

BÜRGERPROTOKOLL

26. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

Stadt Bad Tölz
Am Schloßplatz 1 | 83646 Bad Tölz
Telefon 08041 504-102
pressestelle@bad-toelz.de

Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vom 26.10.2023

Anwesend:

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister,
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 9 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates,**

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt den folgenden TOP aus den "Baumaßnahmen und Vergaben" der Sitzung vom 14.9.2023 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei Beträgen um Bruttoangebotspreise.

- 1.1 Errichtung eines barrierefreien öffentlichen WCs:
Vergabe der Leistung "Aufstellung einer barrierefreien öffentlichen WC-Anlage am Parkplatz Isarpromenade / Wohnmobilstellplatz"
Firma Sanikonzept GmbH, Holzhausen 244.226,08 €

TOP 3: Stadtentwicklung und Bauleitplanung

TOP 3.1: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zu.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt und ist für die Dauer von einem Monat bzw. 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 10:1

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.4.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich am „Kogel“ beschlossen (10. Änderung des Flächennutzungsplanes).

BÜRGERPROTOKOLL

25. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Zum ersten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung vom 5.7.2023) wurde in der Zeit von 18.7. bis 18.8.2023 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.7.2023.

Die Planungsunterlagen konnten im Stadtbauamt, im Internet im „Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung im Bayern“ sowie auf der Internetseite der Stadt Bad Tölz eingesehen werden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen sind oder dass damit Einverständnis besteht:

- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Brandschutzdienststelle
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bodenschutz
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, untere Immissionsschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Die Stadt Bad Tölz folgt der Empfehlung der Abteilung Planungsrecht am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, das bezeichnete Gebiet wird künftig im Flächennutzungsplan als „SO Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

Im nächsten Verfahrensschritt ist der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die gesetzliche Mindestdauer für die Auslegung (1 Monat bzw. 30 Tage) reicht dabei aus. Wichtige Gründe für eine Verlängerung der Frist sind nicht ersichtlich.



TOP 3.2

**Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) – Umbenennung in „SO am Kogel“ –
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zu.

Der Bebauungsplan wird in „SO am Kogel“ umbenannt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „SO am Kogel“ wird gebilligt und ist für die Dauer von einem Monat bzw. 30 Tagen öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 10:1

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.4.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ beschlossen.

Zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Fassung vom 5.7.2023) wurde in der Zeit von 18.7. bis 18.8.2023 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.7.2023.

Die Planungsunterlagen konnten im Stadtbauamt, im Internet im „Zentralen Landesportal für die Bauleitplanung im Bayern“ sowie auf der Internetseite der Stadt Bad Tölz eingesehen werden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind oder dass damit Einverständnis besteht:

- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Brandschutzdienststelle;
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bodenschutz;
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, untere Immissionsschutzbehörde;

Die Stadtwerke Bad Tölz GmbH haben angemerkt, dass zum jetzigen Zeitpunkt, ohne Angaben von Leistungsdaten, ist die Versorgungssicherheit nicht gesichert ist. Dieser

BÜRGERPROTOKOLL

25. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

Sachverhalt ist inzwischen geklärt, die Versorgung ist mit Strom, Gas und Wasser als gesichert.

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bereich Planungsrecht, merkt an, dass die Anwendung der 8. Ausnahme zum Anbindegebot die Erweiterung oder Errichtung eines Beherbergungsbetriebes voraussetzt. Das geplante Nutzungskonzept des Eigentümers sieht eine Reihe von „beherbergungstypischen Dienstleistungen“ vor und sieht einen kurzfristigen Aufenthalt der Gäste für bis zu 7 Tage vor. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um das Nutzungskonzept ergänzt. Da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um reine, klassische Ferienwohnungen handelt, ist der Name des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ unzutreffend. Der Bebauungsplan wird in „SO am Kogel“ umbenannt.

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, merkt an, dass die betreffende Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Osten und „Wald“ im Westen dargestellt ist. Zudem ist der Bereich als „für Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lokalklima wertvoller Hangbereich“ im Flächennutzungsplan verankert. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (10. Änderung), das Plangebiet als Sondergebiet „Ferienwohnungen“ dargestellt werden.

Der Bebauungsplan wird in einem Regelverfahren aufgestellt, nicht in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung wurde daher durchgeführt. Die Ergebnisse sind als Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Der Bebauungsplan dient ausschließlich dazu, eine Nutzungsänderung für bestehende Gebäude in einen Beherbergungsbetrieb zu ermöglichen. Neu- oder Anbauten sind nicht geplant und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht zulässig. Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft – wie Bodenveränderungen oder zusätzliche Bodenversiegelungen – werden damit durch dieses Vorhaben nicht entstehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits den Hinweis, dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Die Formulierung wird entsprechend dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ergänzt und angepasst.

BÜRGERPROTOKOLL

25. Oktober 2023



STADT BAD TÖLZ

TOP 4: Bauanträge

TOP 4.1: BA 2023/68 Umnutzung einer Wohnung in Büroräume in einem Wohn- und Geschäftshaus, Fl.Nr. 1117/5

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 4.2: BA 2023/72 Neubau eines Einfamilienhauses mit Fahrzeug- und Bootsgarage, Fl.Nr. 1833/12

Beschluss:

Einer Befreiungen von der Dachform und der Dachdeckung wird zugestimmt.

Einer Befreiung zum Bau der Bootsgarage außerhalb der Baugrenzen wird nicht zugestimmt.

Da die Grundzüge der Planung durch dieses Vorhaben berührt sind, kann es insgesamt nicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet werden.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Ein Nachweis zu den Fahrradabstellplätzen ist über das Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen einzureichen.

Abstimmungsergebnis: 11:0