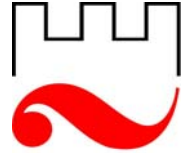




# Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 11.01.2017

## **EINLADUNG**

**zur Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten,  
Stadtentwicklung und Umweltfragen (Bauausschuss)**

**am Dienstag, 17.01.2017**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

### **Öffentlicher Teil**

Beginn: **09.00 Uhr**

Beratungspunkte siehe Anlage 1

### **Nichtöffentlicher Teil**

Beginn: **08.30 Uhr** mit Ortsbesichtigungen  
(Treffpunkt Rathaus Hof)

**Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil**

Beratungspunkte siehe Anlage 2

**Markus Loth  
1. Bürgermeister**

**Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 17.01.2017**Öffentlicher TeilBeginn: **09.00 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Bebauungsplan „Südenstraße – Änderung Lehner“  
- Normenkontrollklage zur 3. Änderung
3. Bauanträge  
Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit 2 bzw. 1 Wohneinheit  
Martin-Raith-Straße (Ecke Kapellenstraße)
4. Einbeziehungssatzung „Hangstraße“  
- Erweiterungsantrag
5. Vorbescheid  
Neubau je eines Einfamilienhauses  
Fl.Nr. 2877, Gemarkung Weilheim neben Hangstraße 12
6. Bauanfrage  
Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“  
- Befreiung für Dacheinbauten
7. Bauanfrage  
Neubau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus  
Bahnhofstraße 1 und 3  
- Änderung des Bebauungsplanes „Münchener Str. /Schützenstraße /  
Bahnhofstraße“
8. Bebauungsplan „Obere Stadt III d“  
2. vereinfachte Änderung  
- Abwägung
9. Bebauungsplan „Färbergasse II“  
12. vereinfachte Änderung  
- Abwägung
10. Bebauungsplan „Blumenstraße / Blütenstraße / Geistbühelstraße / Pollinger  
Straße“  
- Erhaltenswerter Baumbestand
11. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Marnbach-Ost“  
- Weiterführung des Verfahrens

12. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Südlich der Hardtstraße“, OT Marnbach
  - Abwägung
  - Feststellungsbeschluss
  
13. Anfragen, Dringlichkeitsanträge

# Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 17.01.2017  
im großen Sitzungssaal des Rathauses

## 1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Loth,
- b) Die Mitglieder: StRäte: Asam, Gast, Holeczek, Honisch, Pentenrieder,  
Dr. Reindl, Trautinger, Zirngibl

## 2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

- a) Vom Stadtrat: 2. Bürgermeister Martin
- b) Aus der Verwaltung: Roppelt, Stork, Kirchmayer
- c) Außerdem:

## 3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

## 4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

- a) Vom Stadtrat: -/-
- b) Aus der Verwaltung: -/-

5. Schriftführer: Stork, Kirchmayer

6. Beginn der Sitzung: 09.10 Uhr;

7. Ende der Sitzung: 11.20 Uhr;

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 17.01.2017

**Auszug  
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung  
vom 17.01.2017**

- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 1/2017**  
**Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

**Vorgang:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 06.12.2016 folgende Beschlüsse gefasst, die hiermit öffentlich bekannt gegeben werden:

Städtisches Bürgerheim Betreutes Wohnen, Münchener Straße 21 – Vergabe Tischlerarbeiten

Für die Umbaumaßnahmen am Gebäude Münchener Straße 21 werden die Tischlerarbeiten für Fenster an die Firma Schlögel & Flinspach, Weilheim, zum Angebotspreis von 41.168,03 € vergeben.

Temporäre Kindertagesstätte östlich der Hardtschule – Vergabe Erd- und Kanalbauarbeiten

Die Erd- und Kanalbauarbeiten für die Errichtung einer temporären Kindertagesstätte östlich der Hardtschule werden an die Firma Markl, Weilheim, zum Angebotspreis von 40.662,30 € vergeben.

**Protokollnotiz:**

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner Sitzung am 17.01.2017 vom Vorgang Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 2/2017**  
**Bebauungsplan 'Südenstraße - Änderung Lehner'**  
**- Normenkontrolle zur 3. Änderung**

**Beschluss:**

Vom Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 18.10.2016 (1 N 12.1182) in der Normenkontrollsache Lehner / Stadt Weilheim i.OB über die Unwirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Südenstraße - Änderung Lehner“ wird Kenntnis genommen.

