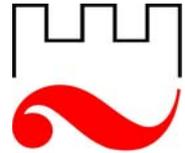




# Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 08.01.2013

## EINLADUNG

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

am **Montag, 14.01.2013**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

### Öffentlicher Teil

Beginn: **10.00 Uhr**

Beratungspunkte siehe Anlage 1

### Nichtöffentlicher Teil

Ortsbesichtigungen  
(Treffpunkt Rathaus Hof)  
**Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil**

**Markus Loth**  
**1. Bürgermeister**

**Beilage 1 zur Bauausschusssitzung am 14.01.2013**Öffentlicher TeilBeginn: **10.00 Uhr**

1. Bekanntgaben
2. Angelverein Pfaffenwinkel e.V. Antrag zum Aufstau des Ammeraltwassers
- OB** 3. Wiesmair Thomas und Martina Grundstückstausch und ggf. Änderung Bebauungsplan Josef-Off-Weg (Wendehammer)
- OB** 4. Seemüller Johann Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle mit Werkstatt Krottenkopfstraße 57
5. Schweyer Thomas Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ - Neubau einer Fahrzeug- und Lagerhalle
6. Reiser Norbert Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jörg-Ganghofer-Straße“
7. Stadtbauamt Änderung Flächennutzungsplan „SO großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“/ MI Kanalstraße
- OB** 8. Wohnbau Scheurer Bebauungsplan „Westlich der Paradeisstraße / Nördlich der Merckstraße“ - Befreiung Baugrenze Tiefgarage und Kellergeschoss
9. Stadtbauamt Bebauungsplan „Mittlerer Graben / Pütrichstraße / Krumpferstraße / Schöffelhuberstraße“ - Ausbau des Fuß- und Radweges
10. Stadtbauamt 3. Änderung Flächennutzungsplan „Deutenhausener Feld“

- |     |                                 |   |
|-----|---------------------------------|---|
| 11. | Stadtbauamt                     | Flächennutzungsplan<br>Sondergebiet „Branca-Grundstück und<br>Toteismulden“   |
| 12. | Stadtbauamt                     | Bebauungsplan<br>Sondergebiet „Branca-Grundstück und<br>Toteismulden“<br>- Billigung  |
| 13. | Stadtbauamt                     | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)<br>Stellungnahme zum geänderten Entwurf<br>vom 28.11.2012                                   |
| 14. | Stadtbauamt                     | Windkraft im Stadtgebiet Weilheim<br>- 9. Fortschreibung des Regionalplanes Oberland<br>- Teilfortschreibung Windkraft              |
| 15. | Gemeinde Wielenbach             | 5. Änderung Flächennutzungsplan<br>- Änderung des ursprünglichen Vorhabens  |
| 16. | ADFC Weilheim e.V.              | Antrag auf Erlass einer Stellplatzsatzung für<br>Fahrräder bei Neu- und Umbauten  |
| 17. | WWF Ortsgruppe<br>Weilheim      | Renaturierung der Einmündung des Tiefenbachs<br>in die Ammer  |
| 18. | Stadtbauamt                     | Große Hochlandhalle<br>- Kostenfortschreibung Sanierung   |
| 19. | Stadtbauamt                     | Mittelschule Weilheim<br>- Planung für die Erweiterung der Werkräume<br>und des Musikraumes<br>- Sanierung der WC-Anlage im Langbau |
| 20. | Anfragen, Dringlichkeitsanträge |   |

## **Nichtöffentliche Beratung**

Beginn im Anschluss an die öffentliche Beratung

# Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 14.01.2013  
im großen Sitzungssaal des Rathauses

## 1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Loth
- b) Die Mitglieder: StRäte: Gast, Honisch, Lorbacher (für Trautinger), StRin Orawetz, Pentenrieder, Dr. Reindl, Dr. Vidal, Zirngibl, Müller (für Dr. Vidal ab Ö 14/2013)

## 2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

- a) Vom Stadtrat: -/-
- b) Aus der Verwaltung: Frank, Groß, Stork
- c) Außerdem: -/-

## 3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

## 4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

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

5. Schriftführer: Groß, Stork – Stadtbauamt

6. Beginn der Sitzung: 10.15 Uhr

7. Ende der Sitzung: 14.35 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 14.01.2013

**Auszug  
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung  
vom 14.01.2013**

**- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -**

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 1/2013**  
**Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse**

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 14.01.2013 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 2/2013**  
**Antrag zum Aufstau des Ammeraltwassers**

Beschluss:

Die Stadt Weilheim i.OB als Unterhaltsverpflichtete für den Bereich des Ammeraltwassers hat grundsätzlich keine Vorbehalte gegen den Antrag des Anglervereins Pfaffenwinkel e.V. für eine beschränkte Erlaubnis zum Aufstau des Ammeraltwassers, Fl.Nr. 369/5, Gem. Unterhausen. Allerdings wird von Seiten der Stadt Weilheim i.OB Wert darauf gelegt, dass die bisherigen Zuläufe in das Ammeraltwasser auch zukünftig ungehindert zufließen können. Auch eine zusätzliche Vernässung der anliegenden Grundstücke darf durch den Aufstau des Ammeraltwassers nicht erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 3/2013**  
**Grundstückstausch und ggf. Änderung Bebauungsplan  
Josef-Off-Weg (Wendehammer)**

Beschluss:

Mit dem beantragten Grundstückstausch und einer damit verbundenen Änderung des Bebauungsplanes „In der Au Nord“ besteht kein Einverständnis, nachdem sich die beteiligten Parteien derzeit nicht einig sind.

