 - In der Wihr
Vorlage: 00107/2026-2032
3. Bauantrag zur Errichtung eines Carports sowie einer Eingangsüberdachung auf Fl.Nr. 227/8 - Hirschbergstraße
Vorlage: 00108/2026-2032
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung: Wohnnutzung mit untergeordneter touristischer und gelegentlicher Veranstaltungsnutzung auf Fl.Nr. 910/2 - Winner; erneute Behandlung wg. geänderter Betriebsbeschreibung
Vorlage: 00109/2026-2032
5. Bauantrag für Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 300/2 - Freihausweg
Vorlage: 00110/2026-2032
6. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Laden in Wohnung mit energet. Sanierung auf Fl.Nr. 875/6 - Eichendorffweg
Vorlage: 00112/2026-2032
7. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 878/6 - Schmerbachgrund
Vorlage: 00053/2026-2032

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 30.07.2026
--------------	---

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2026 wird hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 2	Bauantrag für einen Anbau an den bestehenden Getränke-Einzelhandelsmarkt auf Fl.Nr. 44/26 - In der Wihr
--------------	--

Sachverhalt:

Mit dem vorgelegten Bauantrag wird geplant, den bestehenden Frito-Getränkemarkt wie dargestellt Richtung Südosten, zur Straße „In der Wihr“ hin zu erweitern. Die im Januar behandelte ähnliche Planung wurde vom Gremium abgelehnt. Sie war nicht genehmigungsfähig. Insbesondere gab es damals eine geringfügige Abstandsflächenunterschreitung und die Dachausprägung war problematisch und nicht eindeutig ersichtlich.

Im Vorfeld der heute vorliegenden Planung fand bereits am 18.06.2026 ein Ortstermin mit dem Gremium statt, bei welchem mögliche Planänderungen und -anpassungen besprochen wurden.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 45 und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Mit dem Bauantrag wurden auch Befreiungs- / Abweichungsanträge gestellt und wie folgt begründet:

Überschreitung der Baugrenze:

- Die Baugrenze wird um 1,96 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 Bereich 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.

Walmdach:

- Ein Satteldach ist u.a. aufgrund des schrägen Wandverlaufs nicht sinnvoll, ebenso können die Abstandsflächen wegen der hohen Anforderungen aus der Abstandsflächensatzung Bad Wiessee nicht eingehalten werden.
- Es handelt sich rein formal um eine Walmdach - mit dieser Dachform wird aber den Vorgaben der Gemeinde für ein geneigtes Dach mit Ziegelerdeckung Rechnung getragen.
- Ein Vergleichsfall ist in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits analog vorhanden: Sanktjohanserstr. 67, Betten Neidermaier.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint die vorliegende Planung zustimmungsfähig und die beantragten Abweichungen / Befreiungen vertretbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt und den beantragten Abweichungen / Befreiungen zugestimmt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 3 Bauantrag zur Errichtung eines Carports sowie einer Eingangsüberdachung auf Fl.Nr. 227/8 - Hirschbergstraße

Sachverhalt:

Am Hauptgebäude soll wie dargestellt westseitig eine Eingangsüberdachung errichtet werden und des Weiteren soll im nordwestlichen Bereich ein offener Carport für 2 – 2 ½ Stellplätze neu gebaut werden. Für die Eingangsüberdachung wurde folgender Abweichungsantrag gestellt:

4. Gegenstand der Befreiung / Abweichung

Bezeichnung/Nr. des Bebauungsplanes / der örtlichen Bauvorschrift / der bauordnungsrechtlichen Vorschrift:
Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Wiessee vom 1.10.2025

Festsetzung / Vorschrift, von der befreit / abgewichen werden soll:

§2 Form und Gestaltung der Baukörper (3) Wintergärten und untergeordnete, erdgeschossige Anbauten,

2.3.1 sind ausschließlich im Erdgeschoss an der Traufseite von Hauptgebäude zulässig. Ein Abstand von mindestens

0,8 m zur jeweiligen Gebäudeaußenkante ist hierbei einzuhalten.

Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung / Abweichung:

Befreiung von Traufseite, weil der zu überdachende Eingang ist an der Giebelseite.

Befreiung von 0,8 m von der Gebäudekante, im Bestand ist eine Unterbauung des Balkons mit 0,5 m zur Gebäudekante vorhanden.

Diese Flucht wird aufgenommen. Die Ehefrau des Antragstellers ist schwer gehbehindert und benötigt die Überdachung

aus Gründen der Verkehrssicherheit, um Schaden für Leib und Leben abzuwenden.

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

Die beantragte Hauseingangsüberdachung erscheint aus Sicht der Bauverwaltung vertretbar und die aufgeführten Gründe nachvollziehbar sowie die beantragte Abweichung zustimmungsfähig.

