

# BÜRGERPROTOKOLL

25. Januar 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 21.1.2021**

---

### **Anwesend:**

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister**  
**Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister**  
**sowie 11 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 15.12.2020 bekannt. Bei dem Betrag handelt es sich um den Bruttongebotspreis.

### **Auftragsvergabe der Wärmeversorgung des Jahnschulareals an die Stadtwerke Bad Tölz GmbH**

Anschluss Jahn-Grundschule	170.765,00 €
Anschluss Dreifachturnhalle	75.184,20 €

### **TOP 3: Bauanträge**

#### **TOP 3.1:**

**BA 086/2020 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen und 8 oberirdischen Besucherstellplätzen, Flurnummern 1275/1, 1275/3, 1275/4**

### **Beschluss:**

**Der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern kann nicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet werden:**

**1.1. Die Balkone ragen über die genehmigte Kubatur hinaus, womit sich das gesamte Vorhaben nicht mehr in die nähere Umgebung einfügt  
§ 34 Abs. 1 BauGB.**

**Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:**

**2.1 Die geforderte Anzahl von 9 ortsfesten Sitzgelegenheiten an den Kinderspielflächen ist nicht gegeben (§ 5 Abs. 6 KiStätt 2011).**

# BÜRGERPROTOKOLL

25. Januar 2021



**STADT BAD TÖLZ**

- 2.2 Der Abstand von 10 Metern zu Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen eines Spielplatzes wird unterschritten (§ 4 Abs. 2 KiSS 2011).**
- 2.3 Die oberirdischen Besucherstellplätze halten die Mindestlänge von 5 Metern nicht ein (§ 7 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. GaStellV). Sollte eine Teilfläche der Stellplätze als z. B. Schotterfläche gestaltet werden, so ist diese Fläche insgesamt mit zu bemaßen.**
- 2.4 Die Gesamtfläche für notwendige Fahrradabstellplätze wird unterschritten (§ 4 Nr. 10.1 i.V.m. § 7 Abs. 8 Satz 1 ff. Stells 2019).**

## **Weitere Hinweise:**

- 3.1. Der Freiflächengestaltungsplan ist dem Überflutungsnachweis (Anlage 4) anzupassen.**
- 3.2. Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.**
- 3.3. Mit Baugenehmigung sind die Fl.Nrn. 1275/3, 1275/4 und 1275/12 zu verschmelzen.**
- 3.4. Es wird auf § 22 BauGB i.V.m. der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 25.01.1994 hingewiesen. Eine Zustimmung zur Teilung nach WEG wird nicht in Aussicht gestellt.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**



**TOP 3.2:**

**BA 091/2020 Umbau der Gästezimmer in einem ehemaligen Kurheim  
in 3 Ferienwohnungen, Flurnummer 1341/9**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben kann nicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet werden:

1. Die geplante gesamte GRZ von ca. 0,99 führt auf dem Baugrundstück zu einer fast vollständigen Versiegelung. Damit fügt sich das Vorhaben mit seinen Außenanlagen nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht mehr in die nähere Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 f. BauNVO).
2. Dem Antrag fehlt das für eine Baugenehmigung bzw. für die Erteilung des Einvernehmens erforderliche Sachbescheidungsinteresse (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 HS 2 BayBO). Nachdem der Antrag in großen Teilen einem im Sommer 2020 eingereichten Bauantrag für Wohnnutzung entspricht (z. B. aktuelle Planung der beiden obersten Geschosse ist komplett identisch mit diesem Antrag) und die beantragten sehr großen Ferienwohnungen neben großen, separaten Kellerräumen auch z. B. über Ankleideräume verfügen, muss davon ausgegangen werden, dass tatsächlich eine Wohnnutzung realisiert werden soll.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

1. Der Mindestabstand der offenen Stellplätze ist nicht ausreichend (§ 7 Abs. 3 Stells 2019).
2. „Die Geschäftsordnung der Grundlagenurkunde Bergweg“ vom 8.7.2019 (§ 18 Nr. 2 der Anlage VII) widerspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Tölz bezüglich der Veräußerung der Besucherstellplätze (§ 6 Abs. 1, 2 Stells 2019).