Der Satzungsbeschluss des Bauausschusses vom 20.03.2012 (Ö 46/2012) zu dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes „Südenstraße - Änderung Lehner“ wird aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 3/2017**  
**Bauanträge Neubau eines Doppelhauses (Haus 1 und 2) mit 2 bzw. 1 Wohneinheit**  
**Martin-Raith-Straße 11 (Ecke Kapellenstraße)**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit drei Wohneinheiten (Haus 1) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 9**  
**Der Bauantrag ist damit abgelehnt.**

Das Dachgeschoss in Haus 1 stellt ein Vollgeschoss im Sinne der Baunutzungsverordnung dar. Der Baukörper fügt sich damit nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch ein.

Dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit drei Wohneinheiten (Haus 2) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1**

Das Dachgeschoss bei Haus 2 stellt kein Vollgeschoss im Sinne der Baunutzungsverordnung dar. Der Baukörper fügt sich damit nach den Kriterien des § 34 Baugesetzbuch in die nähere Umgebung ein.

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 4/2017**  
**Einbeziehungssatzung 'Hangstraße'**  
**- Erweiterungsantrag**

**Gutachten:**

Mit einer Bebauung des Grundstückes, Fl.Nr. 2798/2, entsprechend dem Plankonzept vom 20.12.2016 besteht Einverständnis.

Anstelle einer Erweiterung / Änderung der Einbeziehungssatzung „Hangstraße“ wird ein Bebauungsplan auf der Basis des Planvorschlages der Bauverwaltung vom 29.12.2016 aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine geordnete und städtebaulich verträgliche Bebauung im Geltungsbereich zu realisieren. Der bestehende öffentliche Grünzug soll gesichert werden. Unbebaute bzw. unbebaubare Grundstücksbereiche sollen als Übergangszone zum öffentlichen Grünzug hin geschaffen werden. Mauern als Einfriedungen werden ausgeschlossen.

Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes wird die Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Hangstraße“ in der Fassung vom 02.11.2004 aufgehoben.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes erlassen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 5/2017**  
**Vorbescheid**  
**Neubau je eines Einfamilienhauses Fl.Nr. 2877, Gemarkung Weilheim neben Hangstraße 12**

**Beschluss:**

Über die Fragen zu den Vorbescheidsanträgen vom 18.11.2016, die sich aus dem ergänzenden Schreiben vom 10.01.2017 ergeben, wird wie folgt entschieden:

zu Frage 1

Die Lage der Häuser auf dem Baugrundstück ist unter Berücksichtigung der privatrechtlichen Bebauungssperre städtebaulich akzeptabel.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

zu Frage 2

Die gewählte Dachform „Walmdach“ für die Wohnhäuser und die Doppelgarage mit einer Dachneigung von 15° ist gestalterisch passend.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 1**

zu Frage 3

Die Wohngebäude fügen sich mit einer Traufhöhe von ca. 5,91 m über GUK und einer Grundfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> in die umgebende Bebauung ein.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

zu Frage 4

Die Anzahl und Lage der ausgewiesenen Stellplätze und Garagen entspricht der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB für insgesamt zwei Wohneinheiten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

zu Frage 5

Die im Lageplan dargestellte Mauer entlang der östlichen Grenze ist mit einer Höhe von 2,0 m als Einfriedung zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 9**  
**Die Frage ist damit abgelehnt.**

zu Frage 6

Die Beschlüsse der Bauausschusssitzungen vom 19.01.2016 und 12.04.2016 bezüglich der Bauvoranfrage vom 03.12.2015 behalten auch für die beiden jetzt vorliegenden Anträge auf Vorbescheid ihre Gültigkeit.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

zu Frage 7

Der ablehnende Beschluss des Bauausschusses vom 06.12.2016 zum Antrag auf Baumfällung vom 28.10.2016 wird aufgehoben.

Einer Fällung der auf städtischen Grund gelegenen Bäume wird in einem 3,50 m langen Bereich, gemessen ab dem nordöstlichen Grenzstein des Grundstückes, Fl.Nr. 2877, in Richtung Westen, zugestimmt.

