



**Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss
vom 25.3.2021**

Anwesend:

**Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 11 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

- ein Stadtratsmitglied verlässt die Sitzung um 18.45 Uhr /
vor Beschlussfassung zu TOP 4.8
- ein Stadtratsmitglied verlässt die Sitzung um 19.30 Uhr /
vor Beschlussfassung zu TOP 5.2

TOP 2:

Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt den folgenden TOP aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 25.2.2021 bekannt.

Bei dem Betrag handelt es sich um den Bruttoangebotspreis.

**1.1 Abbruch und Ersatzneubau Wohngebäude „Königsdorfer Straße 79“:
Vergabe der Leistung „Innentüren“**

BayWA AG, Bad Tölz

61.500,39 €

TOP 3: Verkehrsangelegenheiten

TOP 3.1:

**Errichtung eines Mini-Kreisverkehrs am Knotenpunkt Isarbrücke /
Säggasse / Kapellengasteig**

Beschluss:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt grundsätzlich die Errichtung eines Minikreisverkehrs am Knotenpunkt „Isarbrücke / Säggasse / Kapellengasteig“. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Ausschuss eine Ausführungsplanung zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Sachverhalt:

Im September 2019 beantragten die Mitglieder des damaligen Stadtrates Camilla Plöckl (SPD, AK Radln) und Franz Mayer-Schwendner (Grüne) auf der Isarbrücke beidseitig einen gemeinsamen Fuß- und Radweg auszuweisen.

Im Dezember 2019 entschied der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss, eine Prüfung zu beauftragen, ob ein überfahrbarer „Mini-Kreisverkehr“ (analog Amortplatz) am nördlichen Brückenkopf der Isarbrücke möglich ist. Zeitgleich sollte die Brückenstatik in die Prüfung mit einbezogen werden. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme soll die Verkehrsführung für den Radverkehr am Knotenpunktbereich und über die Isarbrücke erreicht werden. Die Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt wurden im Rahmen einer Verkehrszählung an einem Donnerstag im Juli 2020 ermittelt.

Das renommierte Verkehrsplanungsbüro Brilon-Bondzio-Weiser (BBW, Bochum) wurde beauftragt, einen Mini-Kreisverkehr des heute mit einer Ampel geregelten Knotenpunktes Säggasse/ Isarbrücke / Kapellengasteig zu untersuchen. Entworfen hat das Büro einen Kreisverkehr mit 18 Metern Außendurchmesser, in der Mitte komplett überfahrbar.

Die folgende Abbildung zeigt eine verkehrstechnische Skizze des Kreisverkehrs.





BBW fasst die gutachterliche Stellungnahme wie folgt zusammen:

„Insgesamt ist festzuhalten, dass mit dem geplanten Minikreisverkehr am Knotenpunkt Säggasse / Isarbrücke / Kapellengasteig / Fußgängerzone bei einem Verzicht auf Fußgängerüberwege in den Knotenarmen die Verkehrsqualität sowohl im Kfz-Verkehr als auch im Fußverkehr im Vergleich zur bestehenden Lichtsignalanlage verbessert werden kann.“

Ergänzend zu den Ausführungen von BBW ergeben sich folgende Vorteile:

- Es wird eine zusätzliche Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Isarbrücke geschaffen.
- Durch den Wegfall je einer Fahrspur könnte der frei werdende Platz etwa für Radfahrstreifen auf der Brücke, am Kapellengasteig und in der Säggasse genutzt werden. Insbesondere für Radfahrer des Bodensee-Königsee-Radweges würde diese Regelung die Orientierung erleichtern und die Route sicherer machen.
- Das Fahrtempo an diesem Knotenpunkt wird insgesamt langsamer und gleichmäßiger, somit verkehrssicherer.
- Für alle Verkehrsteilnehmer reduzieren sich die Wartezeiten.
- Anfahr- und Bremsgeräusche fallen weitgehend weg, Immissionen nehmen ab.
- Durch den Abbau der Lichtzeichenanlage entfallen Unterhalts-, Strom- und Reparaturkosten (jährlich zirka 3.500 Euro) sowie Neuanschaffungskosten (zirka 100.000 bis 150.000 Euro). Der Bau des Minikreisels am Amortplatz kostete in den Jahren 2005/2006 rund 166.000 Euro. Mit einer Kostensteigerung von etwa 50 Prozent ist für diesen Minikreislauf auszugehen.
- Der Lieferverkehr zur Fußgängerzone als auch die Gesamtsituation für Veranstaltungen in der Marktstraße würde deutlich verbessert.

Folgende Vorschläge werden in die weitere Planung mit einbezogen und geprüft:

- Während der Bauausführung soll eine Fahrspur freigehalten werden, um den Verkehrsfluss nicht so sehr zu behindern, wie bei der Erneuerung der Nockhergasse.
- Ist eine Aussteigebucht für schwerbehinderte Kunden an der unteren Marktstraße realisierbar?

Bisher liegen eine Untersuchung der Verkehrssituation sowie eine Verkehrssimulation nach dem Bau des Kreisels vor. Nach der Beschlussfassung ist das Bauamt beauftragt, eine detaillierte Planung zu beauftragen.



TOP 4: Verkehrsangelegenheiten

TOP 4.1:

BA 018/2021 Bräustüberl Bad Tölz (Denkmal); Hauptgebäude (1925): Sanierung/Umbau Gaststätte und 4 Wohnungen, Nebengebäude (18. Jahrhundert): Sanierung/Umbau zu 3 Wohnungen, Fl.Nr. 770

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz ist betroffen:
 - 2.1 Nachdem nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst hergestellt werden können, wird einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt zugestimmt (§ 2 Abs. 2 Stell 2019). Die im südlichen Teil des Baugrundstücks nachgewiesenen Stellplätze liegen teils auf städtischem Grund. Einem gemeinsamen Nutzungskonzept Grundstückseigentümer / Stadt wird zugestimmt. Eine Stellplatzabläse wird nicht erhoben (§ 8 Abs.1 Stells 2019).
 - 2.2 Aufgrund knapper Platzverhältnisse im Altstadtbereich ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes nicht möglich. Einer Abweichung wird aus städtebaulichen Gründen zugestimmt (Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. KiSS 2011).
3. Weitere Hinweise:
 - 3.1 Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt“.
 - 3.2 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 12:0



TOP 4.2:

BA 020/2021 VB Sanierung, Umnutzung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nr. 65

Beschluss:

Die Sanierung mit Nutzungsänderung und Aufstockung des Anwesens xxx (Datenschutz) wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Hinweis:

Die örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Tölz wurden auf Grund der Fragestellung im Vorbescheid nicht geprüft.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 4.3:

BA 013/2021 Ausbau des Dachraumes zur Erweiterung der bestehenden Dachgeschosswohnung, Fl.Nr. 1728

Beschluss:

Das Bauvorhaben kann zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet werden.

Weitere Hinweise:

1. Der in der Baugenehmigung vom 24.9.1998 (22 BA 1998/0448) geforderte Kinderspielplatz mit einer Größe von 40 m² (Baubeschreibung vom 4.4.1988) wurde nicht errichtet. Das Landratsamt wird um bauaufsichtliche Überprüfung gebeten.
2. In dem Wohngebäude mit 7 genehmigten Wohnungen sind aktuell 31 Personen gemeldet. Das Landratsamt wird gebeten, die tatsächliche Nutzung – Wohngebäude oder Wohnheim – zu überprüfen.
3. Auf das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbauamt wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 12:0



TOP 4.4:

BA 009/2021 Aufstockung und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nr. 332

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird grundsätzlich zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:
 - 2.1 Der zusätzliche Stellplatzbedarf von fünf Kfz-Stellplätzen kann nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung kann zugestimmt werden, da die Nachverdichtung um zwei Wohneinheiten und die Erweiterung der Praxisräume im Altstadtbereich u.a. dem übergeordneten städtebaulichen Ziel des Flächensparens und der Innenentwicklung dient. Parkmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Stellplatzanlagen. Pro fehlendem Stellplatz ist ein Ablösebetrag von 10.000 € zu entrichten (Art. 47 Abs. 3 BayBO i.V.m. § 8 Abs. 2 Stells 2019). Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein Ablösevertrag von der Bauherrin zu unterzeichnen.
 - 2.2 Grundsätzlich muss gemäß KiSS 2011 ein ausreichend großer Kinderspielplatz angelegt werden (Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. KiSS 2011). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann dieser nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Einem Antrag auf Abweichung wird zugestimmt.
3. Weitere Hinweise:
 - 3.1 Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von wasserundurchlässigen und geneigten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen, ist auf dem Baugrundstück selbst zu entwässern. Es darf ohne Erlaubnis der Straßenbaubehörde bzw. des Straßenbulasträgers nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 12:0



TOP 4.5:

**BA 087/2017 Erneuerung von Balkonen, Verlängerung des
Zwerchgiebels (Süd) und Teilausbau des Dachgeschosses (Ostteil)
(1. Tektur), Fl.Nr. 1398/6**

Beschluss:

Die Tektur wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Weitere Hinweise:

Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 4.6:

**BA 014/2021 Neubau von neun Wohnungen sowie
15 Tiefgaragenstellplätzen, Fl.Nr. 1853**

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet
2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:
 - 2.1 Es werden zwei Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Privatgrundstück beantragt, nach städtischer Stellplatzsatzung ist nur eine zulässig. Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wird auf Grund der Größe des Vorhabens zugestimmt (§ 7 Abs. 7 Satz 3 Stells 2019).
 - 2.2 Die Breite der westlichen Zufahrt beträgt 6,50 m und übersteigt somit die Maximalbreite gem. Stells 2019 um 0,50 m. Von der Festsetzung der Breite kann nicht abgewichen werden, da eine Abweichung dem Zweck der Regelung widerspricht, übergroße Grundstückszufahrten zu vermeiden (§ 7 Abs. 7 Satz 1 Stells 2019).
 - 2.3 Alle Stellplätze müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen (z.B. Stellplatz 11) (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Stells 2019).
 - 2.4 Die Autoaufzugsanlage ist gem. Stellplatzsatzung als kraftbetriebenes Parksystem nicht zulässig (§ 2 Abs. 4 Stells 2019). Eine Abweichung von der Stells 2019 wird nicht in Aussicht gestellt. Eine Umplanung ist erforderlich.
 - 2.5 Der Fahrradabstellraum weist nicht die erforderliche Mindestgröße gem. § 7 Abs. 8 Satz 1 Stells 2019 auf (18 STP x 1,4 m²/STP).
 - 2.6 Die Sandspielfläche des Kinderspielplatzes muss mindestens eine Größe von 10 m² aufweisen (§ 5 Abs. 3 KiSS 2011)



3. Weitere Hinweise:

- 3.1 Die Fassaden sind zu überarbeiten und mit dem Stadtbauamt abzusprechen.**
- 3.2 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.**

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 4.7:

BA 070/2020 Erweiterung einer Gewerbehalle mit einem Bürogebäude und zwei Betriebswohnungen (1. Änderung: eine Betriebswohnung statt zwei Wohnungen), Fl.Nr. 2423/74

Beschluss:

1. Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet:

- 1.1 Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen B 2.1 (Dachform – Walmdach) bzw. Festsetzung A 3 (Balkone außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 31 Abs. 2 BauGB).**
- 1.2 Obwohl die beantragte Wohnung für den Betriebsinhaber 120 m² Wohnfläche umfasst, ist diese nach Grundfläche und Baumasse zur gesamten Gewerbefläche des Betriebs noch untergeordnet. Der beantragten Ausnahme wird zugestimmt, da hinreichend belegt wurde, dass diese für den Betrieb erforderlich ist.**

2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

- 2.1 Die Stellplätze halten nicht den geforderten Mindestabstand von einem Meter ein (§ 7 Abs. 3 Stells 2019).**

3. Weitere Hinweise:

- 3.1 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbauamt ist zu**

Abstimmungsergebnis: 9:3



TOP 4.8:

BA 029/2017 Neubau einer Ausstellungsfläche für 33 Gebrauchtwagen mit Verkäuferpavillon, FINrn. 1659/19, 1661/6, 1661/8 (1. Tektur, 2. Änderung: Antrag auf Befreiung bzw. Abweichung der Stellplätze)

Beschluss:

1. Der Antrag wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

- 1.1 Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung B. 14 des Bebauungsplans „GE Demmeljochstraße“ vom 3.7.2009 des Bebauungsplans bzgl. der Versiegelung der Stellplätze kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen (§ 31 Abs. 2 BauGB).**

2. Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

- 2.1 Eine Abweichung von dem Mindestabstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze gem. Stellplatzsatzung 2019 kann zugelassen werden, da sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Regelung der Stellplatzsatzung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 7 Abs. 3 Stells 2019). Das betroffene Nachbargrundstück befindet sich im Eigentum des Bauherren.**
- 2.2 Die Stellplätze, die teils auf dem Nachbargrundstück FI.Nr. 1661/8 nachgewiesen werden, sind gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt Bad Tölz rechtlich zu sichern (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Stells 2019).**

3. Weitere Hinweise:

- 3.1 Ein Bestandsplan zur Entwässerung liegt dem Stadtbauamt vor. Die Ausführung entspricht nicht dem Entwässerungseingabepplan vom 7.4.2017. Die Darstellung der Entwässerung im Freiflächengestaltungsplan vom 19.6.2020 ist unvollständig.**
- 3.2 Die Stadt Bad Tölz bittet um Überprüfung bezüglich der beantragten Begrünung**

Abstimmungsergebnis: 12:0



TOP 5: Stadtentwicklung und Bauleitplanung

TOP 5.1:

**Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Parkplatz Einzelhandel“ –
Aufstellungsbeschluss (§ 13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Parkplatz Einzelhandel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

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

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Grün umrandeter Bereich) der Singer Ingenieur Consult GmbH, Bayreuth, vom 10.11.2020.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung der Rahmenbedingungen (u.a. Kostentragung, mögliche Erschließungsfolgen) zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Sachverhalt:

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb plant den Umbau und die Sanierung des bestehenden Einkaufsmarktes an der Karwendelstraße. Da die Parkplatzsituation für die Kunden sehr begrenzt und angespannt ist, sollen im Zuge dieser Maßnahme die Kundenparkplätze auf Teilflächen des angrenzenden Grundstücks Flur-Nr. 1674 (Gemarkung Bad Tölz) in östlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Bezüglich der Überlassung der entsprechenden Grundstücksstreifen besteht bereits eine Einigung dem Eigentümer der Flur-Nr. 1674, was dieser der Stadt mit Unterschrift bestätigt hat.

Da es sich bei Flur-Nr. 1674 nicht um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, ist für die Parkplatzenerweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Planungskosten inklusive der Kosten für die erforderlichen Gutachten trägt der Bauherr. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.



TOP 5.2:

Aufstellung des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“; frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

Der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

An der bisherigen Planung der Erschließung wird festgehalten. Der Gabriel-von-Seidl-Weg soll aus Gründen des Naturschutzes unangetastet bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“ ist entsprechend den Prüfungen zu überarbeiten und für die Dauer von sechs Wochen öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

Sachverhalt:

Zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“ wurde in der Zeit vom 11.5. bis 11.6.2020 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt heute vorberatend, der Stadtrat fasst den endgültigen Beschluss über die erfolgte Abwägung der Einwände zum Vorentwurf in seiner Sitzung voraussichtlich am 27.4.2021. Danach wird der geänderte Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Bürger und der Behörden öffentlich ausgelegt.

Es erfolgte die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und damit die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die zentrale Frage dreht sich im Verlauf der Diskussion im Bau- und Stadtentwicklungsausschuss um die Zufahrtslösung zu dem süd-westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Die vom Stadtbauamt favorisierte Erschließungslösung für das Neubaugebiet über den Anschlussarm der B472 wird vom Staatlichen Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) auch nach mehrfacher Diskussion und Prüfung verschiedener Planungsvarianten nach wie vor abgelehnt. Allerdings lehnen die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses Zufahrtsvarianten ab, die eine Kreuzung des Gabriel-von-Seidl-Weges notwendig machen. Das Stadtbauamt wird deshalb weitere Gespräche mit dem Staatlichen Straßenbauamt Weilheim führen.



Abwägung der Einwendungen § 3 Abs. 1 BauGB:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange von der Planung nicht betroffen sind bzw. dass mit der Planung Einverständnis besteht:

- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Abt. Bodenschutz
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Schulaufwandsträger
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Gesundheitsamt
- Kreisbrandinspektion Bad Tölz-Wolfratshausen

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Bebauungsplan wird um folgenden Hinweis ergänzt: „Sollten im Zuge von Erd- oder Aushubarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde entweder dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt gemeldet werden.“

Staatliches Bauamt Weilheim, Hochbau/Straßenbau

Die vom Stadtbauamt favorisierte Erschließungslösung für das Neubaugebiet über den Anschlussarm der B472 wird vom Staatlichen Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) auch nach mehrfacher Diskussion und Prüfung verschiedener Planungsvarianten nach wie vor abgelehnt. Da der Stadtrat hingegen den Erhalt des Gabriel-von-Seidl-Weges als essentiell erachtet, wird dem Stadtbauamt beauftragt, ein erneutes Gespräch mit dem Staatlichen Bauamt zu suchen.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde

Zwischenzeitlich liegt eine „Untersuchung der einwirkenden Verkehrsräuschimmissionen“ des Büros „Müller-BBM“ aus München für das geplante Gebiet vor. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen wird in den Planteil und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten ist.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Kreisbauamt

Aufgrund des Hinweises, die Baugrenzen seien nicht nur auf den Grundstücksgrenzen zu vermaßen, sondern auch in ihren Ausdehnungen, wird die entsprechende Vermaßung ergänzt.



Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Zu den Anforderungen an die Entwässerung von Tiefgaragen ist das Schreiben des LfU vom 27.2.2006 „Anforderungen an die Bodenbefestigung und Entwässerung von Tiefgaragen“ zu berücksichtigen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen zu den Einwendungen aus der Öffentlichkeit:

Die **festgesetzten Baugrenzen** für die im südwestlichen Bereich geplanten Neubauten geben der Bebauung ausreichend Raum und sind vom östlich angrenzenden Bestand ausreichend weit entfernt. Dadurch kann die Bebauung so gestaltet werden, dass massive Beeinträchtigungen für die östliche Bestandsbebauung ausgeschlossen werden. Zudem ist das bauplanungsrechtliche Ziel des Flächensparens berücksichtigt.

Die eingezeichneten **Baukörper** stellen lediglich Vorschläge dar. Um Missverständnisse zu vermeiden, werden diese aus der Zeichnung entfernt.

Für das **Bodengutachten** wurden vier Bohrungen durchgeführt, welche sich an einem zur Zeit der Gutachtenserstellung vorliegenden, ersten Entwurf für eine mögliche Bebauung orientierten. Zur Ergänzung und Sicherung der Ergebnisse wurden zusätzlich drei Rammsondierungen durchgeführt – eine davon weiter nördlich im Bereich des Baufeldes A. Nachdem diese Rammsondierungen die Ergebnisse der Bohrungen stützten und bestätigten, kann laut den Experten der ausführenden Fachfirma davon ausgegangen werden, dass die Erkenntnisse des Gutachtens auch weiter nördlich und damit für das gesamte geplante Neubaugebiet Gültigkeit haben.

Die Mergelschichten werden im Bodengutachten an zahlreichen Stellen aufgeführt und berücksichtigt.

Auf Grundlage der Ergebnisse des ingenieurgeologischen Gutachtens wurde durch ein Ingenieurbüro aus München ein **Entwässerungskonzept** erarbeitet. Nachdem kaum Versickerung möglich ist, wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal im Isarleitengeweg eingeleitet. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt durch Versickerung findet daher nicht statt. Im Bereich der Tiefgarage können und müssen die natürlichen Wasserflüsse durch entsprechende Baumaßnahmen wiederhergestellt werden.

Da noch keine konkrete Objektplanung für das Neubaugebiet vorliegt, kann das Volumen der nötigen Rückhaltung noch nicht bestimmt werden. Dies wird zu gegebener Zeit durch den Fachplaner ermittelt. Ebenso eventuell notwendige Düker unter den Gebäuden.

Nach dem bisherigen Zwischenstand zur „**Voruntersuchung Badeteil**“ beeinflusst ein mögliches Sanierungsgebiet diesen Bebauungsplan nicht.

Eine **UVP-Pflicht** besteht erst ab 100.000 m². Die Fläche des Bebauungsplanes wurde so gewählt, wie es für die Umsetzung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele und



Entwicklungen nötig, erforderlich und sinnvoll ist. Mit der Vermeidung einer UVP-Pflicht hat dies nichts zu tun.

Der vorliegende Bebauungsplan wird in einem **beschleunigten Verfahren** nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. § 13b BauGB hat gerade den Sinn, auch „Außenbereichsflächen“ in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. Dies besagt bereits dessen Überschrift. Die geplanten Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Grundstücke „anschießen“, was im vorliegenden Fall zweifelsfrei gegeben ist. Um eine „Innenentwicklung“ i.S.d. § 13a BauGB geht es hier nicht. Es werden lediglich die Bestimmungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

Nach aktueller Rechtsprechung können in einem Bebauungsplan, der in einem Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird „auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden“ (VGH Mannheim, Beschluss vom 14.4.2020 – 3 S 6/20). „Der Wortlaut des § 13b BauGB spricht nicht dafür, dass in einem gemäß dieser Norm aufgestellten Bebauungsplan nur reine Wohngebiete festgesetzt werden dürfen. Maßgebliches Kriterium für die Prüfung im Einzelfall muss sein, dass die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund steht.“ (OVG Bautzen, Beschluss vom 18.6.2020 – 1 B 232/20).

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde dahingehend umformuliert, dass ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Bei der vorliegenden Planung steht die Wohnnutzung eindeutig im Vordergrund.

Die Regelung zur Größenbeschränkung von in beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen bezieht sich auf die maximal zulässige „Grundfläche“ i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO – und damit die mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche –, nicht auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Summe der privaten Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan beträgt etwa 11.600 m². Nachdem die Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässt, liegt die maximal zulässige Grundfläche weit unter den in § 13b BauGB geregelten 10.000 m².

Bad Tölz ist historisch auf einer Flussterrasse der **Isar-Hangkante** entstanden. Dieser Hangkante kommt eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zu. Der Erhalt und die Aufwertung der Hangkante stellt ein wichtiges Ziel in der Stadtentwicklung von Bad Tölz dar; auch das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) der Stadt Bad Tölz aus dem Jahr 2018 verweist beim Handlungsfeld F, Grün- und Freiräume, unter F 1.6 auf die Sicherung der Grünverbindungen an den Isarhängen (Seiten 168 / 169) darauf.

Die Festsetzung einer (öffentlichen / privaten) Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Isarleitensweges dient dem im ISEK beschriebenen Ziel „Erhalt und Aufwertung der Hangkante“. Der am Hang östlich des Isarleitensweges angesiedelte wertvolle alte Baumbestand ist ein Biotop im Sinne des Naturschutzrechtes. Dieser Baumbestand prägt das Ortsbild von Bad Tölz und soll geschützt, erhalten und ergänzt werden.



Um eine harmonische Ortsbildgestaltung zu erreichen und den Biotopschutz zu gewährleisten sollen die bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grünflächen mit den im Bebauungsplan festgesetzten weiteren Grünflächen zu zusammengefügt und vervollständigt werden. Erklärtes Ziel des ISEK ist zudem der Auf- und Ausbau eines straßenunabhängigen Netzes von Fuß-, Rad- und Grünverbindungen, die den Menschen Raum zur Erholung und zum Verweilen bieten und sie aus der Stadt hinaus in die Natur bringen. Dieses Netz soll - wegen der genannten räumlichen Besonderheit - insbesondere auch entlang der Isar-Hangkante erhalten und ergänzt werden.

Der Isarleitenweg stellt eine dieser wertvollen Verbindungen dar. Er ist eine historische Verbindung aus der Innenstadt in Richtung Wackersberg und Arzbach. Aktuell ermöglicht der Weg, den Isarwanderweg abseits der stark befahrenen Bockschützstraße zu erreichen bzw. auf den Fußweg entlang der B 472 nach Wackersberg zu gelangen.

Um eine ortsbildverträgliche Neugestaltung des Isarleitenweges entlang der Hangkante zu gewährleisten, soll eine möglichst umfangreiche beiderseitige Begrünung geschaffen werden. Damit der Eingriff in das Privateigentum der betroffenen Anlieger so gering wie möglich gehalten werden kann, sollen die fraglichen Flächen künftig nur mehr als „private Grünflächen“, kombiniert mit einem Einfriedungsverbot, festgesetzt werden.

Erschließungsweg für die geplanten Bauräume A+B: Der Isarleitenweg ist derzeit nur auf einer Breite von 3 Metern befahrbar, wobei die rechtlich gesicherte Breite (städtische Grundstücksfläche) in Teilbereichen nur knapp 2 Meter beträgt. Aus rechtlicher Sicht ist dies für eine gesicherte öffentliche Erschließung eines Teils der bestehenden Häuser nicht ausreichend. Die Festsetzung des Isarleitenweges als öffentliche Verkehrsfläche – mit einem nach den aktuellen Richtlinien gültigen Mindestmaß für eine Erschließungsstraße von 5,50 Meter – dient der (erstmaligen) rechtlichen Sicherung der Erschließung der Anliegergrundstücke und liegt daher im Interesse der anliegenden Privateigentümer und damit der Öffentlichkeit.

Der Isarleitenweg wird nur auf dem für die Erschließung der bestehenden Häuser erforderlichen Teilstück mit der für den Kfz-Verkehr erforderlichen Breite festgesetzt und wird auch nur zu diesem Zweck mit Kfz befahren werden. Durchgangsverkehr wird es nicht geben, da eine Sackgasse mit Wendehammer am südlichen Ende geplant ist. Es ist daher nicht ersichtlich, woraus sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung für das Gebiet ergeben sollte. Eine negative Auswirkung auf die Brünnefeldstraße ist nicht zu erwarten.

Laut der „Untersuchung der einwirkenden Verkehrsimmissionen“ des Büros Müller-BBM vom 29.7.2020 sind durch das geplante Neubaugebiet zirka 226 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Werktag zu erwarten, was im Schnitt knapp 9,5 Fahrten pro Stunde entspricht. Diese Zahl lässt keine nennenswerten, in der vorhandenen Gemengelage mit B472, Arzbacher Straße, Bockschützstraße und Parkplatz P1 wahrnehmbare Zunahme des Verkehrslärms erwarten. Außerdem erfolgt die Erschließung des geplanten Neubaugebietes aus westlicher Richtung und damit von der der Bestandsbebauung am weitesten entfernten Seite und wird zudem von den Baukörpern abgeschirmt.

Eine Zufahrt zur geplanten Wohnbebauung in der süd-östlichen Fläche des Bebauungsplanes über den Isarleitenweg ist nicht geplant.



Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in diesem Bebauungsplan nicht nach der GFZ bemessen. Es definiert sich in den Baufeldern A und B durch die maximalen Grundflächen und die festgesetzte Wandhöhe, in Baufeld C durch die GRZ (0,4) und die festgesetzte Wandhöhe. Auch wenn es in der Begründung genannt wurde, die Angabe bedeutet nicht, dass Gebäude mit einer Länge von 50 Metern tatsächlich geplant werden. Sie ist möglicherweise irreführend und wird gestrichen. Ganz allgemein soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass eine „offene Bauweise“ gemäß BauNVO angestrebt wird. Die maximal mögliche Länge der Gebäude ergibt sich in der konkreten Objektplanung durch die Baugrenzen und die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Umweltschutz/Baumschutz: Entlang des Gabriel-von-Seidl-Weges befinden sich Bäume unterschiedlichen Alters, davon einige jungen und mittleren Alters sowie einzelne ältere Bäume. Die Begründung wird dahingehend angepasst. Aus Sicht des Fledermausschutzes stellt der Baumbestand im Bereich der Hangkante östlich des Isarleitenweges eine potentielle Leitlinie für Fledermäuse mit Verbindung zum FFH-Gebiet Obere Isar dar. Insbesondere durch Ausweisung der Bauräume A+B östlich des Gabriel-von-Seidl-Weges entstehen keine Eingriffe in die Leitlinie entlang der Hangkante.

Im Zuge der späteren Bauausführung sind zum Schutz der beiden in die nördlichen Gästeparkplätze ragenden Bestandsbäume entsprechende Maßnahmen (Wurzelschutzmaßnahmen, Baumschutzzaun etc.) zu ergreifen. Gegebenenfalls ist die Bauausführung der Parkplätze entsprechend dem tatsächlichen Durchwurzelungsbereich anzupassen.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 6.2 ist je 200 m² angefangener nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Demnach sind innerhalb der Bauräume A und B elf Einzelbäume zu pflanzen.

