



# Stadt Weilheim i.OB

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.10.2019  
Beginn: 09:00 Uhr  
Ende: 14:00 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Loth, Markus bis 13.15 Uhr

#### **Zweiter Bürgermeister**

Martin, Horst ab 13.15 Uhr

#### **Ausschussmitglieder**

Asam, Romana  
Gast, Klaus  
Holeczek, Brigitte  
Honisch, Alfred  
Lorbacher, Michael  
Pentenrieder, Rupert  
Reindl, Claus, Dr.  
Zirngibl, Stefan

#### **Schriftführer**

Stork, Manfred

#### **Verwaltung**

Kirchmayer, Stefan  
Roppelt, Andrea

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge zum Umbau Bestandsgebäude  
Neubau Gewerbegebäude mit Betriebswohnungen  
Trifthofstraße 63b
3. Neubau eines Zweifamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses  
Zugspitzstraße / Anton-Lieb-Straße
4. Bebauungsplan "Östlich des Prälatenweges II"  
Neubau Einfamilienhaus; Änderung Situierung Garagen
5. Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes  
Bebauungsplan "Achalaich"
6. Bebauungsplan "In der Au - Nord"  
Antrag auf Änderung für zusätzliche Wohnbauflächen  
In der Au 18
7. Bebauungsplan "Südendstraße II" - Änderung Lehner  
Änderung Spielplatzfläche in zwei Doppelhäuser
8. Bebauungsplan "Nördlich der Stadtsäge"  
Antrag zur Befreiung von der festgesetzten Zaunhöhe
9. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzhofring"  
Änderung öffentliche Verkehrsfläche
10. Bebauungsplan "Alte Münchener Straße / Bahnlinie München-GAP"  
7. vereinfachte Änderung  
- Abwägung
11. Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3210/6, Singerstraße  
- Aufstellung eines Bebauungsplanes
12. Zusätzliche Bebauung der Grundstücke Hardtkapellenstraße/Andreas-Schmidtner-Straße  
- Aufstellung eines Bebauungsplanes
13. Bauanfrage Bebauung der Grundstücke  
Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Am Öferl 17 und 19
14. Bebauungsplan "Waldorfschulzentrum"  
- Vorstellung der Planung durch den Architekten Kèrè im Stadtrat
15. Stellplatzsatzung 2002  
Anpassung der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf
16. Sanierung mit Anbau, städt. Anwesen Töllern 3  
Machbarkeitsstudie
17. KiTa Sonnenäcker  
- Vorstellung Planung
18. Sanierung / Ersatz der vorhandenen Stege am Dietlhofer See
19. Anfrage Fraktion Grüne zum Bauausschuss am 08.10.2019  
- Rodung des Areals südlich der DB-Güterhalle
20. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Erster Bürgermeister Markus Loth eröffnet um 09:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bekanntgaben**

**Ö 148/2019**

#### **Mitteilung:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 17.09.2019 folgenden Beschluss gefasst, der hiermit öffentlich bekannt gegeben wird:

#### **Neubau Busbahnhof – Vergabe Elektroinstallationsarbeiten**

Die Elektroinstallationsarbeiten für den 1. Bauabschnitt des Busbahnhofes Weilheim werden gemäß dem Ausschreibungsergebnis an den Billigstbieter, Fa. Elektro Schöffmann, Fischergasse 16, 82362 Weilheim, zum Angebotspreis von 47.020,20 € vergeben.

Stadtbauamt, 08.10.2019 Kir

#### **Protokollnotiz des Bauausschusses vom 08.10.2019:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 08.10.2019 vom Vorgang Kenntnis genommen.

**Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

### **2 Bauanträge zum Umbau Bestandsgebäude Neubau Gewerbegebäude mit Betriebswohnungen Trifflhofstraße 63b**

**Ö 149/2019**

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Gewerbegebäudes insgesamt und den geplanten Betriebswohnungen ausnahmsweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 1101/43, Gemarkung Weilheim, wird zugestimmt.

**Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 9 Anwesend 9**

Dem Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Lager- und Garagengebäudes zu einem Gewerbegebäude mit Gastronomie auf dem Grundstück Fl.Nr. 1101/43, Gemarkung Weilheim, wird zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

<b>3</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienhauses sowie eines Einfamilienhauses Zugspitzstraße / Anton-Lieb-Straße</b>	<b>Ö 150/2019</b>
----------	---	-------------------

**Gutachten des Bauausschusses vom 08.10.2019:**

Die Entscheidungen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport sowie zum Bauantrag für den Neubau eines Zweifamilienhauses Doppelgarage jeweils auf dem Grundstück Fl.Nr. 1374/5, Gemarkung Weilheim, werden bis zur nächsten öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 12.11.2019 zurückgestellt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, bis zur nächsten öffentlichen Sitzung des Bauausschusses klärende und beratende Gespräche mit den Bauwerbern zur geplanten Bebauungssituation zu führen, sowie für die Gartengrundstücke zwischen „Zugspitzstraße“ und künftiger „Anton-Lieb-Straße“ eine Strukturuntersuchung über eine mögliche Bebauung vorzulegen.

**Zurückgestellt Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

<b>4</b>	<b>Bebauungsplan "Östlich des Prälatenweges II" Neubau Einfamilienhaus; Änderung Situierung Garagen</b>	<b>Ö 151/2019</b>
----------	---	-------------------

**Beschluss:**

Der Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“ ist im gesamten Geltungsbereich dahingehend zu ändern, dass in Ziffer 10 (2) der Abstand zwischen der Vorderkannte der Garage und der Straßenbegrenzungslinie von bisher 7,0 m auf max. 9,50 m erhöht wird.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1373/6 wird alternativ zur bisher festgesetzten Garagenfläche eine zusätzliche Garagenfläche mit Zufahrt an der Nordgrenze ausgewiesen. Die wegfallende Ortsrandeingrünung ist an anderer Stelle des Baugrundstücks auszugleichen.

Für einen möglichen Versatz der vorhandenen Straßenlaterne ist der Grundstückseigentümer selbst verantwortlich.

Die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes ist nach § 13 BauGB durchzuführen, da städtebauliche Belange nicht berührt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

<b>5</b>	<b>Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes Bebauungsplan "Achalaich"</b>	<b>Ö 152/2019</b>
----------	---	-------------------

**Beschluss:**

Mit dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes im Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Achalaich“ und den dazu beantragten geringfügigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht Einverständnis.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird gemäß der verbindlichen Stellplatzsatzung nach Flächen berechnet. Hierbei ergibt sich ein Bedarf für 297 Stellplätze. Auf dem Grundstück werden nach der Planeingabe 314 Stellplätze errichtet. Zur Verbesserung der Grünordnung sind im Bereich der Stellplatzeilen unter Wegfall von 8 Stellplätzen Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**6      Bebauungsplan "In der Au - Nord"  
Antrag auf Änderung für zusätzliche Wohnbauflächen  
In der Au 18**

**Ö 153/2019**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Au – Nord“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 1003/1 und 1003 – Teilfläche, Gemarkung Weilheim, wird grundsätzlich zugestimmt. Der Inhalt der Änderungs- und Erweiterungsplanung soll sich am Bebauungsvorschlag von Frau Stadtbaumeisterin Roppelt orientieren.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, den Inhalt der Änderungs- und Erweiterungsplanung mit den Antragstellern zu besprechen und im Falle der Zustimmung der Antragsteller das Verfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Au - Nord“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 1003/1 und 1003-Teilfläche, Gemarkung Weilheim, im Sinne der Beschlussfassung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**7      Bebauungsplan "Südenstraße II" - Änderung Lehner  
Änderung Spielplatzfläche in zwei Doppelhäuser**

**Ö 154/2019**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Südenstraße II – Änderung Lehner“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 1056/55 und 1056/6, Gemarkung Weilheim, wird im beantragten Umfang zugestimmt.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 6                      Nein 3                      Anwesend 9**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Südenstraße II – Änderung Lehner“ ist unter Einbeziehung der an der Wildsteiger Straße festgesetzten Fläche für öffentliche Kfz-Stellplätze im südwestlichen Bereich der Fl.Nr. 1056/6, Gemarkung Weilheim, eine öffentliche Begegnungsfläche festzusetzen.

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 6                      Nein 3                      Anwesend 9**

Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Südenstraße II – Änderung Lehner“ für die Grundstücke Fl.Nrn 1056/55, 1056/6 und 1056/19-Teilfläche, Gemarkung Weilheim im Sinne der Beschlussfassung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einzuleiten.

**8      Bebauungsplan "Nördlich der Stadtsäge"  
Antrag zur Befreiung von der festgesetzten Zaunhöhe**

**Ö 155/2019**

**Beschluss:**

Die Festsetzung des Bebauungsplanes „Nördlich der Stadtsäge“ für Einfriedungen mit Maschendrahtzaun von 1,0 m Höhe ist zu belassen.  
Der Bebauungsplan ist jedoch dahingehend zu ändern, dass die zugelassene Hinterpflanzung mit einer Höhe von max. 1,80 m zugelassen wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan im gesamten Geltungsbereich dementsprechend gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**9      Bebauungsplan "Gewerbegebiet Holzhofring"  
Änderung öffentliche Verkehrsfläche**

**Ö 156/2019**

**Beschluss:**

Der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Holzhofring“ hinsichtlich der Ausgestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird zugestimmt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Holzhofring“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**10      Bebauungsplan "Alte Münchener Straße / Bahnlinie München-GAP"  
7. vereinfachte Änderung  
- Abwägung**

**Ö 157/2019**

**Beschluss:**

Über die vorgetragenen Anregungen und Einwendungen wird gemäß §§ 1, 1a und 2 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne des Abwägungsvorschlages der Bauverwaltung abgewogen und entschieden.

In den Bebauungsplan ist eine Festsetzung aufzunehmen, wonach bei den zur Münchener Straße und zur Unterhausener Straße hin orientierten Grundstücken an den an die Münchener Straße und/oder an die Unterhausener Straße anliegenden Grundstücksgrenzen auch eine geschlossene, jedoch zur Straßenseite hin außen natürlich begrünte Einfriedung auch in einer Ausführung als Gabionen bis zu einer Höhe von bis zu 2,00m, gemessen ab Oberkanten der angrenzenden Gehwegfläche, errichtet werden kann.

Im Übrigen ist der Bebauungsplan im Sinne des Abwägungsvorschlages des Stadtbauamtes zu überarbeiten und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Hierbei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB auf einen Zeitraum von 14 Tagen verkürzt.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**

**11      Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3210/6, Singerstraße  
- Aufstellung eines Bebauungsplanes**

**Ö 158/2019**

**Gutachten des Bauausschusses vom 08.10.2019**

Mit dem vorliegenden Konzept zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3210/6, Gemarkung Weilheim i.OB, Singerstraße 3, besteht Einverständnis.

Zur städtebaulichen Ordnung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1, 1a, 2 sowie 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Singerstraße“. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Vom Geltungsbereich ist das Grundstück Fl.Nr. 3210/6, Gemarkung Weilheim i.OB, betroffen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf den Anschluss an der Wessobrunner Straße zu untersuchen.

**Einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 9**



**Gutachten des Bauausschusses vom 08.10.2019:**

Die von der Bauverwaltung vorgeschlagenen Anlagen IIa und IIb mit den dort geltenden Sonderregelungen zur Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze für Wohnen sollen Bestandteil der Satzung werden. In den Stadtbereichen gemäß Anlagen IIa und IIb wird im Falle der Ablösung von Stellplätzen für Wohnen ein Ablösungsbetrag in Höhe von 6.000,00 € festgeschrieben.

Die Stellplatzsatzung ist neben den in den Stellungnahmen der Fraktionen aufgeführten redaktionellen Korrekturen weiter in folgenden Punkten zu überarbeiten:

- Im Satzungstext § 2 Abs. 8 ist die Begriffsbezeichnung „z.B. Anwohnerparkausweise“ zu ergänzen.
- In Anlage I Nr. 1.4 ist die Zahl der zusätzlich nachzuweisenden Stellplätze für Betreuungspersonal auf 2 Stellplätze (je Einrichtung) zu erhöhen.
- In Anlage I Nr. 1.6 ist die Regelung „1 StPl. je 10 Betten“ beizubehalten

Die Bauverwaltung wird beauftragt, die genannten Änderungen und Ergänzungen in den Satzungstext und die Anlagen einzuarbeiten und zur nächsten öffentlichen Sitzung des Stadtrates eine überarbeitete Fassung der Stellplatzsatzung für den Satzungsbeschluss vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**Beschluss:**

Der vorliegenden Machbarkeitsstudie des Architekturbüros WSSA GmbH, München, zur Sanierung mit Anbau des städtischen Anwesens, Töllern 3, wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Angelegenheit wird zur Mittelbereitstellung in die Haushaltsberatungen 2020 verwiesen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**Beschluss:**

Der vorliegenden Planung zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung „Sonnenäcker“ wird zugestimmt. Auf der Basis dieser Planung ist ein Bauantrag auszuarbeiten und dem Landratsamt Weilheim-Schongau zur Genehmigung vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**Beschluss:**

Mit der vorgestellten Sanierung / Ersatz der Stege am Diethofer See besteht Einverständnis. Vordringlich sind die Stege 1 – 3 im kommenden Jahr zu ersetzen.