Weitere Hinweise:

1. Der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan entspricht nicht den Vorgaben des Beschlusses des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.6.2020 (vgl. Merkblatt). Soweit das Baugesuch erneut vorgelegt wird, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
2. Es wird auf § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 25.1.1994 hingewiesen. Eine Zustimmung zur Teilung nach dem WEG wird grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 13:0



### **TOP 4: Stadtentwicklung und Bauleitplanung**

#### **TOP 4.1:**

### **Nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre (§§ 14, 16, 17 BauGB) für den Bereich des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“**

#### **Beschluss:**

**Die Geltungsdauer der Veränderungssperre „Isarleitenweg“ soll gemäß § 17 Abs. 2 BauGB nochmals um ein Jahr verlängert werden.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Bad Tölz hat am 30.1.2018 beschlossen, den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Arzbacher Straße – WA am Hotel“ zu erweitern und den Bebauungsplan in „Isarleitenweg“ umzubenennen. Zur Sicherung der Planung beschloss der Stadtrat eine Veränderungssperre, die am 2.2.2018 in Kraft trat und zwei Jahre gültig war. Nachdem der Bebauungsplan für das Gebiet „Isarleitenweg“ bis zum Ablauf der Veränderungssperre noch keine Rechtsverbindlichkeit erlangte, wurde die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängert (bis zum 30.1.2021).

Wegen zeitlich aufwändiger Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren zu Fragen der Erschließung des Baugebietes konnte die Bauleitplanung für den Bereich „Isarleitenweg“ bis jetzt noch nicht abgeschlossen werden.

Es war zunächst vorgesehen, das neue Baugebiet von Süden her über die Arzbacher Straße/B 472 zu erschließen; eine entsprechende Erschließungsplanung wurde in den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“ aufgenommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 11.5. bis 11.6.2020 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit aus. Zeitgleich erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“ folgt das staatliche Bauamt Weilheim (Straßenbau) dem von der Stadt in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten nicht und verweigert den Anschluss der neuen Erschließungsstraße an den Anschlussarm der B 472. Dabei handelt es sich um eine Einwendung mit rechtlicher Verbindlichkeit, die grundsätzlich durch die Stadt in ihrer Abwägung nicht abgelehnt werden kann. Aus diesem Grund muss zusammen mit dem staatlichen Bauamt eine andere Lösung für die Erschließung des Baugebietes gefunden werden. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Zeitbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“.

# BÜRGERPROTOKOLL

25. Januar 2021



**STADT BAD TÖLZ**

Außerdem sollen folgende Punkte ebenfalls zu gesichert werden:

- Das Maß der baulichen Nutzung für eine bauliche Entwicklung entlang des Isarleitenweges soll festgesetzt werden.
- Es soll eine ausreichende Straßenbreite für den Isarleitenweg mit einer ortsgestalterisch wichtigen öffentlichen Grünfläche definiert werden.
- Der bestehende Gabriel-von-Seidl-Weg soll dauerhaft gesichert werden.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB nochmals um ein Jahr zu verlängern. Eine weitere Verlängerung ist danach nicht möglich.

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

## **TOP 5: Nachhaltigkeit und Energie**

### **TOP 5.1:**

#### **Energiekonzept für das Baugebiet „Hintersberg II“**

**(Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 8.12.2020)**

#### **Beschluss:**

**Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss erklärt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aufgrund der ausführlichen Aufbereitung des Themas für erledigt.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat am 8.12.2020 den Antrag gestellt, für das Baugebiet Hintersberg II einen Fachplaner mit der Erstellung eines Energiekonzeptes zu beauftragen. Der Antrag enthält die beiden konkreten Prüfaufträge für die Wärme- und die Stromversorgung.

Um einen ersten groben Überblick über Zeitaufwand und Kosten sowie über die grundsätzliche Vorgehensweise zu gewinnen, hat die Verwaltung zu dem Antrag zwei fachlich versierte Stellen angefragt.

# BÜRGERPROTOKOLL

25. Januar 2021



STADT BAD TÖLZ

- a) **Energiewende Oberland (EWO)** zur fachlichen Einschätzung der Situation (zu dieser ersten Bewertung wurde keine Wirtschaftlichkeitsbewertung angefragt).