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand steht nahezu ausschließlich auf Flächen, die der Bebauungsplan als „öffentliche Grünflächen“ festsetzt. Dadurch wird ihr Erhalt gesichert.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden im Rahmen der Erstellung des Entwurfes für die vorliegende Bauleitplanung eingehend geprüft. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5 ausführlich erläutert.

Der gesamte Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erfasst, kartiert und in die Planung aufgenommen. Er steht – auch im Bereich der westlichen Planungsgrenze – nahezu vollständig auf Flächen, die der Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festsetzt. Dadurch wird sein Schutz gewährleistet. Er müsste lediglich an einer Stelle für die Zufahrtsstraße zum Neubaugebiet durchschnitten werden, wenn diese über den Parkplatz Arzbacher Straße erfolgen soll – diese Varianten werden vom Staatlichen Bauamt bevorzugt, allerdings von den Mitgliedern des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vehement abgelehnt.

Um den **Eingriff in das Privateigentum** der betroffenen Anlieger so gering wie möglich zu halten, wird der bisher als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Grünstreifen entlang des Weges im Bereich der Privatgrundstücke künftig nicht mehr festgesetzt.



Der Isarleitenweg ist derzeit nur auf einer Breite von 3 m befahrbar, wobei die rechtlich gesicherte Breite in Teilbereichen nur knapp 2 m beträgt. Aus rechtlicher Sicht ist dies für eine gesicherte öffentliche Erschließung eines Teils der bestehenden Wohngebäude nicht ausreichend. Die Festsetzung des Isarleitenweges als öffentliche Verkehrsfläche – mit einem nach den aktuellen Richtlinien vertretbaren Mindestmaß für eine Erschließungsstraße von 5,50 m – liegt daher insbesondere im Interesse der anliegenden Privateigentümer und damit auch der Öffentlichkeit. Die Erschließung ihrer Grundstücke wird damit erstmals rechtlich gesichert. Sollte mit einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan tatsächlich die Grenze der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 GG überschritten werden, so ist der Stadt Bad Tölz bewusst, dass eine Entschädigungspflicht bzw. Pflicht zur Übernahme von Teilflächen eintreten kann.

Zum Zwecke der Erschließung der neugeplanten Bauräume kann das Gelände auf das **Niveau der Erschließungsstraße** (653,5 m üNN) angepasst werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass das gesamte Gelände auf dieses Niveau anzuheben ist. Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist das Gelände an das Geländeniveau des Nachbargrundstückes anzupassen. Die Wandhöhen der geplanten Wohnbebauung (Bauraum A und B) ist mit 9,0 m festgesetzt (Bezugspunkt festgesetzt). Bei der Anpassung der Geländehöhen der unterschiedlichen Grundstücke, der Herstellung der Barrierefreiheit auf einzelnen Grundstücken, etc. können kleine Stützmauern nötig werden. Die Festsetzung dient dazu, deren zulässige Höhe auf das vertragliche Maß von maximal 0,5 m zu beschränken.

Der **Gabriel-von-Seidl-Weg** wird im Bebauungsplan nur in seinem derzeitigen Bestand, also seiner bestehenden, realen Breite von etwa 1 bis 2 Metern als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Wie bekannt ist, ist der Weg mit seinem derzeitigen Verlauf bereits seit dem Jahr 1962 als „beschränkt-öffentlicher Weg“ gewidmet (Eintragungsverfügung vom 27.12.1962). Zur damaligen Zeit existierte das Grundstück mit der Flur-Nr. 1411/8 noch nicht. Das Teilgrundstück westlich des Weges war Bestandteil der Flur-Nr. 1411/0, der Weg verlief auf der Grenze zwischen den Flur-Nummern 1411/0 und 1411/2. Der frühere Eigentümer des Grundstückes 1411/2 kaufte wohl zu einem späteren Zeitpunkt die Teilfläche westlich des Weges dazu und ließ das Flurstück 1411/8 neu vermessen. Die Stadt war an dieser Maßnahme nicht beteiligt und die Beweggründe des früheren Eigentümers sind nicht bekannt. Der Weg verlief also schon immer quer durch Flur-Nr. 1411/8. Diese Tatsache verändert der Bebauungsplan nicht.

Die **Bebauungspläne „Arzbacher Straße – SO Hotel und Sensofit“ und „Parkplatz Arzbacher Straße“** stellen voneinander unabhängige Planungen dar. Es besteht kein rechtlich zwingender Grund, vor Aufstellung des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“ andere Aufstellungsbeschlüsse aufzuheben.

Für einen Bebauungsplan „Arzbacher Straße – Hotel und Sensofit“ liegen derzeit keine konkreten Planungen vor, welche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Isarleitenweg“ geprüft werden müssten.



Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind bei der Ermittlung der festgesetzten Grundfläche Bebauungspläne mitzurechnen, „die in einem engen sachlichen, räumlichen **und** zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden“. Im vorliegenden Fall fehlen der zeitliche und der sachliche Zusammenhang. Der Bebauungsplan „Isarleitenweg“ befindet sich in Aufstellung, wogegen noch nicht absehbar ist, ob und wann ein Bebauungsplan „Arzbacher Straße – Hotel und Sensofit“ aufgestellt wird. Weiter wird mit dem Bebauungsplan „Isarleitenweg“ Wohnbebauung geplant. Bei dem Bebauungsplan „Arzbacher Straße – SO Hotel und Sensofit“ würde es sich um Planungen für ein Hotel sowie ein Gesundheitszentrum handeln. Eine Überschneidung der Geltungsbereiche besteht hier nicht. Sollte dort tatsächlich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, ist zudem völlig offen, ob dieser im Regelverfahren oder in einem Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Neue Bebauungspläne nach § 13b BauGB können aktuell nicht aufgestellt werden (§ 13b Satz 2 BauGB).

Der südwestliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan wird die erforderliche **Änderung des Flächennutzungsplanes** in ein Allgemeines Wohngebiet „im Wege der Berichtigung“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen. Dies dient gerade dem geforderten Planungsauftrag der Schaffung von Wohnraum für Einheimische.

TOP 5.3:

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Schuß – Kißkaltgrundstücke“ Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

**Der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Schuß – Kißkaltgrundstücke“ in der Fassung vom 27.4.2021 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: 10:0

Sachverhalt:



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.1.2020 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Schuß – Kißkaltgrundstücke“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 8.9.2020) lag mit seiner Begründung in der Zeit vom 12.2. bis 22.3.2021 öffentlich aus. Die Auslegungsfrist wurde am 3.2.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.2.2021 um ihre Stellungnahme gebeten.

Die ausgelegten Planunterlagen konnten im Stadtbauamt, auf der Internetseite der Stadt Bad Tölz und im zentralen Internetportal des Landes eingesehen werden

Das aktuelle Verfahren ist auf der Homepage der Stadt Bad Tölz dargestellt:
<https://buenger.bad-toelz.org/service/bau-verkehr-und-ordnungsangelegenheit/bauleitplanung/plaene.html>

TOP 6: Hochwasserschutz

TOP 6.1:

Ertüchtigung des vorhandenen Dammes am Klammerweiher auf HQ 100 Vorstellung der Planung

Beschluss:

**Der aktuelle Planungsstand wird zur Kenntnis genommen.
Das Stadtbauamt wird beauftragt, einen wasserrechtlichen Antrag zu erarbeiten und dem Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zur Genehmigung vorzulegen.**

Abstimmungsergebnis: 10:0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 17.10.2018 wurde die Stadt Bad Tölz vom Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen aufgefordert, für den Klammer Weiher eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Grundlage ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in dessen §§ 8 und 10 Gewässer wie der Klammer Weiher als genehmigungsbedürftig definiert werden. Der Klammer Weiher existiert gut 120 Jahre und wurde zur Eisgewinnung für die Brauereien angelegt. Eine Genehmigung wurde nach Aktenlage nie beantragt. Nachdem der Klammerweiher unter anderem als Biotop kartiert ist, dürfte die Stadt Bad Tölz dieses Gewässer auch nicht beseitigen.

Die Stadt Bad Tölz hat das Ingenieurbüro Schlegel mit der Planung beauftragt. Voruntersuchungen mit Baugrundgutachten im Dammbereich, Vermessung Weiher mit Einzugsgebiet und Niederschlagsabflussberechnungen haben ergeben, dass bei einem 100-jährigen



Ereignis das Rückhaltevolumen nicht ausreicht und der Weiher überläuft. Das unkontrollierte Überlaufen würde die Gebäude unterhalb gefährden.

Nachdem die Maßnahme förderfähig ist, müssen bei der Planung die Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWAs) berücksichtigt werden. Der Klammer Weiher wird als „kleine Talsperre“ eingestuft. Um ein Versagen des Dammes im Extremfall zu vermeiden, müssen auch extreme Niederschlagsereignisse bis zum 1000-jährigen Regen berechnet werden. Daraus folgt dann die Berechnung und Planung des Dammes.

Folgende Maßnahmen sind notwendig:

1. Sanierung des Dammes, luftseitig mit Aufschüttung
2. Erhöhung des Dammes um bis zu 60 cm; (notwendiges Freibord von 50 cm eingerechnet)
3. Ausbildung einer Überlaufschwelle mit befestigtem Ablaufgerinne im Südwesten
4. Erneuerung des bestehenden Ablaufbauwerkes um die Ablaufmenge in den Kanal zu erhöhen; dadurch kleinere Überlaufschwelle

Die geschätzten Baukosten inklusive Planung belaufen sich auf zirka 350.000 Euro (Stand 03/2021). Gemäß Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird eine Förderung in Höhe von bis zu 50 Prozent in Aussicht gestellt.