

BÜRGERPROTOKOLL

19. April 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 18.4.2023

Anwesend:

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

TOP 3: Bekanntgaben

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt den folgenden TOP aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 7.3.2023 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei Beträgen um Bruttoangebotspreise.

Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz: Vergabe der Leistung „Rückbau und Erneuerung der feuchten Deckenelemente“

Holzbau & Trockenbau Sonner GmbH, Benediktbeuern 388.350,97 €

TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1

BA 2023/22 Umbau und Umnutzung EG Bereich West, Fl.Nr. 131

Beschluss:

- 1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.**
- 2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:
Für das Vorhaben sind gem. § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und § 4 Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 Stells 2021 zusätzlich 3 Fahrradabstellplätze herzustellen. Ein entsprechender Nachweis fehlt im Eingabeplan. Dieser ist im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.**
- 3. Hinweise: Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten**

Abstimmungsergebnis: 13:0



TOP 3.2

BA 2023/20 Nutzungsänderung einer bestehenden Diskothek in ein TV-Studio, Fl.Nr. 1620/4

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Für das Vorhaben sind gem. § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie § 4 Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 zu § 4 Stells 2021 21 Kfz-Stellplätze sowie 11 Fahrradabstellplätze herzustellen. Rechnerisch ist der Bestand grundsätzlich ausreichend. Ein entsprechender Nachweis fehlt im Eingabeplan. Ebenso ein Gesamtstellplatzplan, welcher alle Nutzungen berücksichtigt. Diese Unterlagen sind im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 3.3

BA 2023/30 Anbau eines Balkons an ein bestehendes Wohnhaus, Fl. Nr. 62

Beschluss:

Das Bauvorhaben kann derzeit zur bauaufsichtlichen Genehmigung nicht befürwortet werden, da zur Sicherung der Erschließung eine Grunddienstbarkeit für die Entwässerung notwendig ist. Diese ist dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen. Nach Vorlage der Dienstbarkeit ist die Erschließung gesichert.

Die Baugenehmigungsbehörde wird geben, der Stadt Bad Tölz eine Kopie der Dienstbarkeit zu übersenden.

Hinweise: Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten

Abstimmungsergebnis: 13:0



TOP 3.4

Geplante Errichtung von 2 Wohnhäusern (20 Wohneinheiten) am Krettnerweg: Klärung der Erschließung

Beschluss:

Grundsätzlich begrüßt die Stadt Bad Tölz die Errichtung von Wohnungen für Pflegepersonal.

Nachdem der Krettnerweg im aktuellen Ausbauzustand (Breite Straßengrundstück ca. 3,40 m) eine tatsächliche Ausbaubreite von teils nur 2,50 m aufweist, erachtet der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss diese Straßenbreite für eine gesicherte Erschließung durch die öffentliche Straße „Krettnerweg“ angesichtes des zusätzlichen Stellplatzbedarfs von 24 PKW und einer sehr langen Zufahrt (Länge Baugrundstück 100 m, Zufahrt bis zur Arzbacher Straße bis zu 170 m) als nicht ausreichend befahrbar. Durch die Zulassung der Bebauung würde ein Missstand verschärft.

Die nach § 36 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bzw. Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO erforderliche gesicherte Erschließung durch eine öffentliche Straße ist damit aktuell nicht gegeben.

Es wird dem Bewerber empfohlen, eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung z.B. durch Abtretung von Grundstücksflächen für eine breitere öffentliche Straße, eine Lageveränderung der Baukörper und damit Schaffung von Ausweichmöglichkeiten, Schaffung von Abstellmöglichkeiten der vorhandenen Bänke und Lagerflächen für Schnee oder andere Maßnahmen zu erreichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0



TOP 4: Stadtentwicklung und Bauleitplanung

TOP 4.1

**Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Hotelanlage an der Isar“
Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§
13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2
BauGB), Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschluss:

**Der vorstehenden Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
Auf die Abwägung im Rahmen von § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB wird hingewie-
sen (BSA-Beschluss vom 6.12.2022). Der Bebauungsplan „SO Hotelanlage
an der Isar“ in der Fassung vom 25.4.2023 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als
Satzung beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: 13:0

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.5.2021 die Aufstellung des Bebauungspla-
nes „SO Hotelanlage an der Isar“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes
(Fassung vom 6.12.2021) lag mit seiner Begründung in der Zeit vom 21.2. bis
28.3.2023 öffentlich aus (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2,
§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Auslegungsfrist wurde am 10.2.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die zu betei-
ligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.2.2023 um ihre
Stellungnahme gebeten.

Die ausgelegten Planunterlagen konnten im Stadtbauamt, auf der Internetseite der
Stadt [https://stadt.bad-toelz.de/rathaus-buergerservice/bauen/flaechennutzungsplan-
bebauungsplaene/laufende-verfahren](https://stadt.bad-toelz.de/rathaus-buergerservice/bauen/flaechennutzungsplan-bebauungsplaene/laufende-verfahren) und im zentralen Internetportal des Landes ein-
gesehen werden.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt über die Aufstellung des Be-
bauungsplanes beratend, der Stadtrat fasst den endgültigen Satzungsbeschluss.



Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Stellungnahmen ohne Anregungen:

- * Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- * Wasserwirtschaftsamt Weilheim

2. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Planungsrecht

Die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes muss sich eindeutig aus dem Bebauungsplan selbst ergeben.

3. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte folgender Satz im Absatz 1 des Hinweises Nr. 15 gestrichen werden: „Die in der Untersuchung aufgeführten Konflikte werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst.“

Mit Aufnahme des in Absatz 2 aufgeführten Hinweises wird der maßgebliche Nutzungskonflikt, nämlich die nächtliche Parkplatznutzung, behandelt und ein möglicher Lösungsweg aufgezeigt.

4. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Wasser und Boden

Es bestehen keine Einwände. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

5. Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Humanmedizin

Hingewiesen wurde auf eine Anmerkung des SG 31 – Wasser und Boden – im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen vom 20.9.2022. Diese wurde in der Bebauungsplan-Fassung vom 6.12.2022 im Hinweis Nr. 18 „Altlasten“ berücksichtigt.

TOP 4.2

Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

- 1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.**
- 2. Das Stadtbauamt wird beauftragt, einen entsprechenden Planentwurf zu erarbeiten.**



3. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind vom Eigentümer des Anwesens Fl.Nr. 1375 zu tragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

4. Die fluktuierende Nutzung der Ferienwohnungen für den Fremdenverkehr ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (sogenannte Fremdenverkehrsdienstbarkeit) zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 10:3

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Anwesens Fl.Nr. 1375 möchte zwei seiner bestehenden Nebengebäude in Ferienwohnungen umnutzen. Es handelt sich zum einen um einen ehemaligen Stall, für den derzeit eine Büronutzung genehmigt ist, zum anderen um das historische „Badhäusl“, ein ehemaliges Waschhaus, das aktuell als Gartenhäuschen genutzt wird. Nachdem das Anwesen im Außenbereich liegt, ist für die geplante Nutzungsänderung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits im Jahr 1892 wurde auf dem „Kogel“ ein Hotelbetrieb mit Gastwirtschaft errichtet. Bis in das Jahr 2006 war dort ein touristischer Betrieb angesiedelt. Der neue Eigentümer möchte nun diese Tradition in einem Teil der Bestandsgebäude fortsetzen. Es sollen sehr hochwertige Ferienwohnungen entstehen, die eine wertvolle Ergänzung für das Beherbergungsangebot in Bad Tölz darstellen würden.

Bei dem geplanten Vorhaben sollen nur bereits bestehende Gebäude umgenutzt werden. Es sind lediglich geringfügige Anbauten erforderlich. Da keine zusätzlichen Neubauten geplant sind, käme es zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.

Nachdem die Baugenehmigungsbehörde dieses Vorhaben nicht im Rahmen des § 35 Abs. 2 bzw. § 4 BauGB zulassen möchte, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser Bebauungsplan „SO Ferienwohnungen am Kogel“ soll im Wesentlichen als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet Ferienwohnungen“ festsetzen und zudem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen.

Nachdem der Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Eigentümer des Anwesens Fl.Nr. 1375 ausging, sind die Kosten für das Aufstellungsverfahren von ihm zu tragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.



Die dauerhafte fluktuierende Nutzung der Ferienwohnungen für den Fremdenverkehr sollte – insbesondere für den Fall eines Eigentümerwechsels – zusätzlich zivilrechtlich durch eine sogenannte „Fremdenverkehrsdienstbarkeit“ gesichert werden.

TOP 4.3

10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „SO Ferienwohnungen am Kogel“ Änderungsbeschluss (§ 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

- 1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den im Lageplan vom 3.4.2023 dargestellten Geltungsbereich wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bereich soll im Flächennutzungsplan künftig als „Sondergebiet Ferienwohnungen“ dargestellt werden.**
- 2. Das Stadtbauamt wird mit der Erstellung eines Planentwurfes beauftragt.**
- 3. Die Kosten für das Änderungsverfahren sind vom Eigentümer des Anwesens Fl.Nr. 1375 zu tragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.**

Abstimmungsergebnis: 11:2

Sachverhalt:

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan „SO Ferienwohnungen am Kogel“ soll ein Teil des Anwesens Fl.Nr. 1375 als „Sondergebiet Ferienwohnungen“ festgesetzt werden. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dies widerspricht dem Ziel des Bebauungsplanes. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist daher in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Nachdem die Nutzung für Ferienwohnungen möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt auf das Hauptgebäude des Anwesens Fl.Nr. 1375 ausgedehnt werden soll, ist es sinnvoll, den Flächennutzungsplan bereits auch für diesen Bereich zu ändern. Sollte später eine Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen werden, wäre dann keine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes mehr erforderlich.

Nachdem der Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“, welche die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht, vom Eigentümer des Anwesens Fl.Nr. 1375 ausging, hat dieser die Kosten des Änderungsverfahrens zu tragen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.