Ergebnisse:

- Erfahrungen mit Projekten, die den zentralen Versorgungsvarianten des Antrags entsprechen, liegen nicht vor
- Nahwärmeversorgung: das zu erwartende Verhältnis („Wärmebelegungsichte“) von Wärmebedarf im Quartier zu den angenommenen Leitungsverlusten ist ungünstig. Als Hauptgrund für die zurückhaltende Beurteilung wird der geringe Wärmebedarf genannt, der sich aus der Quartiersgröße und der hohen Energieeffizienz neu errichteter Wohngebäude ergibt, aber auch aus dem Fehlen von Großabnehmern.
- Stromversorgung: eine zentrale Versorgung mittels erneuerbarer Energien wird aufgrund erwartbarer Synergien ausdrücklich befürwortet, allerdings wird auf den enormen organisatorischen Aufwand hingewiesen sowie auf die nicht verlässlichen rechtlichen Rahmenbedingungen

*Fazit: „Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und Beschreibungen des Projekts, kann (...) im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass ein wirtschaftlicher und ökologischer Mehrwert durch eine zentrale Wärme- und Stromversorgung des Baugebiets Hintersberg II unter den aktuellen, rechtlichen Rahmenbedingungen nicht erreicht werden kann.“ (aus der Stellungnahme der EWO)*

- b) Ein renommiertes Ingenieur- und Beratungsbüro für Energiethemen: Orientierungsangebot für eine Machbarkeitsstudie, in der verschiedene Möglichkeiten der Wärme- und der Stromversorgung für das Vorhaben enthalten sind

Ergebnisse:

- Wärmeversorgung: Der Aufwand für eine Wärmeversorgungsstudie wird auf zirka 10.000 EUR netto geschätzt, es werden zirka acht Wochen für die Erstellung veranschlagt.
- Stromversorgung: Der Aufwand für eine Stromversorgungsstudie wird veranschlagt mit zirka 35.000 EUR netto sowie eine Bearbeitungszeit von zirka 15 Wochen

## Mögliche alternative Vorgehensweisen

Als Alternative zu den Festschreibungen der Energiethematik in den Kaufverträgen der Stadt sind stimulierende Anreize auf freiwilliger Basis denkbar. Um ökologische und ökonomische Effekte zu erreichen, könnte beispielsweise eine Erdwärmesondenthematik konkretisiert und – falls realisierbar – umgesetzt werden. Auch durch Beratungsangebote für Bauherren können freiwillige gemeinschaftliche Stromversorgungsprojekte gefördert werden. Geprüft werden könnte auch, inwiefern sich sonstige Kooperationen mit dem potenziellen Nahwärmeanbieter positiv auf die Wirtschaftlichkeit einer (optionalen) Nahwärmeversorgung auswirken.

# BÜRGERPROTOKOLL

25. Januar 2021



**STADT BAD TÖLZ**

Denkbar sind darüber hinaus verpflichtende Elemente, die weniger komplexen Charakter besitzen. Beispiel wären eine Vorschrift, Gebäude nach einem bestimmten energetischen (in der Regel geförderten) Standard zu errichten.

## Fazit:

Beide Stellungnahmen würdigen die Bemühungen um eine moderne Energieversorgung im Quartier. Allerdings ist stellenweise eine erhebliche Skepsis der Fachleute gegenüber den im Antrag formulierten Prüfaufträgen herauszulesen. Auch wenn dieser Skepsis noch keine quantitative bzw. vertiefte rechtliche Prüfung zugrunde liegt, wird empfohlen, dies bei einer eventuellen Beauftragung unbedingt zu berücksichtigen.

Zwar sind die beiden zentralen Versorgungsvarianten für Wärme und Strom technisch möglich, es handelt sich in ihrer jeweiligen zentralen Variante aber nicht um erprobte Modelle mit bewährter Rollenverteilung – zumindest nicht, wenn man das Prinzip der Freiwilligkeit verlässt.

Auf einen weiteren, eher politisch zu bewertenden Aspekt gehen die beiden Rückmeldungen nicht ein. Nämlich die Frage: Möchte der Stadtrat in der vorgeschlagenen Form und Intensität in die Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit der zukünftigen Grundstückeigentümer steuernd mit Kaufvertragsklauseln eingreifen? Diskutiert wurde dies bereits in mehreren Terminen der AG Wohnen, in denen die unterschiedlichen Auffassungen aber nicht zu einer einheitlichen Meinung zusammengeführt werden konnten. Hier wurde auch die Meinung vertreten, den Grundstückskäufern eine möglichst breite Wahl bei der Energie-Thematik zu belassen, da der Gesetzgeber ohnehin bereits hohe Standards für Energieeffizienz setzt oder z. B. einen Anteil für regenerative Energien vorschreibt. Eine eventuelle (freiwillige) Nahwärme-Option oder die Möglichkeit zur (freiwilligen) Beteiligung an einem Arealnetz kann hierbei ausschließlich positiv bewertet werden.