



**Sitzung des Stadtrates vom 26.10.2021**

---

**Anwesend:**

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

**TOP 2: Aufstellung des Bebauungsplanes „Innere Buchener Straße“; Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB), Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss:**

**Der Stadtrat stimmt der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zu.**  
**Der Bebauungsplan „Innere Buchener Straße“ in der Fassung vom 26.10.2021 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

**Abstimmungsergebnis: 15:6**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innere Buchener Straße“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 3.8.2021) lag mit seiner Begründung in der Zeit vom 23.8. bis 23.9.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Auslegungsfrist wurde am 12.8.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Die ausgelegten Planunterlagen konnten im Stadtbauamt, auf der Internetseite der Stadt (<https://buenger.bad-toelz.org/service/bau-und-verkehrsangelegenheit/bauleitplanung/plaene/plan2.html>) und im zentralen Internetportal des Landes eingesehen werden.

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:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

# BÜRGERPROTOKOLL

27. Oktober 2021



STADT BAD TÖLZ

- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Bodenschutz
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, Untere Immissionsschutzbehörde
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Weitere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen nicht ein.

Die von der Öffentlichkeit eingesendeten Einwendungen sind weitgehend nicht neu und wurden bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit intensiv abgewogen (eine Zusammenfassung kann eingesehen werden im Bürgerprotokoll zur Sitzung des Stadtrates vom 3.8.2021 [https://buenger.bad-toelz.org/uploads/media/Str\\_03\\_08\\_2021.pdf](https://buenger.bad-toelz.org/uploads/media/Str_03_08_2021.pdf) ).

Ein Aspekt wurde verstärkt angesprochen: Die Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes. Ein Bebauungsplan ist ein Mittel der Planungshoheit der Stadt. Bei der Aufstellung führen städtebauliche Notwendigkeiten nach der Abwägung aller Interessen und der Berücksichtigung der Besonderheiten vor Ort zu einer Entscheidung. Im vorliegenden Fall liegt ein sachgerechter Differenzierungsgrund vor, der die Entscheidung für die Sicherung des Tourismus in der Buchener Straße von anderen, früheren Bereichen unterscheidet: Tourismus spielt in der Stadt Bad Tölz nach wie vor eine große Rolle und speziell in der Buchener Straße gibt es derzeit gut funktionierende Übernachtungsbetriebe, deren Geschäftsgrundlage es zu sichern gilt.

## **TOP 3: Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14, 16 BauGB) für den Bereich des Bebauungsplanes „Wandelhalle – SO Veranstaltungs- und Tagungsstätte mit Gastronomie“**

### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Wandelhalle – SO Veranstaltungs- und Tagungsstätte mit Gastronomie“ als Satzung. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 19.10.2021.**

**Abstimmungsergebnis: 21:0**



### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat am 22.6.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wandelhalle – SO Veranstaltungs- und Tagungsstätte mit Gastronomie“ gefasst.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan „Wandelhalle – SO Veranstaltungs- und Tagungsstätte mit Gastronomie“ die Art und das Maß einer künftigen baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzen. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die denkmalgeschützte, historische Wandelhalle zu erhalten und sie einer neuen Nutzung als Veranstaltungs- und Tagungsstätte mit Gastronomie zuzuführen. Nach einer im Februar 2021 durchgeführten Machbarkeitsstudie („Projekt Wandelhalle Bad Tölz“, TREUGAST GmbH) besteht in der Metropolregion München ein hohes Nachfragepotential für Veranstaltungsstätten mit (Event-)Gastronomie; bislang kann dies von den gastronomischen Betrieben in Bad Tölz kaum angeboten werden. Mit der Wiedernutzbarmachung der Wandelhalle soll zudem eine Tagungsstätte an einem hoch attraktiven und gut erreichbaren Standort entstehen.

Die im Stil der Nachkriegsmoderne gestaltete Grünanlage „Herderpark“ soll ebenfalls erhalten werden. Der in hohem Maß original erhaltene Park mit dem Musikpavillon stellt ein typisches Beispiel der Stilepoche der 1950er-Jahre dar. Durch eine Begrenzung der überbaubaren Flächen sollen die städtebaulich prägenden Strukturelemente des ehemaligen Kurparks erhalten bleiben.

Inzwischen liegt ein Vorbescheidsantrag vor, der sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bezieht. Zur Sicherung der Planungsabsichten für den Bereich ist eine Veränderungssperre zu erlassen. Die städtischen Planungen können durch deren Erlass (§§ 14, 16 BauGB) vor unvereinbaren baulichen Entwicklungen geschützt werden; eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet kann damit sichergestellt werden.

## **TOP 4: Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14, 16 BauGB) für den Bereich des Bebauungsplanes „SO Hotel Seppstraße“**

### **Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „SO Hotel Seppstraße“ als Satzung.**

**Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtbauamtes vom 19.10.2021.**



## **Abstimmungsverhältnis: 21:0**

Der Stadtrat hat am 22.6.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Hotel Seppstraße“ gefasst.

Ziel und Zweck der Planung ist es, in dem Bereich westlich der Seppstraße eine Hotelnutzung zu ermöglichen. Gemäß einer im Dezember 2020 durchgeführten Machbarkeitsstudie („Hotelvorhaben westliche Seppstraße Bad Tölz“, TREUGAST GmbH) wird an diesem Standort die Realisierung eines Limited-Service-Ferienhotels (ca. 100 Zimmer, kompaktes Gastronomie-, Fitness- und Meeting-Angebot) als zielführend erachtet. Es ist ein modernes und attraktives Hotel angedacht, das preissensible Gäste einschließlich der Aktivurlauber aus der Region ansprechen und zu einer Wiederbelebung des Tourismus in Bad Tölz beitragen soll. Als weitere Zielgruppe für das Hotel würden Geschäftsreisende sowie Tagungs- und Veranstaltungsgäste (u.a. aus dem Kurhaus) in Frage kommen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan „SO Hotel Seppstraße“ die Art und das Maß einer künftigen baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzen. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Die städtischen Planungen können durch den Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14, 16 BauGB) vor unvereinbaren baulichen Entwicklungen geschützt werden; eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet kann damit sichergestellt werden.

Das Stadtbauamt schlägt daher vor, zur Sicherung der Planungsabsichten für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „SO Hotel Seppstraße“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

## **TOP 5: Baugebiet Hintersberg II Sachstandsbericht zum Klageverfahren und weiteres Vorgehen im Bewerbungsverfahren**

### **Sachverhalt:**

#### **Klageverfahren:**

Aktuell gibt es ein Klageverfahren gegen den Bebauungsplan Hintersberg II. Während in den beiden Normenkontrollklagen noch eine Entscheidung aussteht, hat das Verwaltungsgericht über die Eilentscheidung positiv im Sinne der Stadt entschieden.

- Thema Verkehr – Das Gericht hat geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen festgestellt. Außerdem löst der Verkehr keine Klagebefugnis aus.

# BÜRGERPROTOKOLL

27. Oktober 2021



**STADT BAD TÖLZ**

- §13b im BauGB – Gerade im letzten Jahr gab es einige Entscheidungen, die den § 13 BauGB konkretisieren. Die Fläche am Hintersberg II erfüllt nach Ansicht des Gerichts die Voraussetzungen.
- Anmerkungen zur Oberflächenentwässerung: Nach Ansicht des Gerichts gibt es inhaltlich keine Kritikpunkte. Lediglich die Abfolge der Verfahrensschritte wird ange-mahnt: Ein umfangreiches Detailgutachten wurde erst nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Dezember 2020) in Auftrag gegeben (Februar 2021). An die Stadt ergeht der Hinweis, es solle über eine erneute, ergänzte Abwägung nachge-dacht werden.

Im Hauptsacheverfahren wird dieses Vorgehen noch einmal diskutiert werden. Denn die kostenintensive Begutachtung der Oberflächenentwässerung ist bewusst von der Stadt nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Dezember 2020 beauf-tragt worden, um nicht Kosten zu generieren, die im Falle der Ablehnung eines Sat-zungsbeschlusses eventuell vermeidbar gewesen wären.

## Baustraße:

Die Baustraße ist inzwischen erstellt. Zusammen mit der Polizei wurde eine Vor-Ort-Bege-hung durchgeführt und die Übersichtlichkeit an der Kreuzung mit der Bairawieser Straße (Staatsstraße) festgestellt.

## Fahrradweg:

Der Landkreis ist derzeit aktiv damit beschäftigt, die Erschließung der Wegstrecke bis zur Gaststätte Walgerfranz zu realisieren.

## Vergabeverfahren zum Grundstücksverkauf:

Nachdem die Eilentscheidung im Rechtsstreit für die Stadt positiv ausgegangen ist, kann das Verfahren zum Verkauf der 14 städtischen Parzellen für fünf Doppelhäuser und einen Vier-spänner jetzt durchgeführt werden.

Die bisher auf einer Vormerkliste geführten Interessenten (insgesamt 532) wurden mit Schrei-ben vom 1.10.2021 über die Lage der Verkaufsgrundstücke, den Kaufpreis und die Antrags-voraussetzungen informiert, mit der Bitte um Rückmeldung, ob sie unter den gegebenen Be-dingungen am Vergabeverfahren teilnehmen wollen. Zum Stand 20.10.2021 liegen 213 posi-tive Rückmeldungen vor.

Ab dem 25.10.2021 bekommen alle 213 Interessenten die Bewerbungsunterlagen zugesandt.

Gleichzeitig wird über die Presse und auf unserer Internetseite auf den Beginn des Vergabe-verfahrens hingewiesen. Wer sich daraufhin neu meldet, bekommt die Bewerbungsunterla-gen direkt übersandt.

# BÜRGERPROTOKOLL

27. Oktober 2021



**STADT BAD TÖLZ**

Die Unterlagen werden ausschließlich per Post zugeschickt, da sie umfangreich sind und teilweise auch doppelt benötigt werden. Zudem stellen wir so sicher, dass wirklich alle Infos bei den Interessenten ankommen.

Abgabefrist ist der 30.11.2021. Unvollständige Unterlagen werden unter Hinweis auf die fehlenden Belege zurückgeschickt. Gewertet werden nur Unterlagen, die bis zum 30.11.2021 um 24.00 Uhr, vollständig bei der Stadt eingegangen sind.

Es ist davon auszugehen, dass die Bewerbungsunterlagen von zirka 250 Bewerbern geprüft und gewertet werden müssen. Dies muss mit großer Sorgfalt erfolgen und wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Der voraussichtliche Abschluss des Prüfungsverfahrens ist dann für Ende Januar 2022 zu erwarten, so dass danach die 14 Bewerber, die den Zuschlag erhalten, informiert werden können.