

BÜRGERPROTOKOLL

17. Januar 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 17.12.2023

Anwesend:

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister,
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 11 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

TOP 3: Bekanntgaben

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt die folgenden Tagesordnungspunkte aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 6.12.2022 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Beträgen um Bruttoangebotspreise.

1.1 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz 153.262,96 €

Vergabe der Leistung „Wetterschutzdach“ an die Fa. Lehner Gerüsttechnik GmbH aus Regensburg mittels einer dringlichen Anordnung. Die Ausschreibung der Leistung „Dachabräumarbeiten“ wurde aufgehoben.

1.2 Umbau und Erweiterung Kurhaus 138.892,72 €

Vergabe der Fachplanung „Technische Ausrüstung ELT“ an das Planungsbüro Silberbauer GmbH & Co. KG aus Untermarchenbach. Das tatsächliche Honorar errechnet sich nach der noch vorzulegenden Kostenberechnung.

Vergabe der Fachplanung „Freianlagen“ an das Landschaftsarchitekturbüro Terranova aus München. Das tatsächliche Honorar errechnet sich nach der noch vorzulegenden Kostenberechnung.

1.3 Beschaffung eines Rückeanhängers für das Sachgebiet 3.4 63.200,90 €

Vergabe der Leistung „Rückeanhänger“ an die Fa. Georg Riesch jun., Jachenau



TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1

**VB 2022/86 Errichtung eines Einfamilienhauses im Außenbereich,
Fl.Nr. 1604**

Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Außenbereich wird abgelehnt. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 BauGB). Zudem werden Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes und die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 3.2

**BA 2022/89 Nutzungsänderung einer genehmigten Pension
zu einem Mehrfamilienhaus (8 WE), Fl.Nr. 1302/2**

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 13:0

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Gemäß Nr. 1.2.1 der Anlage 1 zu § 4 der Stellplatzsatzung 2021 sind für das Bauvorhaben insgesamt acht Kfz-Stellplätze erforderlich. Der Bauwerber kann lediglich sieben Stellplätze nachweisen. Eine Ablöse des fehlenden Stellplatzes gem. § 8 Stells 2021 wird beantragt. Gründe, welche eine Ablöse rechtfertigen, sind nicht zu erkennen. Der Antrag auf Abweichung wird abgelehnt, da eine Stellplatzablöse an dieser Stelle nicht mit dem Zweck der Stellplatzsatzung, der Schaffung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen, vereinbar ist. Zudem würde ein Bezugsfall für vergleichbare Fälle geschaffen.

Abstimmungsergebnis: 13:0



STADT BAD TÖLZ

Für das Bauvorhaben ist gemäß der städtischen Kinderspielplatzsatzung ein Kinderspielplatz zu errichten. Ein detaillierter zeichnerischer und rechnerischer Nachweis fehlt im Eingabeplan. Dieser ist mittels eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes über das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 3.3

BA 2022/99 Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nr. 158

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet:

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Der Ablöse von 5 Stellplätzen (10.000 € je Stellplatz) kann zugestimmt werden, da aufgrund fehlender Freiflächen keine Stellplätze nachgewiesen werden können und weiterer Wohnraum im Stadtgebiet Bad Tölz dringend benötigt wird (§§ 8, 9 Stells 2021). Ein Antrag auf Ablöse ist zu stellen. Die Erteilung der Baugenehmigung kann erst nach Vorliegen des unterzeichneten Ablösevertrages erfolgen.

Für das Vorhaben sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Stells 2021 Fahrradabstellplätze zu schaffen. 22 Fahrradabstellplätze werden nachgewiesen. Vier Abstellplätze fehlen und sind noch nachzuweisen. Aufgrund der geschilderten städtebaulichen Zusammenhänge kann einer Abweichung von § 6 Stells 2021 (Besucherstellplätze) gemäß Art. 63 BayBO i.V.m. § 10 Stells 2021 zugestimmt werden.

Weitere Hinweise:

Auf das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbauamt wird hingewiesen

Abstimmungsergebnis: 13:0



TOP 3.4

BA 2022/85 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl.Nr. 1298/11

Beschluss:

Der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Die notwendige Anzahl von 3 ortsfesten Sitzgelegenheiten an den Kinderspielflächen ist nicht gegeben (§ 5 Abs. 5 KiSS 2021). Die Umrandung des Sandspielbereichs ist gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 KiSS 2021 auf mindestens 40 Zentimeter zu erhöhen.

Weitere Hinweise:

Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

Auf die Einfriedungssatzung (EFS 2014) wird hingewiesen.

Es wird auf § 22 BauGB in Verbindung mit der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 25.1.1994 hingewiesen. Eine Zustimmung gemäß § 22 Abs. 5 BauGB zur Teilung nach WEG wird nach aktuellem Geltungsbereich der Satzung nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 3.5

VB 2022/98 Neubau von 9 Stadthäusern, Fl.Nrn. 1050/3, 1049, 1048, 1051

Beschluss:

Der Vorbescheid zum Neubau von neun Stadthäusern wird befürwortet.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Einer Ablöse für die fehlenden neun Stellplätze kann zugestimmt werden (15.000 € je Stellplatz – § 2 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 8 Abs. 4 Nr. 1 Stells 2021), da aufgrund fehlender Freiflächen keine weiteren neun Stellplätze nachgewiesen



STADT BAD TÖLZ

werden können und weiterer Wohnraum im Zentrum des Stadtgebietes wünschenswert ist – Stadt der kurzen Wege (§§ 8, 9 Stells 2021). Aufgrund der geschilderten städtebaulichen Zusammenhänge kann einer Abweichung von § 6 Stells 2021 (Besucherstellplätze) gemäß Art. 63 BayBO i.V.m. § 10 Stells 2021 zugestimmt werden. Parkmöglichkeiten für Besucher gibt es, wie für die meisten Besucher anderer Wohngebäude im Stadtzentrum, in den umliegenden öffentlichen Stellplatzanlagen.

Soweit zukünftig mehr als drei Wohnungen auf einem Buchgrundstück situiert werden sollen, ist ein Kinderspielplatz erforderlich.

Ein qualifizierter Freiflächenplan ist beim Bauantrag vorzulegen.

Der bestehende Mischwasserkanal (DN 150) in der Fröhlichgasse ist voll ausgelastet. Anfallendes Niederschlagswasser und Hangwasser kann nicht in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Entwässerungspläne sind beim Bauantrag vierfach einzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0