

# BÜRGERPROTOKOLL

14. September 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 14.9.2023**

---

#### **Anwesend:**

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister,  
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister  
sowie 10 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates,  
ab TOP 3.1 dann 11 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates.**

#### **TOP 2: Stadtentwicklung und Bauleitplanung**

**TOP 2.1: Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Isarleite“ –  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

#### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „An der Isarleite“. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 11.9.2023.**

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

#### **Sachverhalt:**

Gegen den bestehenden Bebauungsplan „Isarleitenweg“ vom 17.12.2021 wurde eine Normenkontrollklage eingereicht, über die noch nicht gerichtlich entschieden ist.

Das Gebiet westlich des Isarleitenwegs ist durch eine kleinteilige Bestandsbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt. Im Bebauungsplan „Isarleitenweg“ wurde als *Art der baulichen Nutzung* ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkungen festgesetzt. § 4 Abs. 3 BauNVO wurde ausgeschlossen.

Um den städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten wird angeregt, einen neuen Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich gemäß dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 11.9.2023 aufzustellen und diesen „An der Isarleite“ zu benennen. Nachdem das Gebiet in der Hauptsache dem Wohnen dient, sollen diverse andere, insbesondere lärmintensivere Nutzungen zukünftig ausgeschlossen werden.

# BÜRGERPROTOKOLL

14. September 2023



## STADT BAD TÖLZ

Allgemein zulässig sind: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um die Planung zu sichern, wird vorgeschlagen, für den Bereich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt gemäß der Geschäftsordnung der Stadt Bad Tölz über die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Isarleite“ beratend, der Stadtrat fasst den endgültigen Beschluss.

### **TOP 2.2:**

**Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14, 16 BauGB) für den Bereich des Bebauungsplanes „An der Isarleite“**

### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Veränderungssperre für den Bereich „An der Isarleite“ als Satzung. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 11.9.2023.**

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

### **Sachverhalt:**

Aufgrund des unter TOP 2.1 gefassten Beschlusses schlägt das Stadtbauamt vor, zur Sicherung der Planungsabsichten für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „An der Isarleite“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

Das betreffende Gebiet ist durch eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern geprägt. Das Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ beziehungsweise als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt.

# BÜRGERPROTOKOLL

14. September 2023



## STADT BAD TÖLZ

Um die städtischen Planungen vor unvereinbaren baulichen Entwicklungen zu schützen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen ist es erforderlich, diese Veränderungssperre zu erlassen.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt über die Veränderungssperre beratend, der Stadtrat fasst den endgültigen Beschluss.

### TOP 3: Bauanträge

#### TOP 3.1

**BA 2023/66 Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber, Fl.Nrn. 1411/2, 1411/13**

#### Beschluss:

1. Das Bauvorhaben kann aus folgenden Gründen nicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet werden:
  - 1.1 Die gemäß Bebauungsplan zulässige GRZ von 0,4 wird nicht eingehalten, da die Berechnung der Fläche des Baugrundstücks nicht nach § 19 Abs. 2 BauNVO erfolgt und damit falsch ist. Auch werden die Flächen der neuen Stellplätze / Zufahrt in der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt.
  - 1.2 Nachdem unter TOP 2.1 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „An der Isarleite“ und unter TOP 2.2 der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „An der Isarleite“ durch den Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vorberaten wurde, wird vorbehaltlich der Entscheidung des Stadtrates am 25.9.2023 das Vorhaben nicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
  - 1.3 Da keine Entwässerungspläne vorliegen ist die Erschließung nicht gesichert. Die Entwässerungspläne sind über das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wurde nicht eingehalten:
  - 2.1 Für das Vorhaben sind gem. § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie § 4 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 zu § 4 Stells 2021 mindestens 25 Kfz-Stellplätze sowie 30 Fahrradabstellplätze herzustellen. Im Eingabeplan werden 10 Kfz-Stellplätze sowie 54 Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Ein Nachweis mit den erforderlichen Kfz-Stellplätzen ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.

# BÜRGERPROTOKOLL

14. September 2023



## STADT BAD TÖLZ

- 2.2 Die Bauaufsichtsbehörde wird zudem um Überprüfung gebeten, ob es sich beim Altbestand gemäß Baunutzungsverordnung um ein Wohnhaus oder doch eine Gemeinschaftsunterkunft handelt.**

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### TOP 3.2

**BA 2022/59 Einbau von WCs im EG, Einbau von 6 Ferienwohnungen im 1. und 2. OG (anstelle von 12 Gästezimmern) sowie Anbau einer Außentreppe als zweiter Fluchtweg, Fl.Nr. 788 (1. Tektur: u.a. Nutzungsänderung, Einbau Brandschutztüre, Anbau Notleiter)**

#### Beschluss:

**Das Vorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.**

**Abstimmungsergebnis: 12:0**

### TOP 3.3

**BA 2023/59 Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nrn. 158, 158/1**

#### Beschluss:

- 1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.**
- 2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:**
  - 2.1 Für das Vorhaben sind gem. § 2 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie § 4 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 zu § 4 Stells 2021 23 Kfz-Stellplätze sowie 23 Fahrradabstellplätze herzustellen. Durch eine Aufstellung der bestehenden Kfz-Stellplätze, werden lediglich 22 Stellplätze nachgewiesen. Ein Gesamtstellplatzplan, welcher alle Nutzungen berücksichtigt, ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.**
  - 2.2 Der Ablöse von einem Stellplatz (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 nachzureichen. Die Erteilung der Baugenehmigung kann erst nach Bezahlung des Ablösebetrages bzw. nach Vorlage einer Bankbürgschaft erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

#### TOP 3.4

BA 2023/62 Sanierung des Daches mit neuer Aufdachdämmung, Fl.Nr. 40/0

#### Beschluss:

Das Vorhaben wird zu bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 12:0

#### TOP 3.5

BA 2023/67 Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung Wärme-Energie-Zentrale (WEZ) „An der Feuerwache“ der Fernwärmeversorgung Bad Tölz Süd-West, Fl.Nrn. 1664/4 und 1674/9

#### Beschluss:

1. Dem Bauvorhaben wird grundsätzlich zugestimmt. Derzeit kann das Einvernehmen noch nicht erteilt werden, da die erforderlichen Entwässerungspläne noch nicht vorliegen.
2. Der Befreiung vom Bebauungsplan „Höhe baulicher Anlagen südlich des Kalvarienbergs – 1. Änderung“ bezüglich der Höhe der Kamine wird zugestimmt. Durch die Kamine werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 BauGB).
3. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:  
Für das geplante Vorhaben sind nach der städtischen Stellplatzsatzung (Stells 2021) grundsätzlich 56 Kfz-Stellplätze sowie 56 Fahrradabstellplätze erforderlich. Einer Abweichung von der Anforderung der Stellplatzsatzung kann zugestimmt, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Regelung der Stellplatzsatzung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar

**BÜRGERPROTOKOLL**  
14. September 2023



**STADT BAD TÖLZ**

**ist. Auf Grund der tatsächlichen Anzahl der Beschäftigten, welche das Gebäude aufsuchen, sind die nachgewiesenen Stellplätze ausreichend.**

**Abstimmungsergebnis: 12:0**