Die Zufahrt zum Baugrundstück wird in dem aufzustellenden Bebauungsplan „Hangstraße-West“ entsprechend der vorliegenden Vorbescheidplanung festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 6/2017**  
**Bauanfrage Bebauungsplan 'Dorfgebiet Unterhausen'**  
**- Befreiung für Dacheinbauten**

**Beschluss:**

Der Bauanfrage zur Wiedererrichtung eines Zwerchhauses (Dachgaube) mit einer Außenbreite von 3,00 m und einer Firsthöhe von 2,50 m entsprechend dem ursprünglichen historischen Zustand auf dem Gebäude Dorfstraße 20 wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 8**  
**Die Bauanfrage ist damit abgelehnt.**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 7/2017**  
**Bauanfrage Neubau / Sanierung**  
**Wohn- und Geschäftshaus**  
**Bahnhofstraße 1 und 3**

**Gutachten:**

Mit der vorliegenden Bauanfrage und insbesondere der beantragten Ablösung von Stellplätzen besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 9**

Die Angelegenheit wird zurückgestellt. Zur Unterbringung der Stellplätze wird eine Tiefgarage (gegebenenfalls mit Duplex-Parkern) gefordert. Die Bebauung ist insgesamt architektonisch zu überarbeiten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

8

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 8/2017**  
**Bebauungsplan 'Obere Stadt IIIId'**  
**2. vereinfachte Änderung**  
**- Abwägung**

**Beschluss:**

Über die vorliegenden Stellungnahmen und Anregungen wird im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange abgewogen und entschieden. Ergänzend sind die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes auf dem Baugrundstück als neu zu pflanzend festgesetzten Bäume in die neue Planung zu übernehmen.

Der insoweit zu überarbeitende Bebauungsplan zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Obere Stadt IIIId“ ist im Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch erneut öffentlich auszulegen und den Fachbehörden nochmals zur Stellungnahme zuzuleiten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 9/2017**  
**Bebauungsplan 'Färbergasse II'**  
**12. vereinfachte Änderung - Abwägung**

**Gutachten:**

Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes entschieden.

Dem Vorschlag von Stadtrat Pentenrieder zur Verlegung der Behindertenparkplätze und Ausführung der übrigen Stellplätze – insbesondere neben der festgesetzten Blutbuche – in wasserdurchlässiger Bauart besteht Einverständnis.

Das Verfahren ist – wie vom Landratsamt Weilheim-Schongau vorgeschlagen – nach § 13a Baugesetzbuch als beschleunigtes reguläres Änderungsverfahren mit einer öffentlichen Planauslegung und erneuten Beteiligung der Fachbehörden fortzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 10/2017**  
**Bebauungsplan 'Blumenstraße / Blütenstraße / Geistbühelstraße / Pollinger Straße' -**  
**Erhaltenswerter Baumbestand**

**Beschluss:**

Für den unrechtmäßig gefälltten Baum Nr. 16 ist das hierfür zuständige Landratsamt Weilheim-Schongau zur Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens (wegen Nichtbeachtung der Maßgaben der genehmigten Bauplanung) aufzufordern. Gleichzeitig wird das Landratsamt aufgefordert, für den abgegangenen Baum eine adäquate Ersatzpflanzung zu fordern.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

Die Bäume Nr. 38 und 39 (zwei Schwarzkiefern) sind in ihrem Bestand zu erhalten

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

Die Bäume Nr. 42 und 43 (zwei Birken) werden zur Fällung freigegeben. Eine Ersatzpflanzung mit Angabe zur Größe der neu zu pflanzenden Bäume wird gefordert.

**Abstimmungsergebnis: 2 : 7**

Die Bäume 42 und 43 sind damit zu erhalten!

Der Baum Nr. 44 (Ahorn) wird zur Fällung freigegeben. Eine Ersatzpflanzung mit Angabe zur Größe des neu zu pflanzenden Baumes wird gefordert.



**Abstimmungsergebnis: 4 : 5**

Der Baum Nr. 44 ist damit zu erhalten!

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 11/2017**  
**16. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Marnbach-Ost'**  
**- Weiterführung des Verfahrens**

**Gutachten:**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen einer Besprechung mit den Grundstückseigentümern – unter Berücksichtigung des vorliegenden Lärmgutachtens – Einigkeit über die künftige Nutzung der unterschiedlichen Bereiche der neu auszuweisenden Bauflächen erzielt werden konnte.

Auf der Basis der erzielten Einigung soll das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Marnbach-Ost“ mit der Beauftragung zur Erstellung einer ausgearbeiteten Entwurfsplanung weitergeführt werden.

Für die Erstellung der Entwurfsplanung wird das Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, Frau Wellhöfer, beauftragt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 12/2017**  
**18. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**'Südlich der Hardtstraße', OT Marnbach**  
**- Abwägung**  
**- Feststellungsbeschluss**

**Gutachten:**

Über die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird gemäß §§ 1 Abs. 7 und 1a Baugesetzbuch unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes abgewogen und entschieden.

Eine Änderung der Planung ergibt sich aus der Abwägung nicht.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der Fassung vom 21.04.2016 samt Begründung und Umweltbericht festgestellt.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**