Gänzlich anders stellt sich die Situation jedoch hinsichtlich des beantragten Carports dar. Dieser hält weder den nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nötigen Abstand zur Straße (mind. 6,0 m) ein, noch ist er als Grenzbebauung nach der BayBO zulässig, da bereits ein sehr großer / langer Carport an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden ist. Der Carport ist somit nicht genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Hauseingangsüberdachung wird nicht erteilt und den beantragten Abweichungen nicht zugestimmt. Die Gesamthöhe ist zu reduzieren und hat in der geringstmöglichen Höhe dem Treppenlauf zu folgen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Carport wird nicht erteilt. Er hält weder die Vorgaben der gemeindlichen Abstandsflächensatzung, noch die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung ein.

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; erneute Behandlung wg. geänderter Betriebsbeschreibung

Sachverhalt:

Der zugrundeliegende Bauantrag als Antrag auf Nutzungsänderung für eine Nutzung des denkmalgeschützten Anwesens als Wohnnutzung mit untergeordneter touristischer und gelegentlicher Veranstaltungsnutzung wurde in der Sitzung am 18.06.2026 behandelt und hierbei folgender Beschluss vom Gremium gefasst:

„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.“

Im Nachgang gab es umfangreiche Abstimmungen mit der Antragstellerin, die zu der jetzt vorliegenden geänderten Betriebsbeschreibung geführt haben. Aus Sicht der Verwaltung erscheint der Antrag jetzt zustimmungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag mit der geänderten Betriebsbeschreibung wird nicht erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 5	Bauantrag für Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 300/2 - Freihausweg
--------------	---

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 30.07.2026 wurde vom Gremium zur bisherigen Planung folgender Beschluss gefasst:

„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.“

Die jetzt vorliegende Austauschplanung zum Bauantrag sieht wiederum vor – jedoch nunmehr gegenüber der Ausgangsplanung in reduzierter Form – das Bestandswohngebäude wie dargestellt umzubauen und zu erweitern. Auch bei der reduzierten Planung sind jedoch massive 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 der Gemeinde zur Juli-Sitzung übermittelten Anhörungsschreiben an den Bauherrn konnten diese Voraussetzungen mit der Ausgangsplanung nicht erfüllt werden. Nach einem bereits am 23.07.2026 mit dem Planer erfolgten Telefonat fand an diesem Tag ein Gespräch der Bauherrnschaft mit dem Landratsamt Miesbach statt und es sollte eine reduzierte Genehmigungsplanung eingereicht werden. Ob die nun vorliegende und heute zu behandelnde Austauschplanung nun seitens des Landratsamtes genehmigungsfähig erscheint, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor; auch zur Thematik der Rodungen gibt es bislang keine Aussage.

Ergänzend wird auf das erst jetzt kurzfristig vor der heutigen Sitzung erhaltene Schreiben des Landratsamtes Miesbach hingewiesen, welchem in einem anliegenden Dokument von Bauherrn und Planer Abweichungsanträge mit entsprechenden Begründungen zu folgenden Punkten beigefügt sind:

- Teilweise außermittiger First
- Vordach im Bereich des Freisitzes reicht nicht über den Balkon
- Überschreitung der zulässigen Balkontiefe im Bereich des Vordaches
- Geländeänderung aufgrund der hangseitigen Erweiterung

Unmittelbar vor der heutigen Sitzung fand eine Ortsbesichtigung mit dem Gremium statt. Es steht nun wiederum zu Diskussion, ob man der nun reduzierten Planung trotz immer noch großflächig geplanter Hangabgrabungen und Stützmauern und den nicht eingehaltenen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung zustimmen möchte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Austauschplanung sowie die Zustimmung zu den beantragten Abweichungen werden erteilt.

Das Landratsamt Miesbach wird nochmals um Prüfung und Mitteilung des Ergebnisses gebeten, ob die durchgeführten Rodungen rechtmäßig durchgeführt wurden und des Weiteren, wie der aktuelle / künftige Schutzwaldstatus ist.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 6 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Laden in Wohnung mit energet. Sanierung auf Fl.Nr. 875/6 - Eichendorffweg
--

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird ein Antrag auf Nutzungsänderung der bisherigen östlich angebauten Ladenfläche in eine Wohnung gestellt; in diesem Zusammenhang soll auch eine energetische Sanierung stattfinden. Südseitig ist der Anbau einer Terrasse mit hierfür erforderlicher Hangabgrabung geplant.

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

Die Umnutzung in eine Wohnung erscheint bauplanungsrechtlich unproblematisch. Die Schaf-

fung einer Terrasse im Süden ist jedoch wie dargestellt nur mit entsprechender Abgrabung und Hangstützwand erreichbar. Auch wenn dies grundsätzlich den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung widerspricht, erscheint es im vorliegenden Fall aufgrund der Bestandssituation (für den Laden war keine Terrasse erforderlich) und des nachvollziehbaren Wunsches, für eine große Wohnung auch eine Terrassenfläche zu haben, wie dargestellt vertretbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt und der beantragten Abgrabung und Errichtung einer Stützwand zur Schaffung der dargestellten Terrasse zugestimmt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Top 7 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 878/6 - Schmerbachgrund

Sachverhalt:

Es wird beantragt, eine bestehende Wohnung im OG des Gebäudes 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: 10 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 10

Bad Wiessee, den 18.09.2026

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer