



Sitzung des Stadtrates vom 27.4.2021

Anwesend:

Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
Dr. Christof Botzenhart, Dritter Bürgermeister
sowie 18 Mitglieder des Stadtrates

TOP 2:

Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt nachstehende Beschlussfassung aus der nicht-öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 23.3.2021 bekannt:

**TOP 3 Neugestaltung des Altstadtteils „Gries“, Bauabschnitt 1:
Vergabe der Verkehrswege- und Landschaftsbauarbeiten**

Die Neugestaltung der Frei- und Verkehrsanlagen im Altstadtviertel Gries Bauabschnitt 1 wurden gemäß VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Fünf Firmen haben die Angebotsunterlagen zum Eröffnungstermin schriftlich abgegeben.

Der Auftrag für die Neugestaltung der Frei- und Verkehrsanlagen im Altstadtviertel Gries Bauabschnitt 1 wurde an die Firma Kilian Willibald GmbH, Lenggries, zum Bruttoangebotspreis von 820.572,34 € vergeben.



TOP 3:

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:

Die Entscheidung über den Bebauungsplanentwurf soll bis zu einer Klärung der Zufahrt zu dem Baugebiet vertagt werden.

Abstimmungsergebnis: 4:17

Beschluss:

Die in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf als „private Grünflächen“ gekennzeichneten Flächen sollen nicht als solche festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis: 10:11

Beschluss:

Der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis: 15:6

Sachverhalt:

Aktuell geht es darum, dass für den Bereich zwischen Gabriel-von-Seidl-Weg und Isarleitenweg ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Dazu ist in der Sitzung des Stadtrates vom 30.1.2018 ein Aufstellungsbeschluss erfolgt. Es gab damals drei wesentliche Ziele, die in einem künftigen Bebauungsplan festgeschrieben werden sollen:

- Sicherung des Gabriel-von-Seidl-Weges
- Sicherung der öffentlichen Grünflächen entlang der Isarhangkante
- Festschreibung der Baufenster (nicht Baukörper!) für eine mögliche künftige Wohnbebauung im süd-westlichen Bereich des künftigen Bebauungsplanes.

BÜRGERPROTOKOLL

30. April 2021



STADT BAD TÖLZ

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 beschloss bereits in seiner Sitzung vom 25.3.2021 vorberatend über die Ergebnisse dieser ersten Auslegung des Planungsentwurfs, der Stadtrat fasst heute den endgültigen Beschluss darüber. Danach wird der geänderte Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Bürger und der Behörden ein zweites Mal öffentlich ausgelegt (erst nach dieser zweiten Auslegung und der Zustimmung durch den Stadtrat wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.)

Eine zentrale Frage dreht sich im Verlauf der Diskussion um die Zufahrtslösung zu dem südwestlichen 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 Stadtrates Zufahrtsvarianten ab, die eine Kreuzung des Gabriel-von-Seidl-Weges notwendig machen. Das Stadtbauamt wird deshalb weitere Gespräche mit dem Staatlichen Straßenbauamt Weilheim führen.

Der Stadtrat legt fest, dass der Isarleitenweg nicht zur Erschließung des neuen Baugebietes genutzt werden darf. Eine Erschließung dieser neuen Wohnbebauung soll über die südwestliche Seite des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Isarleitenweg“ erfolgen, muss allerdings mit dem Staatlichen Bauamt in Weilheim geklärt werden.

Die Abwägung der Einwendungen erfolgte vorberatend bereits am 25.3.2021 in der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschuss und kann im Bürgerprotokoll dort nachgelesen werden. https://buerger.bad-toelz.org/uploads/media/Bau_25_03_21.pdf

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 beplanten Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Grundstücke „anschließen“, 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

BÜRGERPROTOKOLL

30. April 2021



STADT BAD TÖLZ

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.

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 dem geforderten Planungsauftrag der Schaffung von Wohnraum für Einheimische.

Die Unterlagen zum aktuellen Verfahren werden nach der Beschlussfassung heute umgearbeitet und sind auf der Homepage der Stadt Bad Tölz dargestellt:

<https://buerger.bad-toelz.org/service/bau-verkehr-und-ordnungsangelegenheit/bauleitplanung/plaene.html>

TOP 4:

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: 21:0

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.

BÜRGERPROTOKOLL

30. April 2021



STADT BAD TÖLZ

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

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Brandschutzdienststelle
- Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – Immissionsschutz

Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde:

Die Stellungnahme wird als grundsätzliche Zustimmung zur Planung gewertet. Es bestehen keine Einwände. Änderungen/Ergänzungen bzgl. der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen - Wasser und Boden:

Die Stellungnahme wird als grundsätzliche Zustimmung zur Planung gewertet. Es bestehen keine Einwände. Änderungen/Ergänzungen bzgl. der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

Hinweis: Das Grundstück Fl.Nr. 1831/2 ist als einziges noch unbebaut. Für dieses Grundstück soll jedoch weiterhin das Baurecht geregelt werden. Das Grundstück soll daher im Geltungsbereich des „Rest“ - Bebauungsplanes verbleiben. Befände sich das Grundstück Fl.Nr. 1831/2 im Geltungsbereich der Teilaufhebung, so könnte es wohl nicht nach § 34 BauGB bebaut werden; eine Bebauung nach § 35 BauGB wäre ebenfalls ausgeschlossen. Daher wurde der Geltungsbereich für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes vor dem Verfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend geändert.

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Bad Tölz öffentlich einsehbar:

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



TOP 5:

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 dem beigefügten Lageplan vom 25.03.2021 des Planungsbüros U-Plan.

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

Abstimmungsergebnis: 21:0

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 Pacht 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 Parkplatzerweiterung 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.

Das Stadtbauamt wird klären, ob der Nahversorger mit dem Verpächter bereits geklärt hat, ob es bereits eine Rückbauklausel für die neuen Parkplätze gibt für den Zeitpunkt des Endes des Vertragsverhältnisses. Der Bau der neuen Stellplätze muss mit einem Belag erfolgen, der ein Versickern des Niederschlagswassers ermöglicht.