

# BÜRGERPROTOKOLL

31. Januar 2022



**STADT BAD TÖLZ**

## **Presse- & Öffentlichkeitsarbeit**

Stadt Bad Tölz  
Am Schloßplatz 1 | 83646 Bad Tölz  
Telefon 08041 504-102  
pressestelle@bad-toelz.de

### **Sitzung des Stadtrates vom 25.1.2022**

---

#### **Anwesend:**

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister**  
**Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister**  
**Dr. Christof Botzenhart, Dritter Bürgermeister**  
sowie 19 Mitglieder des Stadtrates

## **TOP 2: Zweckverband KDZ Oberland / Inanspruchnahme der Aufgabe „Vergabewesen“ durch die Stadt Bad Tölz – Rückstellung Vergabeermächtigung für den Ersten Bürgermeister**

#### **Beschluss:**

**Die Absätze 1 und 2 des Beschlusses des Stadtrates TOP 5 vom 28.9.2021 werden aufgehoben.**

**Abstimmungsergebnis: 22:0**

#### **Sachverhalt:**

Am 28.9.2021 hat der Stadtrat auf Empfehlung des Zweckverbandes KDZ Oberland unter TOP 5 ([https://buenger.bad-toelz.org/uploads/media/Str\\_28\\_09\\_2021.pdf](https://buenger.bad-toelz.org/uploads/media/Str_28_09_2021.pdf)) folgenden Beschluss gefasst :

**„Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, alle Vergabeentscheidungen zu treffen und die Zuschläge zu erteilen, soweit die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt sind und das zu bezuschlagende Angebot nicht über 20 Prozent des geschätzten Auftragswertes liegt.**

**Die Vergabeentscheidungen sind in der nächsten Sitzung des jeweils zuständigen Gremiums mit dem Vergabevermerk bekanntzugeben. ...“**

Grund für diese Entscheidung war eine zeitliche Optimierung der Vergabeprozesse, da befürchtet wurde, dass die gesetzlichen Vergabefristen auf Grund der neuen Organisationsstruktur nicht mehr eingehalten werden können.

In der Praxis hat sich nun gezeigt, dass die befürchteten Fristprobleme in der Regel nicht eintreten. Insoweit ist der oben angeführte Beschluss vom 28.9.2021 unnötig.



## **TOP 3: 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sondergebiet Solaranlage“ der Gemeinde Greiling (Verfahren nach § 4 Abs. 2 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. Die Stadt Bad Tölz begrüßt grundsätzlich die Bemühungen der Gemeinde Greiling, einen Beitrag zu Energiewende zu leisten.

Die 2,8 ha große Freiflächenphotovoltaikanlage in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsstruktur der Stadt Bad Tölz wird weiterhin als nicht optimal gesehen, da diese den östlichen Ortseingang der Stadt Bad Tölz dauerhaft negativ beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Der Grundsatz 7.1.3 des LEP, der Schutz von landschaftsprägenden Geländerrücken, wird nicht beachtet. Die geplante Anlage wird auch aus großer Entfernung zukünftig das Landschaftsbild und damit auch das östliche Ortsbild von Bad Tölz, nicht von Greiling, negativ prägen. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nur vereinzelt kleinere bauliche Anlagen vorhanden sind, kann auch nicht, wie in der Begründung angeführt, von einer klassischen Konversionsfläche gesprochen werden.

**Abstimmungsergebnis: 14:8**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 22.12.2021 wurde die Stadt im Rahmen des § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB von der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern informiert, dass die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung gemäß Beschluss der Gemeinde Greiling vom 21.12.2021 durchgeführt wird.

Das Ergebnis der Abwägung zum Beschluss des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 29.7.2021 nach § 1 Abs. 7 / § 2 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls bekanntgegeben (<https://www.vgreichersbeuern.de/de/bauen/bauleitplanung/aktuelle-verfahren-der-gemeinde-greiling>)

Beschlussauszug Gemeinde Greiling vom 21.12.2021:



Stadt Bad Tölz vom 09.08.2021	4
<p>[..] <u>Beschluss</u> <b>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.</b> 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).</p> <p>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.</p> <p>Bei einer Fortsetzung der Planung muss sichergestellt werden, dass künftige Baumaßnahmen der Stadt Bad Tölz - insbesondere Umbau, Erweiterung oder Neubau der benachbarten Lettenholzschele - nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die besondere Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung ergibt sich aus der Flächenbewertung der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 21.07.2021). I.Z. der Alternativflächenprüfung wurde die Planungsfläche als die mit der besten Eignung in Bezug auf die geplante Nutzung im Gemeindegebiet Greiling ermittelt. Die vorgesehene Planungsfläche ist die südliche Teilfläche der entstehenden Rest- und Zwickelfläche aufgrund der geplanten B 471neu Ortsumfahrung Bad Tölz im Norden und der Umwidmung der B 471alt zur Gemeindeverbindungsstraße (GVS) im Süden. Die Fläche wird dadurch zukünftig durch den KfZ-Verkehr von zwei Seiten eingefasst und verlärm.</p> <p>Eine besondere Eignung des Gebietes im Hinblick auf das "Anbindegebot " zu Wohnzwecken ergibt sich damit nicht. Die Alternativflächenprüfung ist im B-Plan-Entwurf als Teil der Begründung enthalten.</p> <p>Die Gebäude "Am Gewerbering" im südlich angrenzenden Gewerbegebiet werden hinsichtlich ihrer Betroffenheit von Blendwirkungen zusätzlich untersucht. Das Gutachten über die Blendwirkung wird entsprechend überarbeitet und ergänzt.</p> <p>Baumaßnahmen der Stadt Bad Tölz – insbesondere Umbau, Erweiterung oder Neubau der benachbarten Lettenholzschele – werden durch den Betrieb der geplanten Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt oder gestört. Die Nutzung des bestehenden öffentlichen Weges wird durch die Planung nicht eingeschränkt.</p>



Es ist zudem darauf zu achten, dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden; eine umfassende Eingrünung der Photovoltaikanlage ist daher erforderlich.  
[...]

Die Wirkung der Photovoltaik-Freiflächenanlage auf das Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans bewertet und orientiert sich an den Abstimmungen und Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde im LK Bad Tölz–Wolfratshausen sowie an den Empfehlungen des Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen der LfU. Die bestehende Baumhecke westlich entlang des öffentlichen Weges stellt bereits eine dichte und gut entwickelte wirkungsvolle Abpflanzung der Planungsfläche zur Stadt Bad Tölz – insbesondere zum Kindergarten und Schulgelände – dar. Zusätzlich werden gemäß Planfeststellungsbeschluss i.Z. der geplanten B 471 neu Ortsumfahrung Bad Tölz entlang der Neubautrasse südlich und nördlich trassenbegleitende Pflanzmaßnahmen umgesetzt, die zur Eingrünung der Planungsfläche signifikant beitragen werden. Dadurch wird im Hinblick auf die geringe bauliche Höhe der Photovoltaikanlagen und aufgrund der bestehenden Geländetopographie eine ausreichende umlaufende Eingrünung der Planungsfläche sichergestellt. Gemäß den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sind Pflanzmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbestände gemäß Abs. 2 § 30 BNatSchG im Planungsgebiet unzulässig.

Weiterhin wird der Standort in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsstruktur der Stadt Bad Tölz nicht als optimal angesehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die Anlage verändert den östlichen Ortseingang massiv.

Die Flächenbewertung der Höheren Landesplanung gemäß Nr. 1.4 Begründung zum Bebauungsplan überzeugt nicht, da natürlich durch die geplante PV-Anlage die Ziele und Grundsätze der Nr. 6.2 des Landesentwicklungsplan (LEP) gefördert werden, jedoch der darin aufgeführte Grundsatz 7.1.3, der Schutz von landschaftsprägenden Geländerrücken, keinerlei Erwähnung findet. Die geplante Anlage wird auch aus großer Entfernung zukünftig das Landschaftsbild und damit auch das östliche Ortsbild von Bad Tölz negativ prägen; das Ortsbild



von Greiling ist aufgrund der großen Distanz zum Ort und der Topografie nicht betroffen. Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nur vereinzelt kleinere bauliche Anlagen vorhanden sind, kann auch nicht von einer klassischen Konversionsfläche gesprochen werden.

### **TOP 4: Städtebauliche Machbarkeitsstudie Moralt-Areal**

#### **Beschluss:**

**Der Stadtrat stimmt der Erstellung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie für die *Konversionsfläche Moralt* grundsätzlich zu und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Planungsschritte einzuleiten.**

**Abstimmungsergebnis: 22:0**

#### **Sachverhalt:**

Im Zuge des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), welches in der Stadtratssitzung vom 27.2.2018 verabschiedet wurde, wird das Nutzungs- und Entwicklungskonzept für das ehemalige Fabrikareal Moralt unter dem Handlungsfeld H (Arbeitsplätze, Wirtschaft und Einzelhandel) als weiterer Meilenstein priorisiert. Eine Besichtigung des Werksgeländes durch die Mitglieder des Stadtrates erfolgte bereits im April 2021. Auf einer Konversionsfläche von rund 65.000 m<sup>2</sup> kann städtebaulicher Lebensraum für künftiges Arbeiten, Wohnen, Soziales, Tourismus, Gastronomie und Freizeit entstehen. Um dies zielführend beurteilen zu können, soll – in enger Abstimmung mit dem Privateigentümer – als Auftakt eine gesamtheitliche, städtebauliche Machbarkeitsstudie erstellt werden. In dieser allerersten Studie sollen nach der Ermittlung des vorhandenen Missstandes, verschiedene Handlungsfelder wie Städtebau und Ortsbild, Umgang mit dem baulichen Bestand (graue Energie) und der Denkmalpflege, innerörtlicher Verkehr und Mobilität, Plätze und Grünanlagen, Gewerbe- und Einzelhandel, Raum für unterschiedliche Wohnformen und Gemeinbedarfsflächen, Kunst und Kultur aber auch Themen wie Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Klimaschutz für die städtebauliche Wiederbelebung einer leerstehenden Industriebrache zu einem neuen spannenden durchmischten Stadtquartier feinsinnig ausgearbeitet und planerisch vorab skizziert werden. Diese Machbarkeitsstudie bildet dann die Grundlage für einen möglichen städtebaulichen Architektenwettbewerb, welcher neben einem ganzheitlichen stadtentwickelnden Entwurfsansatz, einen Mehrwert für die Gesamtstadt, eine qualitative Aufwertung an der Lenggriser Straße sowie eine räumliche Durchlässigkeit des Moraltgeländes zur Isar hin darstellt.

Die oben beschriebene Planungsleistung für die Machbarkeitsstudie kann nach Initiierung eines Planerauswahlverfahrens im Gremium beschlussmäßig behandelt und vergeben werden.

# BÜRGERPROTOKOLL

31. Januar 2022



STADT BAD TÖLZ

Zudem sind verschiedene Gutachten (zum Beispiel ein Erschließungskonzept mit Verkehrsgutachten) für die Feinuntersuchung essentiell. Auch ist der Planungsumgriff auf Altlasten zu untersuchen und die Hochwassersituation an der Isar zu berücksichtigen.

Eine Bezuschussung durch die Städtebauförderung „Lebendige Zentren“ der Regierung von Oberbayern wurde in Aussicht gestellt.

In der Diskussion zum Tagesordnungspunkt hat sich gezeigt, dass der Stadtrat eine Zwischennutzung des Areals grundsätzlich begrüßen würde, da bis zur Realisierung des Projektes noch Jahre vergehen werden. Zu beachten ist hierbei aber, dass die Stadt für zahlreiche Punkte keine Genehmigungs-Zuständigkeit hat.

### ***Exkurs: Baugeschichte Moralt-Werk und seine heutige Denkmalbedeutung***

Das ehemalige Fabrikwerk Moralt liegt südlich der Altstadt am Standort der früheren Schietzbaumsäge an der Kohlstatt, die für die Werksansiedlung den großen Vorteil besaß, dass Mühlkanäle angelegt waren, die das Einflößen der für das Holzwerk benötigten Baumstämme auf das Werksgelände ermöglichten. Das Moralt-Werk geht auf den Schreiner August Moralt zurück, der im Jahr 1900 eine Werkstatt gründete, die er jedoch bereits 1912 verkaufte. Aus gesundheitlichen Gründen aus dem Militärdienst entlassen, erfolgte im Jahr 1915 eine Neugründung am heutigen Standort mit der Konzentration auf die Türenfabrikation. Nach der Zerstörung des Fabrikareals durch einen Großbrand im Jahr 1924 wurde das Werk wieder aufgebaut und die Produktion auf die Herstellung von Tischlerplatten umgestellt, die die sogenannte *Moraltplatte* zum Synonym für Sperrholzplatten werden ließ. Nach dem Tod des Vaters im Jahr 1927 leitete der Sohn August Karl Moralt die Firma, die er bis zum Jahr 1979 zu einem Unternehmen mit drei Standorten und zirka 1.200 Mitarbeitern ausbaute.

Das Moraltgelände wurde vor zirka 10 Jahren von der Firma Moralt an eine private Gesellschaft verkauft. Das Gelände ist aktuell, abgesehen von einigen unterordneten Lagernutzungen, verwaist. Die vorhandenen Gebäude weisen augenscheinlich neben statischen Problemen teils massive Gebäudeschäden auf.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat die bauliche Substanz auf ihre Denkmälwürdigkeit untersucht. Folgende Bauwerke wurden 2021 als Nachtrag in die Liste der Baudenkmäler aufgenommen:

- das qualitativ gestaltetete dreigeschossige Fabrikgebäude mit traufseitigem Uhrentürmchen
- die angebaute Produktionshalle mit flachem Satteldach und weit gespannten Tragwerk mit verglasten Dachaufbauten (Baujahr 1924/25, nach Süden erweitert nach 1925),
- das Schlosserei- und Zimmereigebäude mit geschlepptem Flachsatteldachbau mit Widerkehr (Baujahr 1925/26, erweitert 1933 und vor 1953),
- das dreigeschossige Verwaltungsgebäude mit Durchfahrt von 1950/51 (Aufstockung 1956)



- das im Jahre 1969 errichtete, baulich angeschlossene viergeschossige Erweiterungsgebäude in Stahlbetonskelettbaukonstruktion mit Flachdach und gerasterten Fassaden (orientiert an den späten Bauten des Architekten Le Corbusier).

Durch ihre exponierte geographische Lage südlich der Altstadt und entlang des Flussverlaufs der Isar besitzen die aufgeführten betagten Bauwerke hohe städtebauliche Bedeutung und besondere Raumwirksamkeit an der Lengrieser Straße.

### **TOP 5: Bebauungsplanes „Kogelweg II“, Entscheidung nach § 47 Abs. 6 VwGO – Bericht des Stadtbauamtes**

#### **Sachverhalt:**

Wie bereits berichtet, haben die Nachbarn im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kogelweg II“ einen Normenkontrollantrag, beziehungsweise einen Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO (einstweilige Anordnung) gestellt. Der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes hat am 14.12.2021 den Antrag in allen Punkten zurückgewiesen.

Das Stadtbauamt stellt die Entscheidungsgründe kurz vor: Insbesondere die Themen Verkehr, Gebäudegröße und Oberflächenwasser waren für die Zurückweisung ausschlaggebend.

### **TOP 6: Projekt „Die beispielbare Stadt“ – Umsetzungsfahrplan mit zeitlicher und kostenmäßiger Darstellung**

#### **Beschluss:**

**Der Stadtrat befürwortet den vorgestellten Umsetzungsfahrplan mit den genannten Maßnahmen und Kosten grundsätzlich. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten (Leader) abzuklären. Die konkrete Mitteleinplanung steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im jeweiligen Haushaltsjahr.**

**Abstimmungsergebnis: 22:0**

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 4.5.2021 wurde der Masterplan für Spielräume in der Stadt vorgestellt und vom Gremium befürwortet. Ferner wurde die Jugendförderung der Stadt Bad Tölz beauftragt, einen konkreten Umsetzungsfahrplan für Spielräume in der Stadt zu entwickeln und zusammen mit nachvollziehbaren Kostenschätzungen

# BÜRGERPROTOKOLL

31. Januar 2022



**STADT BAD TÖLZ**

dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Dieser Umsetzungsfahrplan ist nun Teil der Beratung:

Bereits im Jahr 2021 wurden einige Maßnahmen realisiert, wie die Freigabe einer zweiten Graffiti-Fläche an der Rückseite des Jugendcafés oder die Durchführung einer Familien-Radl-Rallye durch Bad Tölz.

Im investiven Bereich heben sich zwei kostenintensive Maßnahmen, der „Abenteuer- und Erlebnispark am Girlitzer Weiher“ und der „Inklusive Pumptrack für alle Generationen“ heraus, die einen größeren Mitteleinsatz bedingen.

## **TOP 7: Kreuz im Sitzungssaal**

abgesetzt