GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Dienstag, den 27.07.2021
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:30 Uhr
Ort, Raum:	im Rathaus, Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

Herr Robert Kühn	

Zweite Bürgermeisterin

Frau Birgit Trinkl	

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Wolf-Hagen Böttger	
Herr Benedikt Dörder	
Herr Wilhelm Dörder	
Herr Sebastian Dürbeck	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Alois Fichtner	
Herr Korbinian Herzinger	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Herr von Johannes Miller	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr von Christoph Preysing	

Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Karl Schönbauer	
Frau Rita Windfelder	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
Herr Hilmar Danzinger	
Frau Sissi Mereis	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 10.06.2021
   Vorlage: 00485/2020-2026

2. Erlass einer Verordnung über fliegende Verkaufsanlagen
   Vorlage: 00511/2020-2026

3. Benennung der Mitglieder für den Rechnungsprüfungsausschuss beim Abwasserzweckverband Tegernseer Tal
   Vorlage: 00512/2020-2026

4. Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das sog. "Grühn-Areal" auf den Fl.Nrn. 250/5, 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25 und 251/26 - Münchner Straße / Ludwig-Thoma-Straße
   Vorlage: 00504/2020-2026

5. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Wohn-, Sport- und Freizeitareal Hagngasse auf Fl.Nrn. 96, 97, 97/2, 97/3, 98 (Teilfläche), 98/3, 382/1, 381/25, 381/26, 381/28, 396, 381/4, 99/2 und 99/3 - Hagngasse
   Vorlage: 00516/2020-2026

6. Bauantrag zum Neubau eines Hotels mit Dachrestaurant und Tiefgarage auf Fl.Nr. 229/12 - Hirschbergstraße
   Vorlage: 00493/2020-2026

7. Information zum Sachstand und zum weiteren Fortgang hinsichtlich der Pergola an der Seepromenade
   Vorlage: 00491/2020-2026

8. Fragen und Anregungen von MdGR
   Vorlage: 00483/2020-2026

9. Informationen des BGM
   Vorlage: 00484/2020-2026

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

Protokoll:

Top 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 10.06.2021

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 10.06.2021

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 10.06.2021wird genehmigt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 21 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 21 Persönlich beteiligt: 0

Top 2 Erlass einer Verordnung über fliegende Verkaufsanlagen

Sachverhalt:

Bei einer allgemeinen Überprüfung der in Bad Wiessee geltenden Satzungen und Verordnungen wurde festgestellt, dass die „Verordnung über fliegende Verkaufsanlagen in der Gemeinde Bad Wiessee“ aus dem Jahre 1998 nicht mehr gültig ist.

Gemäß Art. 50 Abs. 2 Satz 1 LStVG soll eine Verordnung ihre Geltungsdauer festsetzen, jedoch in keinem Fall auf mehr als 20 Jahre. Die bisherige Verordnung galt gemäß § 5 der Verordnung 20 Jahre.

Da sich deren Regelungen aus Sicht der Verwaltung bewährt haben, können diese entsprechend in die neue Ausfertigung übernommen werden.
Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird der erneute Erlass einer derartigen Verordnung als sinnvoll erachtet.

Es ist jedoch anzumerken, dass im Zeitraum des Lockdowns und der daraus resultierenden Schließung des Einzelhandels sowie der Hotel- und Gastronomiebetriebe auf Anfrage vereinzelte Verkaufsanlagen zugelassen wurden, um dadurch Gewerbebetriebe durch den Verkauf von Speisen und Getränken („to go“) zu unterstützen.

Künftig sollen Genehmigungen jedoch erst wieder nach einer konkreten Einzelfallprüfung, gem. VO, erteilt werden.

Beschluss:

Der Erlass der Verordnung über fliegende Verkaufsanlagen in der Gemeinde Bad Wiessee wird, wie anhängig ersichtlich, beschlossen.

Ihre Gültigkeitsdauer beträgt 20 Jahre.

Der Erste BGM wird ermächtigt, diese alsbald in Kraft zu setzten

Abstimmung:

Für den Beschluss: 21 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 21 Persönlich beteiligt: 0

Top 3 Benennung der Mitglieder für den Rechnungsprüfungsausschuss beim Abwasserzweckverband Tegernseer Tal

Sachverhalt:

In der Sitzung am 25.02.2021 wurden, durch die Verkleinerung des Gremiums, die Verbandsratsmitglieder des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee wie folgt festgelegt:

„Die Zusammensetzung des Verbandsrates wird wie folgt geändert:

1. CSU: Alois Fichtner
2. CSU: Peter Kathan
3. SPD: Erster BGM Robert Kühn
4. Grüne: Johannes von Miller
5. FWG: Johann Zehetmeier“

Nun ist noch ein Mitglied des Verbandsrates als Mitglied für den Rechnungsprüfungsausschuss zu benennen sowie ein entsprechendes Ersatzmitglied.

Beschluss:

Als Mitglied für den Rechnungsprüfungsausschuss wird bestellt:

Herr Peter Kathan.

Als Ersatzmitglied wird bestellt:

Herr Johannes von Miller.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 21 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 21 Persönlich beteiligt: 0

Top 4 Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das sog. "Grühn-Areal" auf den Fl.Nrn. 250/5, 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25 und 251/26 - Münchner Straße / Ludwig-Thoma-Straße

Sachverhalt:

Bereits seit einigen Jahren gibt es relativ klare gemeindliche Entwicklungsvorstellungen für das ehem. Hotel Ritter und dessen Umfeld. Konkret waren und sind der Gemeinde für das Areal insbesondere folgende Punkte wichtig:

- Touristische Nutzung (Hotel / Ferienwohnungen)
- Großräumige Tiefgarage
- Gastronomie
- Gewerbeflächen
- Einzelhandel (Lebensmittel- und Drogeriemarkt)
- Wohnbebauung – auch mit Personalwohnungen – keine Eigentumswohnungen
- Ausreichende Durchgrünung des Areals
- Schaffung einer Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ um Hotel- und Mischgebietsflächen.

Im Zuge des Eigentumswechsels auf den jetzigen Eigentümer gab es bereits sehr frühzeitig gute und konstruktive gemeinsame Gespräche hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklung des Areals. Von Anfang an wurde dabei von Seiten des Eigentümers der Konsens mit den gemeindlichen Planungsabsichten kommuniziert und es fand ein reger Austausch statt. Dieser mündete schließlich in einer Grundzustimmungs- und Kostenübernahmevereinbarung, welche Ende April 2021 zwischen Gemeinde und Eigentümer abgeschlossen wurde. Diese Vereinbarung stellt hinsichtlich der künftigen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) die Basis für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, welcher die Bebauung und Nutzung des Areals regeln soll.

Konkret ist auf dem etwa 10.456 qm großen Gesamtareal beabsichtigt, nach Abbruch der Bestandsgebäude eine drei- bzw. tlw. viergeschossige Bebauung mit einer Mischung aus Gewerbe (u.a. Vollsortimenter und Drogeriemarkt) sowie Wohnen (Ferienwohnungen und Mietwohnungen) und einer darunterliegenden, zweigeschossigen Tiefgarage neu zu errichten. Das Gesamtareal soll im Eigentum des jetzigen Grundstücksbesitzers und Projektträgers verbleiben und in eine Stiftung überführt werden. Im Durchführungsvertrag sind insbesondere Vereinbarungen zu folgenden Punkten vorgesehen:

- Öffentliche Zugänglichkeit des Areals
- Verpflichtung zur Errichtung von Mietwohnungen und Verzicht auf die Schaffung von Eigentumswohnungen
- Belegungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bad Wiessee oder eines vom Gemeinde Bad Wiessee noch zu benennenden Dritten (z.B. Kommunalunternehmen) für eine noch festzulegende Anzahl von Wohnungen
- Belegungsrecht für die Gemeinde Bad Wiessee hinsichtlich einer noch zu bestimmenden Anzahl von Kfz-Tiefgaragenstellplätzen
- Verpflichtung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen , eventuell Errichtung von Fahrradboxen in der Tiefgarage
- Erstellung eines zeitgemäßen Energiekonzeptes, insbesondere Errichtung von Photovoltaik auf den hierfür geeigneten Dachflächen

Um die Entwicklung des Areals wie ausgeführt zielgerichtet und zeitnah gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer entwickeln zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Ggf. wäre auch der Flächennutzungsplan in Teilbereichen zu ändern und anzupassen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich; dieser wird Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses („Einleitungsbeschluss“).

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 - Ortsmitte für die Grundstücke Fl.Nrn. 250/5, 250/8, 251, 251/8, 251/13, 251/25 und 251/26, jeweils Gemarkung Bad Wiessee gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen („Einleitungsbeschluss“). Soweit erforderlich, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und anzupassen. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

   Planungsziele sind insbesondere, eine drei- bzw. tlw. viergeschossige Bebauung mit einer Mischung aus Gewerbe (u.a. Vollsortimenter und Drogeriemarkt) sowie Wohnen (Ferienwohnungen und Mietwohnungen) und einer darunterliegenden, zweigeschossigen Tiefgarage neu zu errichten.

2. Der Aufstellungsbeschluss („Einleitungsbeschluss“) mit Lageplan ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 18 Gegenstimmen: 3 Anwesend: 21 Persönlich beteiligt: 0

Top 5 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für das Wohn-, Sport- und Freizeitareal Hagngasse auf Fl.Nrn. 96, 97, 97/2, 97/3, 98 (Teilfläche), 98/3, 382/1, 381/25, 381/26, 381/28, 396, 381/4, 99/2 und 99/3 - Hagngasse

Sachverhalt:

Das Wohn-, Sport- und Freizeitareal an der Hagngasse weist sowohl städtebauliche als auch konkrete bauliche Missstände auf. So sind insbesondere die beiden Häuser des Kommunalunternehmens wirtschaftlich nicht mehr sanierbar und auch die Gebäude mit den Hausnummern 49 und 49a sind baulich teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Als erster Schritt ist zeitnah beabsichtigt, die beiden Häuser des KU abzubrechen und adäquate und größere Ersatzbauten zu errichten.

Im Zuge der Voruntersuchungen hatte die Gemeinde eine städtebauliche Studie für das Gesamtareal in Auftrag gegeben und das KU hatte hierbei auch konkreter an den Vorplanungen für die gewünschte Gebäudelage und -größe der neuen Häuser gearbeitet. Anschließend fand vor Kurzem ein gemeinsamer Ortstermin mit Herrn KBM Boiger statt. Hierbei stellte sich heraus, dass nach Auffassung des Landratsamtes leider bereits für die gewünschten Ersatzbauten des KU keine Genehmigung (nur) mit Einzelbauanträgen möglich ist, sondern eine konkrete Bauleitplanung erforderlich sei.

Auf Basis dieser Darlegungen wurde nunmehr der Planungsumgriff für den Bebauungsplan so gewählt, dass eine zukunftsgerichtete Planung möglich ist, welche u.a. auch eine etwaige Errichtung zusätzlicher und auch straßenbegleitender Kfz-Stellplätze ermöglichen soll.

Die weiteren notwendigen Untersuchungen und Abstimmungen werden zeigen, ob die Gesamtüberplanung des Areals bereits jetzt vollständig erfolgen sollte oder zunächst nur die Überplanung der Bereiche des Kommunalunternehmens in Angriff genommen wird.

Aus den dargelegten Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich und es wird empfohlen, den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

3. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 68 – Areal Hagngasse für das Wohn-, Sport- und Freizeitareal Hagngasse auf Fl.Nrn. 96, 97, 97/2, 97/3, 98 (Teilfläche), 98/3, 382/1, 381/25, 381/26, 381/28, 396, 381/4, 99/2 und 99/3, jeweils Gemarkung Bad Wiessee gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Soweit erforderlich, ist auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und anzupassen. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

   Planungsziele sind insbesondere, das Areal zeitnah und zielgerichtet auf die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse für Wohnen, Sport und Freizeit auszurichten.

4. Der Aufstellungsbeschluss mit Lageplan ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 21 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 21 Persönlich beteiligt: 0

Top 6 Bauantrag zum Neubau eines Hotels mit Dachrestaurant und Tiefgarage auf Fl.Nr. 229/12 - Hirschbergstraße

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück, auf welchem in früherer Zeit einmal das Kinderkrankenhaus stand, soll ein Hotel („barefoot“) mit Dachrestaurant sowie Dachterrasse und Tiefgarage sowie ein separater freistehender Pavillon entstehen. Für die Hotelgäste sind insgesamt 104 Räume mit 208 Betten geplant. In der Tiefgarage entstehen 120 Stellplätze, 30 Stellplätze sollen oberirdisch angeordnet werden. Der Pavillon wird eigens gastronomisch bewirtschaftet. Neben den übrigen hoteltypischen Anforderungen sollen u.a. auch Nutzungen wie Bar, Freischankflächen auf Holzdecks, Yoga, Fitness, Schwimmbad mit Innen- und Außenschwimmbecken, Sauna- und Ruheräume, Seminarräume und Restaurants (intern und extern) entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Hirschbergstraße“, 1. Änderung. Die Art der Nutzung ist dort als Sondergebiet Hotel festgesetzt. Es handelt sich um einen sog. „Angebotsbebauungsplan“, keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dennoch wurde im Vorfeld frühzeitig von Seiten der Vorhabenträger kommuniziert, dass ein Durchführungsvertrag mit entsprechenden Verpflichtungen abgeschlossen werden könne und solle. Dazu kam es jedoch leider bislang trotz entsprechenden Ankündigungen nicht – hierzu besteht aus Sicht der Verwaltung noch Klärungs- und Handlungsbedarf.

