

# BÜRGERPROTOKOLL

9. August 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 29.7.2021

---

#### 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 die folgenden TOPs aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 17.6.2021 bekannt. Bei den Beträgen handelt es sich um die Bruttoangebotspreise.

- |   |              |
|---|--------------|
| <b>1.1 Baugebiet „Hintersberg II“:<br/>Vergabe der Leistung „Erstellung einer Baustraße“</b>        |              |
| Kilian Willibald GmbH, Lenggries  | 270.701,84 € |
| <b>1.2 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:<br/>Vergabe der Leistung „Prallwand“</b>          |              |
| Kneitschel GmbH & Co. KG, Colmberg  | 154.246,02 € |
| <b>1.3 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:<br/>Vergabe der Leistung „Schlosserarbeiten“</b>  |              |
| Franz Mayr Edelstahl- und Metallverarbeitung GmbH, Böbing   | 51.939,70 €  |
| <b>1.4 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:<br/>Vergabe der Leistung „Gebäudeautomation“</b>  |              |
| Stöcker + Döring GmbH, Karlsfeld  | 120.562,16 € |
| <b>1.5 Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:<br/>Vergabe der Leistung „Trockenbauarbeiten“</b> |              |
| Innenausbau Direkt GmbH, Dreieich Sprendlingen  | 370.697,67 € |



**1.6 Sanierung der Tölzer Sporthalle:  
Vergabe der Leistung „Elektro- und Steuertechnik“**

Fa. Hans Piel, Bad Tölz

88.870,63 €

**TOP 3: Bauanträge**

**TOP 3.1:**

**BA 009/2021 Aufstockung und Erweiterung eines Wohn- und  
Geschäftshauses, Fl.Nr. 332 (1. Änderung: Grundrissänderung)**

**Beschluss:**

**Beschlussvorschlag:**

Das Bauvorhaben wird grundsätzlich zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

1. Der zusätzliche Stellplatzbedarf von zwei Kfz-Stellplätzen kann nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Einer Abweichung von der Stellplatzsatzung kann zugestimmt werden, da die Nachverdichtung um eine Wohneinheit 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).
2. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein Ablösevertrag von der Bauherrin zu unterzeichnen.

Abstimmungsergebnis: 13:0



**TOP 3.2:**

**BA 061/2021 Sanierung, Umnutzung und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nr. 65**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Gemäß Stellplatzsatzung 2019 sind sechs Stellplätze für je 5.000 € abzulösen; einer Ablöse wird zugestimmt. Ein entsprechender Antrag ist nachzureichen.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist ein Ablösevertrag zu unterzeichnen

Weitere Hinweise: Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 3.3:**

**BA 054/2021 Neubau eines Zweifamilienhauses, Fl.Nr. 1105/4**

**Beschluss:**

Das Vorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Folgendes Ortsrecht wird nicht eingehalten:

Für das Vorhaben sind gemäß § 4 Nr. 1.1.2 der städtischen Stellplatzsatzung (Stells 2019) 4 Stellplätze erforderlich. Einer Ablösung der erforderlichen 4 Stellplätze gemäß § 8 Abs. 1 Stells 2019 wird zugestimmt, da eine Sanierung bzw. ein Neubau des Anwesens „Badstraße 8“ aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich ist. Pro fehlendem Stellplatz ist ein Ablösebetrag von 10.000 € zu entrichten (4 x 10.000 € = 40.000 €).

Eine Anrechnung von faktischen Stellplätzen aus dem Altbestand kann auf Grund des Neubaus nicht erfolgen.

Das Landratsamt wird gebeten, die Baugenehmigung nicht vor der Unterzeichnung eines Ablösevertrages zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 13:0



**TOP 3.4:**

**BA 055/2021 Abriss eines Bestandsschuppens zur Errichtung eines Gebäudes für die Unterbringung einer Hackschnitzelheizung und eines Kälberstalles, Fl.Nr. 330**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

**Weitere Hinweise:**

Der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan entspricht nicht den Vorgaben des Beschlusses des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.6.2020 (vgl. Merkblatt). Ein dem Beschluss des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses entsprechender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 3.5:**

**BA 033/2021 Umbau und Erweiterung eines Nahversorgungsbetriebes, Fl.Nrn. 1674, 1674/2, 1674/3, 1674/23**

**Beschluss:**

Das Vorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

1. Das Vorhaben widerspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet in der Karwendelstraße“ vom 29.12.2000, da die Baugrenzen nicht eingehalten werden. Ein Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei. Dem Antrag wird zugestimmt, da die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen (Vordächer im Westen und Süden / Nebenräume im Nord-Osten) städtebaulich vertretbar ist, nicht gegen die Grundzüge der Planung verstößt und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
2. Die Zufahrt zur Karwendelstraße auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes ist im Freiflächengestaltungsplan mit einer Breite von 7 m geplant. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Parkplatz Einzelhandel“ wird entsprechend angepasst.
3. Den zusätzlichen, aktuell im Außenbereich befindlichen südlichen Stellplätzen wird analog § 33 BauGB zugestimmt.



**Weitere Hinweise:**

Der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan entspricht nicht den Vorgaben des Beschlusses des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.6.2020 (vgl. Merkblatt). Ein dem Beschluss des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses entsprechender qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 3.6:**

**BA 046/2021 Temporäre Aufstellung eines Leergut- und Getränkemarktzelttes, Fl.Nr. 1674/2**

**Beschluss:**

Die temporäre Aufstellung des Leergut- und Getränkemarktzelttes in der Lenggrieser Straße 47 wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

1. Das Vorhaben kann für eine Dauer von 2 Jahren gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, da Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht berührt werden bzw. diese Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu Gunsten von Stellplätzen überplant wird.
2. Weitere Hinweise: Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 3.7:**

**BA 025/2021 Nutzungsänderung von Lagerräumen im Keller in Büro- und Praxisräume, Fl.Nr. 1961/42**

**Beschluss:**

Der Bauantrag wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet

Vor Erteilung der Baugenehmigung sind die Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück mit der Fl.Nr. 1961/43 durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 13:0



**TOP 3.8:**

**BA 074/2019 Nutzungsänderung von Speicherräumen in Archiv-, Schulungs- und Büroräume, Fl.Nr. 1961/42 (1. Tektur)**

**Beschluss:**

Der Bauantrag wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Vor Erteilung der Baugenehmigung sind die Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück mit der Fl.Nr. 1961/43 durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Stells 2019)

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 3.9:**

**BA 086/2020 Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen und 8 oberirdischen Besucherstellplätzen, Fl.Nrn. 1275/1, 1275/3, 1275/4 (Erneute Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gem. Art. 67 Abs. 1 BayBO)**

**Beschluss:**

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

Die Situierung des Spielplatzes ist überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Bäderviertel“ vom 2.5.2017 geplant. Da der Spielplatz einer Wohnnutzung dient, widerspricht er den Festsetzungen des Bebauungsplanes (C 1.1) und ist daher an dieser Stelle unzulässig. Eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Am Beschluss des Bau- und Stadtentwicklungsausschuss vom 21.1.2021, bzw. den weiteren Stellungnahmen wird festgehalten

Abstimmungsergebnis: 13:0



**TOP 4:**

**Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

**TOP 4.1:**

**Durchführung der geplanten Flohmärkte im Jahr 2021  
und in den Folgejahren**

**Beschluss:**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss erteilt dem Veranstalter <Datenschutz> die Genehmigung zur Durchführung der geplanten Flohmärkte für 2021 auf Grundlage der Bescheide aus den vergangenen Jahren.

Der Beschluss gilt analog für gleichlautende Anträge zu den 14-tägigen Flohmärkten und den Nachtflohmarkt in den kommenden Jahren, solange es keine anderslautende Entscheidung des KTWA oder BSA gibt.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**Sachverhalt:**

In Abschnitt C der Veranstaltungsrichtlinien, die im Stadtrat am 28. Mai 2020 beschlossen wurden (<https://buengerger.bad-toelz.org/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht-satzungen.html>), sind die Genehmigungsvoraussetzungen für Veranstaltungen auf öffentlichem Verkehrsgrund in der Stadt Bad Tölz geregelt. Neben den allgemeinen Voraussetzungen und Bedingungen (Abs. I.) werden im Absatz II. die besonderen Voraussetzungen und Bedingungen für die einzelnen Veranstaltungsarten aufgeführt. In Punkt 2.2 sind die Voraussetzungen für die Zulassung von Flohmärkten aufgeführt. Hieraus erschließt sich, dass die Veranstalter von Flohmärkten ausschließlich Privatleute oder gemeinnützige Organisationen sein dürfen.

Für gewerbliche Veranstalter, die Flohmärkte durchführen möchten, bedarf es einer gesonderten Zulassung durch eine positive Zustimmung im Bau- und Stadtentwicklungsausschuss oder im Kur-, Tourismus- und Wirtschaftsausschuss.

Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit ist über die Anfrage des Veranstalters zu entscheiden, der bereits seit vielen Jahren die Flohmärkte in Bad Tölz organisiert.

Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Veranstalter verläuft seit vielen Jahren stets reibungslos. Zudem finden die Flohmärkte mit einem bewährten Konzept statt, das um ein, der aktuellen Situation geschuldetes, Hygienekonzept erweitert wurde.

Der im 14-tägigen Rhythmus stattfindende Flohmarkt ist ein bekannter Anziehungspunkt für viele Einheimische, aber auch auswärtige Besucher und wird äußerst positiv bewertet. In Kombination mit dem jährlichen Nachtflohmarkt gehören die Märkte zu den festen Programmpunkten im Tölzer Veranstaltungsjahr.

Um die für 2021 geplanten Flohmärkte durchführen zu können und dem Veranstalter eine Planungssicherheit für die kommenden Jahre zu geben, ist eine Entscheidung über eine gesonderte Zulassung durch den Ausschuss zu treffen



**TOP 5:**

**Bauleitplanung der Nachbargemeinde**

**TOP 5.1:**

**6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sondergebiet Solaranlage“ der Gemeinde Greiling (Verfahren nach § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB)**

**Beschluss:**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sondergebiet Solaranlage" der Gemeinde Greiling werden von der Stadt Bad Tölz zur Kenntnis genommen.

Obwohl sich die Stadt Bad Tölz seit Jahren zur Energiewende bekennt, wird die Bauleitplanung für eine 2,8 ha große Freiflächenphotovoltaikanlage in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsstruktur der Stadt Bad Tölz abgelehnt, da diese den östlichen Ortseingang dauerhaft negativ beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Ein der Auslegung beigefügtes Gutachten über die Blendwirkung untersucht die Einwirkung der Anlage auf angrenzende Gebäude, welche ausschließlich auf Grundstücken im Stadtgebiet von Stadt Bad Tölz liegen.

Gebäude „Am Gewerbering“ im südlich angrenzenden Gewerbegebiet wurden in diesem Gutachten nicht untersucht. Soweit die Planung weitergeführt wird, ist eine entsprechende Untersuchung nachzuholen.

Bei einer Fortsetzung der Planung muss sichergestellt werden, dass künftige Baumaßnahmen der Stadt Bad Tölz - insbesondere Umbau, Erweiterung oder Neubau der benachbarten Lettenholzschule - nicht beeinträchtigt werden. Es ist zudem darauf zu achten, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden; eine umfassende Eingrünung der Photovoltaikanlage ist daher erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

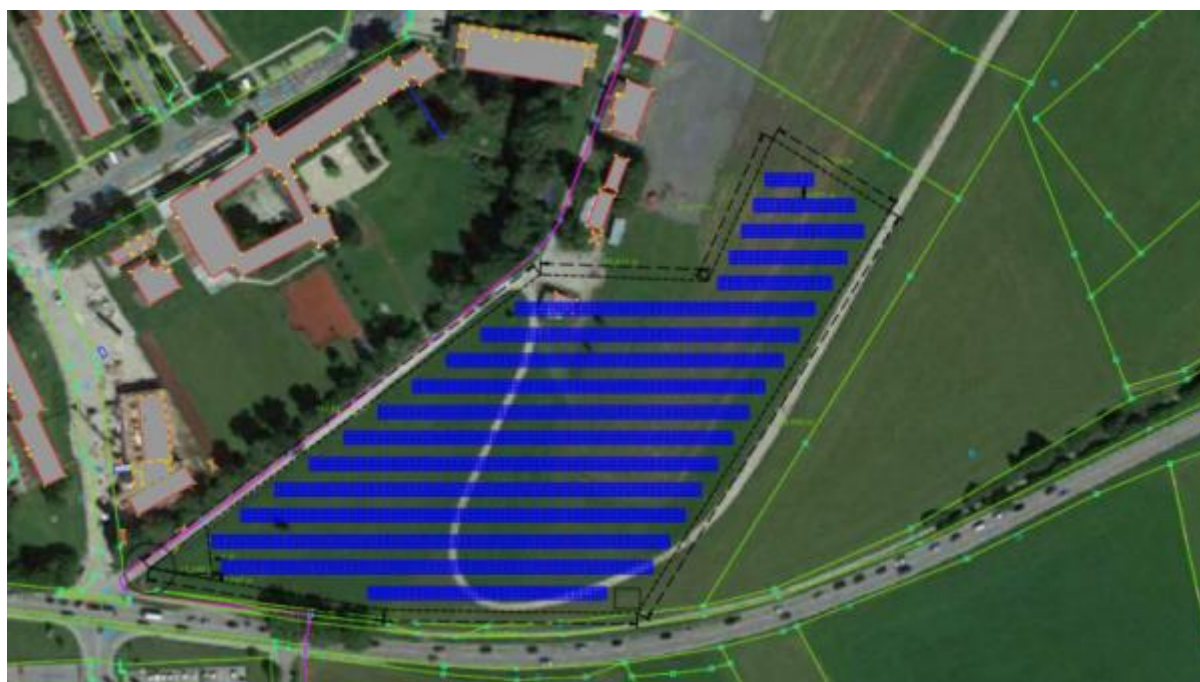
**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 14.7.2021 wurde die Stadt im Rahmen des § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB von der VG Reichersbeuern informiert, dass die Gemeinde Greiling beabsichtigt, am östlichen Anschluss an die General-Patton-Straße einen Bebauungsplan zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage aufzustellen, bzw. im Parallelverfahren dazu den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Unterlagen können hier eingesehen werden:

<https://www.vgreichersbeuern.de/de/bauen/bauleitplanung/aktuelle-verfahren-der-gemeinde-greiling>





Auszug Gutachten ZE21072-GÖ vom Juli 2021 (Analyse Blendwirkung Zehndorfer Engineering)

Die Planung sieht vor, auf einer Fläche von ca. 2,8 ha eine Solaranlage mit 5.600 Modulen und einer Gesamtleistung von 2.000 kWp zu erstellen. Die aufgeständerten Module haben eine Höhe von bis 3,5 m.

Grundsätzlich bekennt sich die Stadt Bad Tölz seit Jahren zur Energiewende und betreibt, meist in Kooperation mit den Stadtwerken Bad Tölz GmbH, selbst einige PV-Anlagen im Stadtgebiet. Nachdem sich diese sehr große Anlage jedoch in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsstruktur der Stadt Bad Tölz befindet und den östlichen Ortseingang massiv negativ verändert, ist zu überlegen, ob dieser Standort tatsächlich als optimal für diese Anlage angesehen werden muss (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Analog zur Schaffung von Siedlungsflächen sollte aus Sicht der Stadt auch bei Freiflächenphotovoltaikanlagen das sogenannte „Anbindegebot“ gemäß der Nr. 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes (LEP – Stand 1.1.2021) von der Gemeinde Greiling berücksichtigt werden. Danach sind Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Eine Siedlungseinheit liegt in diesem Fall vor, es ist jedoch nicht die der planenden Gemeinde Greiling, sondern die der Nachbargemeinde Bad Tölz. Ähnliche Entwicklungen gab es vor Jahren schon an anderen Stadtgrenzen.

Ein von der Gemeinde Greiling in Auftrag gegebenes Gutachten über die Blendwirkung untersucht die Einwirkung der Anlage auf angrenzende Gebäude, welche ausschließlich auf Grundstücken im Stadtgebiet der Stadt Bad Tölz liegen. Nennenswerte Beeinträchtigungen hat das Gutachten nicht ermittelt. Soweit es zu Streulicht kommt, tritt dieses in einem Zeitraum um 6 Uhr morgens auf.



Gebäude im südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Am Gewerbering“ wurden nicht untersucht. Soweit die Planung weitergeführt wird, fordert die Stadt Bad Tölz, hier eine entsprechende Untersuchung nachzuholen.

**TOP 6:**

**Stadtentwicklung und Bauleitplanung**

**TOP 6.1:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Kyreinstraße“ 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.**

**Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kyreinstraße“ ist entsprechend zu überarbeiten und für die Dauer von einem Monat (mindestens 30 Tagen) öffentlich auszulegen.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**Sachverhalt:**

Zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes „Kyreinstraße“ wurde in der Zeit vom 26.5. bis 23.6.2021 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Auslegungsunterlagen:**

<https://buerger.bad-toelz.org/service/bau-und-verkehrsangelegenheit/bauleitplanung/plane/plan2.html>

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

- Stadtwerke Bad Tölz GmbH, Schreiben vom 19.5.2021
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Abteilung Bodenschutz, Schreiben vom 25.5.2021
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Gesundheitsamt, Schreiben vom 1.6.2021
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 1.6.2021
- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 9.6.2021
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Planungsrecht, Schreiben vom 16.6.2021
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 16.6.2021



### **1. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

#### **1.1 Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 17.6.2021:**

„Auf der Flur Nr. 1320/12 wird eine Gaststätte mit Außensitzplätzen betrieben. Dieser Betrieb darf laut Baugenehmigung auf den Flur Nrn. 1298/10 und 1298/11 um 3 dB(A) reduzierte Mischgebietswerte ausschöpfen. Die vorgegebene Baulinie verpflichtet, Neubauten näher an diese Gaststätte heranzurücken. Nach einer überschlägigen Berechnung werden an der im Bebauungsplan vorgesehenen Baulinie, in der Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, die reduzierten Pegel weiterhin eingehalten. Demnach wird der bestehende Betrieb nicht durch die Planung des Bebauungsplanes eingeschränkt.“

#### **Prüfung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird als Zustimmung zur Planung gewertet.

### **2. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:**

**Namen und Anschriften der Verfasser werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.**

#### **2.1 Stellungnahme vom 22.6.2021 (Privat):**

„(...) Das städtebauliche Konzept beruht auf einer straßenzugewandten Baulinie und einer rückwärtigen Baugrenze. Dies eröffnet die Möglichkeit einen Baukörper von 20,6 m Länge zu errichten. Dieser Baukörper sieht faktisch vor, dass ein Mehrfamilienhaus dort errichtet werden kann.

Bei einem solchen lang gestreckten Baukörper ergibt sich immer die Problematik, dass im ausbaufähigen Dachgeschoss die „mittleren Räume“ nur über Dachgauben oder Quergiebel oder Dachflächenfenster belichtet werden können. Gemäß Z. 5.3 der textlichen Festsetzungen sind „*Dachgauben und Zwerchgiebel unzulässig*“. Die Grundfläche im Dachgeschoss führt unweigerlich dazu, dass mehr als zwei Wohnungen vorzusehen sind. Es wären die mittleren Wohnungen nur über Dachflächenfenster belichtbar. Dies ist im Oberland weder angemessen noch erwünscht.

Hinzu kommt, dass in der näheren Umgebung nahezu alle Anwesen Gauben, insbesondere Schleppgauben aufweisen, teilweise sogar Quergiebel. Auch das wohl jüngst erst mit Zustimmung der Stadt Bad Tölz genehmigte Bauvorhaben Anwesen Alexandra weist sowohl Schleppgauben und einen Quergiebel auf. Insofern ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, warum hier trotz dieser prägenden Umgebungsbebauung keine solchen Dachelemente zulässig sein sollen.

# BÜRGERPROTOKOLL

28. Juli 2021



STADT BAD TÖLZ

Es wird deshalb beantragt, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, dass entweder die textliche Festsetzung in Z. 5.3 entfällt oder konkrete Angaben gemacht werden, welche Form und Größe von Dachgauben und Zwerch- bzw. Quergiebel hier zulässig sein sollen. Im erstgenannten Fall würde sich die Zulässigkeit wohl nach der Umgebung orientieren.

## **Prüfung:**

Nachdem in der näheren, prägenden Umgebung des Plangebietes Dachgauben, Quergiebel und Erker im Bestand vorhanden sind, werden diese auch hier zugelassen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend geändert.

Um eine Einfügung von Neu- und Umbauten in die Umgebung zu gewährleisten, werden für diese Gebäudeanbauten folgende Maximalmaße festgesetzt:

Dachgauben: Zugelassen werden eine oder auch mehrere Dachgauben je Dachseite. Die gesamte Breite der auf einer Dachseite angebrachten Gauben darf dabei 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind in ihrer Höhe niedriger als der Hauptfirst des Gebäudes zu gestalten.

Quergiebel sind mit einer Breite bis maximal 5,70 m und einer Tiefe bis maximal 2,40 m zulässig. Sie sind in ihrer Höhe niedriger als der Hauptfirst des Gebäudes zu gestalten. Die Dächer sind als Satteldächer mit mittig angeordnetem First auszuführen.

Erker sind mit einer Breite bis maximal 3,50 m und einer Tiefe bis maximal 1,50 m zulässig.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes „Kyreinstraße“ sind im nächsten Verfahrensschritt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3

Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die gesetzlich vorgegebene Auslegungsfrist von einem Monat – mindestens 30 Tage – (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird für ausreichend erachtet. Wichtige Gründe für eine Verlängerung der Auslegungsfrist liegen nicht vor.

Ein abschließender Beschluss wird durch den Stadtrat getroffen.



**TOP 6.2:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Innere Buchener Straße“ 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.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Innere Buchener Straße“ ist entsprechend zu überarbeiten und für die Dauer von einem Monat (mindestens 30 Tage) öffentlich auszulegen.

**Abstimmungsergebnis: 12:1**

**Sachverhalt:**

Zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes „Innere Buchener Straße“ wurde in der Zeit vom 26.5. bis 23.6.2021 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.

**Auslegungsunterlagen:**

<https://buenger.bad-toelz.org/service/bau-und-verkehrsangelegenheit/bauleitplanung/plane/plan5.html>

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Innere Buchener Straße“ liegt in einem „Innenbereich“ nach § 34 BauGB. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich demnach nach den Nutzungen in der näheren Umgebung, im vorliegenden Fall touristische Nutzung und Wohnen. Dieses Nutzungsspektrum wird durch die Festsetzungen des Gebietes als „Sondergebiet für touristische Nutzungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ erheblich eingeschränkt. Wohnnutzung ist damit – abgesehen von der bereits vorhandenen Wohnnutzung, die Bestandsschutz genießt – nicht mehr zulässig.

Nach Auffassung des Stadtrates überwiegt das städtebauliche Bedürfnis des Erhalts der vorhandenen Tourismusbetriebe zur Stärkung der touristischen und gesundheitstouristischen Strukturen.

Der Tourismus ist laut ISEK 2017 ein wichtiger Wertschöpfungsfaktor für Bad Tölz, dessen Erhalt untrennbar verbunden mit dem Erhalt der Identität und Funktion des Badeteils.

# BÜRGERPROTOKOLL

28. Juli 2021



**STADT BAD TÖLZ**

Die Stadt Bad Tölz bemüht sich ständig um den Erhalt und die Verbesserung der touristischen „Rahmenbedingungen“. Von der Stadt und ihren Tochtergesellschaften wurden eine Vielzahl an Investitionen für den Tourismus getätigt.

Weitere Projekte befinden sich in Umsetzung oder Planung:

- 2009: Sanierung Kurhaus
- 2009: Heilklimapark Tölzer Land
- vor ca. 10 Jahren: Bau der Sport-Jugendherberge
- 2014: Neubau Planetarium
- 2016: Eröffnung Neubau VitalZentrum (Gesundheitszentrum)
- 2017: Eröffnung „Thomas Mann-Weg“
- 2021: Neubau KneippGarten
- 2021: Neubau FitnessParcour
- 2021: Sanierung Kurbücherei
- 2021: Eröffnung des komplett neu konzeptionierten Stadtmuseums
- 2021: Neubau Erholungsparkanlage Taubenloch
- 2021: Sanierung und Neugestaltung der Parkanlage „Bürgergarten“
- 2019/2020/2021: umfangreiche neue Möblierung in den Tölzer Parks und an der Isar
- Regelmäßige Investition in zeitgemäße und hygienische öffentliche Toilettenanlagen für unsere Gäste
- Ausbau des Naherholungsgebietes „Blomberg“ in 3 Ausbaustufen seit 2021: Neuer „Entdeckerpfad“, neuer Kinder-Klettergarten auf dem Gipfel, WC an der Bergstation, Anlage Gipfelrundwanderweg
- Qualitätsverbesserung beim Wanderwegenetz durch Erneuerung der kompletten Wanderwegebeschilderung im Tölzer Stadtgebiet (Wanderwegekonzept Tölzer Land Süd)
- systematischer Ausbau der Sportanlagen im Tölzer Sportpark (z. B. Neubau Tölzer eMotion Base und Boulderhalle)
- aktuell: Planungen für die Erweiterung des Tölzer Hallenbades um eine Wellness-Anlage
- aktuell: kontinuierliche Umsetzung eines neuen Lichtkonzeptes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Stadt

Insgesamt wird regelmäßig und kontinuierlich in touristische Infrastruktur investiert. Allein die oben aufgeführte Aufzählung umfasst Investitionen in 2-stelliger Millionenhöhe. Routinemäßige Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Liste nicht enthalten.

# BÜRGERPROTOKOLL

28. Juli 2021



## STADT BAD TÖLZ

Bei den Planungen im Badeteil als Gesamtes geht es um ein städtebaulich durchdachtes Gesamtkonzept, eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungsarten. Welche Nutzung an welchem Standort zugelassen wird, entscheidet der Stadtrat anhand objektiver Abwägungen. Eine „Aufgabe“ des Kurgebietes zu Gunsten eines Wohngebietes ist nie erfolgt.

Gerade der Bereich nördlich der Buchener Straße in Richtung Isar – natürlich in Zusammenhang mit den tatsächlich, bzw. rechtlich bestehenden, bzw. gesicherten Betrieben / Grundstücken im Zentrum des Badeteils – stellt gemäß den Ergebnissen der laufenden „vorbereitenden Untersuchungen“ für das Badeteil eines jener Kerngebiete des Tourismus in Bad Tölz dar, in welchem die höchste Zahl an Gäste-Ankünften verzeichnet werden kann. Hier liegen sowohl große als auch kleinere Anbieter mit hohen Ankunfts- und auch Übernachtungszahlen. Der Erhalt der hier ansässigen touristischen Betriebe ist von besonderer Bedeutung für das gesamte Zentrum des Badeteils. Untersuchungen zeigen eindeutig, dass hier eben nicht nur mehr wenige, unbedeutende Reste des früheren Fremdenverkehrs bestehen, sondern vielmehr gut funktionierende Tourismusstrukturen. Zudem ergänzt das überplante Gebiet andere Planungen der Stadt, wie etwa im Bereich des Bebauungsplanes „SO Bäderviertel“ oder auf dem Areal der Wandelhalle und ist im Zusammenhang mit diesen zu sehen.

In dem beschriebenen Bereich liegen zahlreiche, sowohl große als auch kleinere, gut funktionierende Tourismusbetriebe. Es ist hier demnach nicht von einem „faktischen Wohngebiet“, sondern einem, durch den Fremdenverkehr geprägten „Mischgebiet“ auszugehen. Nach der Erhebung zur vorbereitenden Untersuchung finden sich im Plangebiet „Innere Buchener Straße“ und dessen unmittelbarer Nähe viele aktive touristische und gesundheitstouristische Betriebe. Die touristische Prägung ist eindeutig gegeben. Diese Prägung wird verstärkt durch die südlich angrenzenden Bebauungspläne „SO Bäderviertel“ (Areal des ehemaligen Alpamare und Jodquellenhof) und „SO Bäderviertel Mitte“ (Wandelhalle, Herderpark). Hier sind die früheren Nutzungen zwar seit längerer Zeit aufgegeben, was aber eine nachwirkende Prägung nicht ausschließt. Hierfür gibt es keine starren zeitlichen Grenzen. Sie ist einzelfallabhängig. Mit beiden Bebauungsplänen sichert die Stadt diese, für die Entwicklung des Badeteils entscheidenden Standorte, für den Tourismus. Die Wiederaufnahme einer touristischen Nutzung ist daher nicht ausgeschlossen, sie ist – im Gegenteil – sehr wahrscheinlich.

Solange vom BayVGH nicht anderweitig entschieden wurde, kann von der Wirksamkeit des Bebauungsplanes „SO Bäderviertel Mitte“ ausgegangen werden. Abgesehen davon



hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 22.6.2021 beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes „SO Bäderviertel Mitte“ die Bebauungspläne „Wandelhalle – SO Veranstaltungs- und Tagungsstätte mit Gastronomie“ und „SO Hotel Seppstraße“ neu aufzustellen.

Bebauungsplan „SO Bäderviertel“, mit dem die Stadt Bad Tölz eine großflächige Nutzung für Hotelanlagen festsetzt. Die Stadt verfügt selbst nicht über die rechtlichen Mittel, dagegen vorzugehen. Der Bauaufsichtsbehörde ist diese unzulässige Nutzung bekannt.

**TOP 6.3:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Parkplatz Einzelhandel“,  
Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages**

**Beschluss:**

**Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages „SO Parkplatz Einzelhandel“ mit der Kaufland Vertrieb GAMMA GmbH & Co. KG gemäß dem beigefügten Vertragsentwurf zu.**

**Abstimmungsergebnis: 13:0**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat am 27.4.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Parkplatz Einzelhandel“ beschlossen. Mit diesem soll die Grundlage für eine Erweiterung der Parkplatzflächen des an der Karwendelstraße bestehenden großen Nahversorgungsbetriebes geschaffen werden. Das Stadtbauamt wurde beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten, mit dem die Rahmenbedingungen u.a. hinsichtlich der Kostentragung und möglicher Erschließungsfolgen mit der Bauherrin und Antragstellerin, der Kaufland Vertrieb GAMMA GmbH & Co. KG, geregelt werden.

Der Vertrag enthält die folgenden wesentlichen Regelungen:

**Kostenübernahme durch die Antragstellerin:**

Die Antragstellerin trägt folgende Kosten:

- Sämtliche Kosten, die bei Bearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Beauftragung von Planungsbüros entstehen
- Kosten für eine ggf. erforderliche Umweltprüfung oder einen Umweltbericht sowie sämtliche Kosten für ggf. daraus entstehende Ausgleichserfordernisse (Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)
- Sämtliche Kosten für erforderliche sonstige Gutachten (z.B. Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten)



# BÜRGERPROTOKOLL

28. Juli 2021



**STADT BAD TÖLZ**

Diese Kosten sind von der Antragstellerin auch dann zu übernehmen, wenn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abgeschlossen werden kann.

Für die Planungsleistungen der Stadt erfolgt keine Kostenerstattung.

## Kostenübernahme für Planungen und Umbauten im Kreuzungsbereich Lenggrieser Straße / Karwendelstraße:

Sollte sich aktuell im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „SO Parkplatz Einzelhandel“ oder auch zu einem späteren Zeitpunkt aus einem Verkehrsgutachten ein Erfordernis zum Umbau des Kreuzungsbereiches Lenggrieser Straße / Karwendelstraße (z.B. Veränderung der Verkehrsführung, Errichtung eines Kreisverkehrs, Ausbau der Ampelanlage, o.ä) ergeben, so trägt die Antragstellerin einen Anteil der Baukosten (incl. der Kosten für einen ggf. erforderlichen Grunderwerb oder weitere Verkehrsgutachten). Der zu tragende Anteil wird durch ein Verkehrsgutachten ermittelt. Er entspricht dem Anteil des Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich, der durch den Markt der Antragstellerin verursacht wird.

## Rückbauverpflichtung:

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.4.2021 wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan eine Rückbauverpflichtung für die zusätzlichen Parkplatzflächen im Falle einer vollständigen, endgültigen Schließung des Verbrauchermarktes angeregt. Diese wurde nicht zusätzlich in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Eine derartige Verpflichtung ist bereits im Pachtvertrag zwischen der Antragstellerin und dem privaten Grundeigentümer der zusätzlichen Parkplatzflächen enthalten und damit ausreichend geregelt.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages „SO Parkplatz Einzelhandel“ wird hiermit dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.