



**Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss  
vom 6.5.2021**

---

**Anwesend:**

**Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister  
sowie 10 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 25.03.2021 bekannt.

Bei dem Betrag handelt es sich um den Bruttoangebotspreis.

- |  |              |
|--|--------------|
| <b>1.1 Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung<br/>Erweiterung der Jahnschule: Änderung der Verbauplanung</b>    |              |
| Firma Schneider, Peiting   | 151.063,39 € |
| <b>1.2 Abbruch und Ersatzneubau Wohngebäude „Königsdorfer Straße 79“:<br/>Vergabe der Landschaftsbauarbeiten</b> |              |
| Kilian Willibald GmbH, Lenggries   | 219.538,91 € |

**TOP 3: Bauanträge**

**TOP 3.1:**

**VB 031/2021 Neubau von zwei Doppelhäusern mit Carports,  
Fl.Nr. 1930/2**

**Beschluss:**

Der Vorbescheid wird grundsätzlich zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Ein flachgeneigtes Pultdach für den Carport ist nicht gebietstypisch und somit nicht zulässig.

**Weitere Hinweise:**

Um den örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bad Tölz zu entsprechen, sind vor Baugenehmigung die Grundstücke gemäß Planung zu teilen.

**Abstimmungsergebnis: 5:6**



**TOP 3.2:**

**V B 027/2021 Neubau Doppelhaus, Fl.Nr. 3690/1, Gemarkung Kirchbichl**

**Beschluss:**

Der Vorbescheid kann nicht zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet werden. Eine Doppelhaushälfte (DHH) liegt außerhalb des im Zusammenhang bebaubaren Ortsteils und damit im Außenbereich. Diese östliche DHH kann weder nach § 35 Abs. 1 BauGB noch nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Folgende Belange werden beeinträchtigt:

1.1. Das Bauvorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher eine geschlossene Baum- und Strauchgruppe, Hecke, Feldgehölz und eine sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche) darstellt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

1.2. Schutzgüter, wie die natürliche Eigenart der Landschaft und des Naturschutzes nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB i.V.m § 15 BNatschG, werden durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Die östliche DHH liegt im Naturschutzgebiet „Ellbach- und Kirchseemoor“ (NSG-00030.01) und einer Fauna-Flora-Habitat Fläche (FFH 8235-301). Diese Flächen unterliegen einem besonderen Schutz. Maßnahmen, welche u.a. zu einer nachhaltigen Störung bzw. erheblichen Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete führen können, sind unzulässig (§ 23 Abs. 2, § 33 Abs. 1 BNatSchG). Die Errichtung der östlichen Doppelhaushälfte zählt zu diesen gesetzlich geregelten Störungen bzw. Beeinträchtigungen.

Zudem wird das Orts- und Landschaftsbild durch das Bauvorhaben verändert.

1.3. Daneben lässt die Errichtung eines Doppelhauses die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

1.4. Darüber hinaus kann das Vorhaben als Bezugsfall für weitere Bauvorhaben im Außenbereich dienen.

**2. Hinweise**

2.1 Im Übersichtslageplan vom 5.3.2021 entspricht die dargestellte Bestandsgrundfläche nicht dem amtlichen Lageplan. In diesem Übersichtslageplan ist der dargestellte Gebäudebestand zirka 4 Meter in Richtung Osten in den Außenbereich geschoben (Anlage 5).

2.2 Ein Einzelhaus mit eventuell 2 Wohneinheiten an gleicher Stelle des Bestandsgebäudes wird für möglich erachtet.

**Abstimmungsergebnis: 10:0**

**(ein Stadtratsmitglied erklärt seine persönliche Betroffenheit und enthält sich der Abstimmung)**



**TOP 3.3:**

**BA 015/2021 Antrag auf nachträgliche Genehmigung eines teileingestürzten Nebengebäudes mit ursprünglich genehmigter Nutzung, Fl.Nr. 1375**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

**Weitere Hinweise:**

- 2.1 Das Merkblatt des Stadtbauamtes/Tiefbau ist zu beachten.
- 2.2 Der vorgelegte Außenanlagenplan entspricht nicht den Vorgaben des Beschlusses des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.6.2020 (vgl. Merkblatt). Ein entsprechender Eingabeplan wird nachgereicht, bzw. muss noch nachgereicht werden

**Abstimmungsergebnis: 3:8**

**TOP 4: Straßen- und Wegerecht**

**TOP 4.1:**

**Widmung eines neuen Teilabschnittes des Faistweges**

**Beschluss:**

Der ursprüngliche Beschlussvorschlag wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Art der Widmung noch einmal zu prüfen und im nächsten Bau- und Stadtentwicklungsausschuss zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

**Sachverhalt:**

Der Faistweg hat einen zusätzlichen Teilabschnitt erhalten, der parallel zum bisherigen Faistweg (beschränkt-öffentlicher Weg, Straßenummer 17) in nördlicher Richtung verläuft. Es handelt sich dabei um ein Wegstück, welches mit Fördermitteln des Freistaates Bayern zur Holzbringung als „Rückeweg“ gebaut wurde.

Die Beschlussfassung wird zurückgestellt, um durch die Verwaltung klären zu lassen, ob der Weg zusätzlich für Fußgänger und Radfahrer auch für Kutschfahrten gewidmet werden kann.



**TOP 5: Stadtentwässerung**

**TOP 5.1:**

**Anschluss des „Landeszentrums für Sicherheit und Ausbildung“ der Bergwacht Bayern (2. Bauabschnitt – BA II) an das Kanalnetz der Stadt Bad Tölz, Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 7 der städtischen Entwässerungssatzung (EWS 2013)**

**Beschluss:**

**Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss befürwortet den Anschluss der Erweiterung des „Landeszentrums für Sicherheit und Ausbildung“ (BA II) an das städtische Kanalnetz. Dem Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 7 EWS 2013 entsprechend des beigefügten Entwurfs wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis: 11:0**

**Sachverhalt:**

Die Bergwacht Bayern plant auf dem Grundstück Fl.Nr. 173 der Gemarkung Gaißach den Neubau eines „Landeszentrums für Sicherheit und Ausbildung“. Das Zentrum besteht aus Simulationsanlage, Schulungsbereich, Lagerzentrum, Verwaltung und Einsatzwache. Das Bauvorhaben soll in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden. Der erste Bauabschnitt wurde mit Errichtung der Simulationsanlage bereits abgeschlossen.

Aufgrund der großen Entfernung zum Kanalnetz der Gemeinde Gaißach besteht keine Möglichkeit, das Bergwachtzentrum an diese Kanalisation anzuschließen. Östlich des Grundstücks Fl.Nr. 173 verläuft jedoch ein städtischer Mischwasserkanal, der das anfallende Schmutzwasser des Zentrums aufnehmen kann. Die Bergwacht hat daher bereits 2007 den Anschluss des Bergwachtzentrums an die Kanalisation der Stadt Bad Tölz beantragt. Die Simulationsanlage (BA I) ist bereits – nach Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 7 EWS – an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen.

Im zweiten Bauabschnitt erfolgt nun die Erweiterung des „Zentrums für Sicherheit und Ausbildung“: Es sollen eine Rettungswache, Lager-, Technik-, Werkstatt- und Büroräume sowie Mehrzweck-, Besprechungs- und Multifunktionsräume entstehen. Auch dieses Gebäude könnte an die Kanalisation der Stadt Bad Tölz angeschlossen werden.

Das Stadtbauamt schlägt daher auch für die Erweiterung des Zentrums (BA II) den Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 7 EWS 2013 vor.

# BÜRGERPROTOKOLL

6. Mai 2021



**STADT BAD TÖLZ**

Anmerkung:

Nach Auskunft des Bereitschaftsleiters der Bergwacht Bad Tölz (Horst Stahl) am 6.5.2021 wird das neue Gebäude von der Bergwacht Bad Tölz errichtet. Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 173 ist jedoch die Bergwacht Bayern. Nachdem die Sondervereinbarung nach § 7 EWS mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wird, ist die Bergwacht Bayern die Vertragspartnerin der Stadt Bad Tölz.