Die zulässige GRZ von 0,42 wird mit geplant 0,41 etwas unterschritten. Für die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,95 mit geplant 1,02 ist eine Befreiung beantragt. Durch die Balkone und Notausgänge wird die Baugrenze um 51 m² überschritten. Desweiteren erfolgt begründet durch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wie dargelegt eine Überschreitung der für Stellplätze und Tiefgarage vorgesehenen Flächen.

Es ist erfreulich, dass ein Einfahrtsgebäude für die Tiefgarage durch die Geländeeinbindung nicht erforderlich ist. Hinsichtlich der Dachsituationen sieht die Planung sowohl für das Hauptgebäude als auch für den Pavillon ein Walmdach anstatt einem Satteldach vor. Dadurch wirkt die Gestaltung wesentlich harmonischer und stimmiger. Der Bebauungsplan hätte für den Pavillon ein Flachdach vorgegeben. Die Firsthöhe erhöht sich durch die vorgeschriebene Dachnei-

gung von 18 Grad von 16,25 auf 17,36 m. Die Geschossigkeit am Ostflügel Richtung Osten soll ebenfalls überschritten werden. Die Gründe und Notwendigkeiten aller hier in Kürze dargelegten Abweichungen vom Bebauungsplan wurden ausführlich in den Antragsunterlagen beschrieben und erläutert.

Aufgrund der Vielzahl der doch sehr umfangreichen und deutlichen Abweichungen, Vergrößerungen und Erhöhungen stellt sich die Frage, ob auch von Seiten des Landratsamtes als Baugenehmigungsbehörde diese mitgetragen würden oder – wie gerade in letzter Zeit mehrfach erlebt – nicht eine Bebauungsplanänderung zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich wäre. Zudem wäre es dringend empfehlenswert, das Vorhaben wie dargestellt in den Kontext zu den übrigen Gebäudehöhen im näheren Umfeld zu stellen, um besser beurteilen zu können, ob sich die geplante Höhe auch wirklich einfügt. Auch wird die dringende Erfordernis gesehen, die umliegenden Nachbarn von Seiten des Bauherrn umfangreich über den Bauantrag zu informieren und um deren Zustimmung zu bitten.

Seitens der Bauverwaltung wird die Hotelplanung grundsätzlich sehr begrüßt. Sie hebt sich als Sonderbauwerk natürlich auch ganz bewusst von der Umgebungsbebauung ab. Aufgrund der angesprochenen Themen und Problematiken wird jedoch heute empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht zu erteilen, sondern den Bauherrn insbesondere um Klärung folgender Themen zu bitten:

- Information und Aufklärung der Nachbarn über das Vorhaben sowie Einholung der Nachbarunterschriften
- Klärung, ob das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde den umfangreichen Abweichungen und Befreiungen im Einzelbauverfahren zustimmen würde
- Entwurfserarbeitung und -abstimmung mit der Gemeinde hinsichtlich des erforderlichen Durchführungsvertrages
- Gegenüberstellung der Geländesituation und Höhenentwicklung im Kontext mit der näheren Umgebungsbebauung

Anmerkung:

TOP wurde nicht behandelt und zurückgestellt.
Der Antrag wurde zurückgezogen.

Top 7 Information zum Sachstand und zum weiteren Fortgang hinsichtlich der Pergola an der Seepromenade

Sachverhalt:

Information und Sachstand und zum weiteren Fortgang hinsichtlich der Pergola an der Seepromenade.

Der zugehörige Beschluss wurde in der BA-Sitzung am 22.07.2021 gefasst.

Kenntnis genommen

Top 8 Fragen und Anregungen von MdGR

Sachverhalt:

- MdGR Martini verwies auf den bereits im Jahr 2016 gestellten Antrag hinsichtlich der gewünschten erhöhten Anstrengung der Gemeinde zum Hochwasserschutz und erbat von Bürgermeister und Verwaltung diesbezügliches dringliches Handeln
- MdGR Schönbauer erinnerte an die regelmäßig durchzuführenden KEMA-Ausschüsse, die in seinen Augen letzter Zeit zu kurz gekommen seien
- MdGR B. Dörder verwies auf den möglichen Bedarf der Erstellung eines Starkregen-Management-Systems zwischen FFW, BRK und WWA
- MdGR Böttger erkannte die Notwendigkeit an den öffentlichen Badestränden Handläufe zu installieren, damit Gehbehinderte leichter in und aus dem See kämen

Kenntnis genommen.

Top 9 Informationen des BGM

Sachverhalt:

- Zuschuss für den DAV-Bergsteigerbus i. H. v. 2.500,- €

Kenntnis genommen.

Bad Wiessee, den 29.07.2021

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer