

BÜRGERPROTOKOLL

24. Juni 2021



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 17.6.2021

Anwesend:

Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie zehn stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates,
ab TOP 4 elf stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates.

TOP 2:

Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt die folgenden TOPs aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 6.5.2021 bekannt. Bei den Beträgen handelt es sich um die Bruttoangebotspreise.

- | | |
|---|--------------|
| 1.1 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Leistung „Kanal und erdverlegte Installationen“ | |
| Fa. Schneider Erd- und Tiefbau, Peiting | 144.010,71 € |
| 1.2 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Leistung „Sanitäre Installationen“ | |
| Otto Hermann GmbH, Unterhaching | 316.827,35 € |
| 1.3 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Leistung „Elektroakustische Anlagen“ | |
| Fa. ELA-Technik Wagner, Alling | 58.090,45 € |
| 1.4 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Leistung „Sporthallenausstattung“ | |
| Gotthilf Benz Turngerätefabrik GmbH & Co. KG, Winnenden | 81.032,72 € |
| 1.5 Errichtung einer Lärmschutzwand an der Sonnleitenstraße:
Vergabe der Tiefbau-, Beton- und Stahlbauarbeiten | |
| Eiffage Infra-Lärmschutz GmbH, Schwabach | 88.527,31 € |



TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1:

BA 049/2021 Neubau einer Hotelanlage, Fl.Nrn. 1498/3, 1498/4, 1499/1, 1499/2

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
 - 1.1 Den Anträgen auf Befreiung für die Abweichung von der festgesetzten Höhenlage für die Lodges in den Bauräumen 2, 3 und 6 wird zugestimmt, da diese geringfügig sind (max. – 60 cm (Lodge I)), die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 32 Abs. 2 BauGB).
 - 1.2 Dem Antrag auf Befreiung für die Abweichung von der festgesetzten Höhenlage für den Saunabereich im Bauraum 1 wird ebenfalls zugestimmt. Auf die Nr. 1.2 wird verwiesen.
2. Hinweise:
 - 2.1 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.
 - 2.2 Bei der Errichtung der Carports ist die maximal zulässige Wandhöhe von 3 m zu beachten (Festsetzung Nr. 5.2 des Bebauungsplans)

Abstimmungsergebnis: 11:1

TOP 3.2:

BA 043/2021 Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Fl.Nr. 691

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird grds. zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:
 - 2.1 Gemäß der Kinderspielplatzsatzung 2011 ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von ca. 80 m² nachzuweisen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 KiSS 2011). Ebenfalls sind zwei Spielgeräte sowie sieben ortsfeste Sitzgelegenheiten nachzuweisen (§ 5 Abs. 4 Sätze 1 und 2, Abs. 6 Sätze 1 und 2 KiSS 2011). Dieser

BÜRGERPROTOKOLL

24. Juni 2021



STADT BAD TÖLZ

Nachweis fehlt. Der Freiflächenplan mit dem Kinderspielplatz ist entsprechend zu überarbeiten.

3. Hinweise

3.1 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten

3.2 Für das Bestandsgebäude (Datenschutz) liegt eine Genehmigung für eine Nutzung als Bürogebäude vor. Sofern im Erdgeschoss, wie im Bauantrag beschrieben, eine Nutzung als Friseurgeschäft vorliegt, ist ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 3.3:

BA 063/2020 Notmaßnahme nach Blitzeinschlag und Dachstuhlbrand, Energetische Fassadensanierung und Balkonanbau, Ausbau von Dachgeschosswohnungen, Fl.Nr. 1973 (1. Änderung: Nachreichung von Unterlagen)

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:
 - 2.1 Der erforderliche Kinderspielplatz fehlt in den Planungen.
 - 2.2 Der beantragten Abweichung von Anforderungen der KISS 2011 kann nicht zugestimmt werden, da sie dem Zweck der Regelung in der KISS widerspricht. Nachdem mit der Satzung erreicht werden soll, dass im unmittelbaren Wohnumfeld Kinderspielplätze für alle Altersgruppen entstehen, kann der beantragten Abweichung nicht zugestimmt werden.
3. Weitere Hinweise:

Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten

Abstimmungsergebnis: 12:0



TOP 3.4:

VB 045/2021 Neubau von einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus mit Carports, Fl.Nr. 1930/2

Beschluss:

1. Der Vorbescheid wird grds. zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
2. Weitere Hinweise
 - 2.1 Um den örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Tölz zu entsprechen (StellS2019), sind vor der Baugenehmigung die Grundstücke gem. Planung zu teilen.
 - 2.2 Die Erklärung der Niederschlagswasserbeseitigung ist beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 4: Stadtentwicklung und Bauleitplanung

TOP 4.1:

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Kogelweg II“
Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit (Datenschutz)**

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages „Kogelweg II“ mit der KV Willibald GbR gemäß dem beigefügten Vertragsentwurf zu.

Abstimmungsergebnis: 10:3

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.4.2017 wurde beantragt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1387/2 am Kogelweg drei Häuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten zu errichten und die entstehenden Wohnungen als „bezahlbaren Wohnraum“ an Personen im Umfeld seines Unternehmens zu vermieten.

Der Stadtrat befürwortete dieses Vorhaben und hat daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kogelweg II“ beschlossen.

BÜRGERPROTOKOLL

24. Juni 2021



STADT BAD TÖLZ

Begleitend zum Bebauungsplan wurde vom Stadtbauamt der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages ausgearbeitet, in dem unter anderem die Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung geregelt wird. Zusätzlich war damit beabsichtigt, den Bauwerber zu verpflichten, die entstehenden Wohnungen entsprechend seines Antrages an Personen im Umfeld seines Unternehmens zu vermieten.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seinen Sitzungen am 12.5. und am 16.7.2020 mit dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages befasst. Entsprechend der damals gefassten Beschlüsse wurde der städtebauliche Vertrag nochmals überarbeitet.

Im Rahmen der Diskussion wurde auf die problematische Verkehrssituation im Kogelweg hingewiesen. Zeitgleich betont die Verwaltung die Wichtigkeit der Dialyse-Einrichtung in und für Bad Tölz.

Unterbrechung der Tagesordnung:

Zwei Vertreter der Freiwilligen Feuerwehr Ellbach präsentieren die neue Einsatz-Kleidung, die die Stadt Bad Tölz zum Gesamtpreis von 39.000 Euro (für 32 Personen) angeschafft hat. Damit wird die Ausstattung aus dem Jahr 2000 ersetzt.

Seit Mitte Mai 2021 rückt die Freiwillige Feuerwehr Ellbach nun in einem gut sichtbaren Gelbgrün statt wie bisher in schwarz aus. Die Sichtbarkeit wird durch die auffällige Farbe Lime-Green, kombiniert mit orange-silber-orangen Reflexstreifen, enorm verbessert. Vor allem tagsüber hebt sich die Kleidung vor fast allen Hintergründen deutlich ab. Ein weiterer Pluspunkt: Krebserregende Verschmutzungen nach Brandeinsätzen werden sofort erkannt. Durch die Verarbeitung von hochwertigen Stoffen steigt die Widerstandsfähigkeit gegen Hitze und direkte Flammeinwirkung, was besonders bei der Innenbrandbekämpfung wichtig ist. Durch den angepassten Schnitt der Jacken haben diese einen sehr guten Tragekomfort. Sie sind zudem wasserdicht und atmungsaktiv.



TOP 4.2:

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Kogelweg II“ Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 13 b i.V.m. § 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 Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kogelweg II“ in der Fassung vom 22.6.2021 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 7:5

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.6.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kogelweg II“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 21.11.2019) lag mit seiner Begründung in der Zeit vom 24.3. bis 3.5.2021 öffentlich aus.

Die Auslegungsfrist wurde am 15.3.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.3.2021 um ihre Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden weitgehend als Zustimmung gewertet; Änderungen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes ergaben sich nicht. Lediglich zum Planungsrecht war eine Konkretisierung notwendig. Die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim werden an den Bauwerber weitergegeben, ein qualifizierter Entwässerungsplan ist von diesem dem Stadtbauamt vorzulegen. Wie vom Bayerischen Bauernverband gefordert, wird ein Hinweis auf mögliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kogelweg II“ soll dringend benötigter günstiger Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Das Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen, liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Bad Tölz. Für eine entsprechende Wohnbebauung stehen derzeit jedoch innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Bad Tölz keine größeren Grundstücke zur Verfügung. Eventuell in Frage kommende Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und die Eigentümer sind nicht zur Veräußerung der Flächen bereit und stehen somit dem Markt nicht zur Verfügung. Die geplante Wohnbebauung kann daher nicht durch eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Bad Tölz verwirklicht werden.

BÜRGERPROTOKOLL

24. Juni 2021



STADT BAD TÖLZ

Nachdem sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits neuere Wohngebäude befinden, wird die geplante Bebauung als städtebaulich sinnvoller Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung auf der Südseite der Straße „Kogelweg“ gesehen. Insofern wird die Planung auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, vgl. Ziff. 3 der Begründung zum Bebauungsplan).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen am „Kogelweg“ durch die Neuerrichtung von 10 Wohneinheiten ist gering. Durch die erwarteten zirka 50 Fahrzeugbewegungen pro Tag wird sich lediglich eine Zunahme von etwa 2 Fahrzeugbewegungen in der Stunde ergeben; dies dürfte voraussichtlich nicht zu unzumutbaren Belästigungen, Störungen oder zu einer nicht mehr hinnehmbaren Verschlechterung führen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss in seinen Sitzungen am 19.3.2013 und 17.4.2018 dem Bauantrag „Nutzungsänderung einer Betriebswohnung in eine Arztpraxis“ (und seiner 1. Änderung) nicht zugestimmt hat. Bereits damals wurde darauf hingewiesen, dass die Arztpraxis mit Dialysestation seit ihrer Nutzungsaufnahme zu Verkehrs-, Park- und Immissionsproblemen führt; es wurde eine Betriebsverlagerung empfohlen. Auch wurde festgestellt, dass bereits damals die tatsächlich nutzbaren Stellplätze nicht ausreichend waren. Das Landratsamt hat das Baugesuch dennoch genehmigt. Insofern muss angemerkt werden, dass der Praxisbetrieb und dessen Erweiterung nicht unerheblich an der bestehenden Verkehrssituation beteiligt und letztlich für den Großteil der Verkehrsmengen am Kogelweg verantwortlich ist. Gleichwohl wird die Wichtigkeit der Dialysestation für Bad Tölz im Verlauf der Sitzung mehrfach seitens der Stadt wiederholt.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt heute über die Aufstellung des Bebauungsplanes beratend, der Stadtrat fasst den endgültigen Beschluss.

Nach Abschluss des Verfahrens kann der Bebauungsplan auf der Internetseite der Stadt Bad Tölz eingesehen werden <https://buenger.bad-toelz.org/service/bau-und-verkehrsangelegenheit/bauleitplanung.html>



TOP 5: Straßen- und Wegerecht

TOP 5.1:

**Widmung eines neuen Teilabschnittes des Faistweges
(hier: Berichterstattung und erneute Beschlussfassung)**

Beschluss:

Der neue (nördliche) Teilabschnitt des Faistwegs wird gem. Art. 6 BayStrWG als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet. Der Weg ist für die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt.

Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Bad Tölz.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vom 6.5.2021 wurde auf Antrag von StRM Mayer der Tagesordnungspunkt „Widmung eines neuen Teilabschnittes des Faistweges“ zurückgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Widmung des Faistweges als beschränkt-öffentlichen Weg nicht nur für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch für Gespannfuhrwerke zu prüfen.

Die Prüfung des Sachverhalts ergab, dass eine Widmung für Gespannfuhrwerke nach dem Bayerischen Straßen – und Wegegesetz (BayStrWG) grundsätzlich möglich wäre. Aufgrund der geringen Breite des Weges besteht allerdings mangels geeigneter Ausweichstellen keine praktikable Möglichkeit, beim Entgegenkommen eines Gespanns diesem auszuweichen. Außerdem können Fahrradfahrer auf diesem Weg in Richtung Bairawieser Straße dem Gespannfuhrwerk aufgrund der steilen Gefällstrecke mit erhöhter Geschwindigkeit entgegenkommen. Die Pferde könnten daher scheuen und im schlimmsten Fall durchgehen.

Bei dem neuen Teilabschnitt des Faistweges handelt es sich um einen Kiesweg. Dieser wird durch die Pferde- und Kutschennutzung aufgelockert, wodurch es zu Wegschäden und nach Regenfällen zu gefährlichen Spurrillen kommen kann. Diese Schäden wiederum stellen ebenfalls eine Gefahr für die Radfahrer dar. Zudem entstehen für die dann erforderlichen Wegsanierungen Kosten, welche die Stadt zu tragen hätte.

Das Befahren des Faistweges mit Gespannfuhrwerken kann aus Gründen der Verkehrssicherheit deshalb nicht befürwortet werden.