Zur Mittelbereitstellung wird die Angelegenheit in die Haushaltsberatungen verwiesen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

**19 Anfrage Fraktion Grüne zum Bauausschuss am 08.10.2019  
- Rodung des Areals südlich der DB-Güterhalle****Ö 166/2019****Mitteilung:**

Mit Schreiben vom 27.09.2019 (siehe Anlage) bittet die Fraktion Grüne im Weilheimer Stadtrat um Auskunft über die durchgeführten Rodungsmaßnahmen am Areal südlich der DB-Güterhalle.

Stadtbauamt, 08.10.2019 Sto

**Das Stadtbauamt Weilheim i.OB nimmt dazu wie folgt Stellung:**

Die Deutsche Bahn AG bzw. deren Tochtergesellschaft für Immobilien hat nach langjährigen Verhandlungen Anfang 2019 Teile des Areals im Süden des Weilheimer Bahnhofs an einen Investor veräußert.

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat sich in seiner Sitzung am 19.02.2019 mit einem ersten Planungskonzept für eine Wohn- und Geschäftsbebauung für dieses Quartier befasst und diesem grundsätzlich zugestimmt. Grundlage war eine städtebauliche Vorstudie im damaligen Ideenwettbewerb zum Busbahnhof und Gestaltung Bahnhofsumfeld. Für eine derartige, städtebaulich bedeutende Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Südlicher Bahnhof“ notwendig. Der Investor wurde vom Bauausschuss aufgefordert, zu gegebener Zeit eine konkretere Planung hierzu vorlegen.

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Weilheim i.OB wird im nächsten Jahr am bestehenden Park & Ride Platz am Öferl ein Parkhaus errichten. Für die während der Bauzeit dort wegfallenden, vermieteten Dauerparkplätze soll auf den Grundstücken „Südlicher Bahnhof“ temporär Ersatz geschaffen werden.

Dazu lag dem Bauausschuss in der Sitzung am 09.07.2019 ein entsprechender Bauantrag der Stadtwerke zur Anlegung des Parkplatzes vor. Die Genehmigung hierfür erteilte das Landratsamt Weilheim-Schongau unter Aktenzeichen 1056/2019 am 12.08.2019 unter folgenden Auflagen:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die vom beauftragten Planungsbüro Dr. H.M. Schober in Freising für notwendig erachteten und vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt des bekannten Zauneidechsen-Vorkommens vollständig, termin- und fachgerecht umzusetzen. Maßgeblich ist diesbezüglich das uns am 26.07.2019 per Mail übermittelte Maßnahmenkonzept und die darin verbindlich festgelegte und mit uns fachlich abgestimmte Vorgehensweise. Für die geplanten Arbeiten zum Gebäude-Abriß und die erforderliche Gehölzbeseitigung gelten die im BNstSchG genannten Zeitfenster; d.h. diese sind nur im Zeitfenster 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Weiter wurde durch Bescheid eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) bzw. eine ökolog. Fachbauleitung, also eine sachverständige Person gefordert, die dafür Sorge trägt, dass die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes im Rahmen der Bauarbeiten beachtet und Umweltschäden vermieden werden.

Zur Umsetzung dieser Auflagen ergeht folgende Stellungnahme der Stadtwerke bzw. des Investors:

#### **A) Stadtwerke**

wir dürfen wie folgt klarstellen:

- die Rodung wurde nicht von den Stadtwerken Weilheim i.OB Kommunalunternehmen (nachfolgend: Stadtwerke) beauftragt
- der Abriss der Güterhalle und der Abriss der Panzerrampe wurde nicht von den Stadtwerken beauftragt
- das Büro Dr. Schober in Freising wurde nicht von den Stadtwerken beauftragt
- die Stadtwerke haben mit ihrer Baumaßnahme überhaupt noch nicht begonnen; ein Baubeginn wurde folglich noch nicht angezeigt
- die Stadtwerke beginnen mit ihrer Baumaßnahme erst dann, wenn das Areal an uns vom Grundstückseigentümer zur Nutzung übergeben wird; das war und ist bis heute noch nicht der Fall.

#### **B) Investor**

Siehe hierzu anliegendes Schreiben vom 30.09.2019 (Anlage 2)

#### **Protokollnotiz:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 vom Vorgang Kenntnis genommen.

#### **Zur Kenntnis genommen Anwesend 9**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Horst Martin um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Horst Martin  
Zweiter Bürgermeister

Manfred Stork  
Schriftführung