Sollte eine tatsächliche Einigung auf privater Basis erfolgen, kann der Antrag erneut vorgetragen werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 4/2013**  
**Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle mit Werkstatt  
Krottenkopfstraße 57**

Beschluss:

Mit der geplanten Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle mit Werkstatt besteht grundsätzlich Einverständnis.

Es wird empfohlen, die Halle möglichst nahe an den Hofbereich zu integrieren. Aus orts- und landschaftspflegerischen Gründen ist die Halle weitgehend einzugrünen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 5/2013**  
**Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes**  
**'Dorfgebiet Unterhausen'**  
**- Neubau einer Fahrzeug- und Lagerhalle**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Mit dem geplanten Neubau einer gewerblichen Mehrzweckhalle mit einer Größe von 20 x 40 m am Grundstück Dorfstraße 4, Fl.Nr. 142, Gem. Unterhausen, besteht grundsätzlich Einverständnis. Einem beidseitig auskragenden Dach wird nicht zugestimmt. Das Vordach ist nur an der Südseite möglich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB vom 29.02.2012 wird für die betroffenen Teilflächen der Grundstücke, Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, von bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Unterhausen“ wird für die betroffenen Teilflächen der Fl.Nrn. 94 und 142, Gemarkung Unterhausen, erweitert und geändert. Im erweiterten Geltungsbereich sind für die beantragte Halle Baugrenzen mit einem Maß von 20 x 40 m sowie für ein an der Südseite auskragendes Vordach mit 5,0 m Tiefe auszuweisen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 6/2013**  
**Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**  
**'Solarpark Jörg-Ganghofer-Straße'**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Mit dem Antrag zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage besteht grundsätzlich Einverständnis. Der Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB vom 29.02.2012 ist zur Ausweisung einer entsprechenden Sonderbaufläche nach § 11 Abs. 2 BauNVO für den „Solarpark Jörg-Ganghofer-Straße“ auf der benötigten Teilfläche der Fl.Nr. 1062, Gemarkung Weilheim i.OB, zu ändern.

Für die benötigte Teilfläche der Fl.Nr. 1062, Gemarkung Weilheim i.OB, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit der Bezeichnung „Solarpark Jörg-Ganghofer-Straße“ als „Sonderbaufläche Solar“ aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Verfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 7/2013**  
**Änderung Flächennutzungsplan**  
**'SO großflächiger Lebensmitteleinzelhandel' / MI**  
**Kanalstraße**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Der Bauausschuss empfiehlt, den Flächennutzungsplan wie folgt zu ändern:

Die Grundstücke, Fl.Nr. 3210/52, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 3203, Fl.Nrn. 3210/53 und 3210/4 werden zukünftig als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine Teilfläche der Fl.Nr. 3210/51 wird als Straßenverkehrsfläche (Kanalstraße) festgesetzt.

Die Grundstücke, Fl.Nrn. 3206 und 3187/1, werden zukünftig als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Das Grundstück, Fl.Nr. 3208, wird zukünftig als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 8/2013**  
**Bebauungsplan**  
**'Westlich der Paradeisstraße / Nördlich der Merckstraße'**  
**- Befreiung Baugrenze Tiefgarage und Kellergeschoss**

Beschluss:

Mit der beantragten geringfügigen Überschreitung der Baugrenze für die Tiefgarage im Rahmen einer Befreiung besteht Einverständnis.

Mit dem insoweit im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens vorgelegten gesamten Bauantrag wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Es wird empfohlen, weitere oberirdische Fahrradstellplätze auszuweisen und diese gegebenenfalls auch zum Teil mit einer Überdachung zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 9/2013**  
**Bebauungsplan 'Mittlerer Graben / Pütrichstraße / Krumpferstraße / Schöffelhuberstraße'**  
**- Ausbau des Fuß- und Radweges**

Beschluss:

Der Empfehlung des Leiters des Ordnungsamtes wird gefolgt.

Der Geh- und Radweg im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird um ca. 30 cm schmaler angelegt, als nach Bebauungsplan vorgesehen.

Sollte sich in Zukunft ergeben, dass es durch diese schmalere Ausgestaltung zu Schwierigkeiten für Fußgänger und Radfahrer kommt, wird der Weg auf die planungsrechtlich vorgesehene Breite angelegt. In diesem Fall muss der Zaun an der südlichen Grenze des Grundstückes; Fl.Nr. 798/4, auf die Fl.Nr. 798/3 versetzt werden. Gleiches gilt bei einer Neubebauung der Fl.Nr. 798/3. Auch dann ist die Grundstückssituation entsprechend oben Gesagtem zu regeln.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 10/2013**  
**3. Änderung Flächennutzungsplan**  
**'Deutenhausener Feld'**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes „Deutenhausener Feld“ lediglich eine Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes einging, der hierin auf seine Aussagen vom 29.03.2012 verwiesen hat.

Hierzu wird auf die Abwägung des Stadtrates vom 29.03.2012 verwiesen, wonach festgestellt wurde, dass der benötigte Flächenverbrauch, Folgen für die Landwirtschaft sowie die Notwendigkeit eines Neubaus für die Stadtwerke / Betriebshof, sowie Aspekte für den Wirtschaftsstandort Weilheim als Grundlage der Planung sehr wohl gegeneinander und untereinander abgewogen wurden. Am Ende verbleibt das Fazit, dass dieser Standort für die Stadtwerke Weilheim alternativlos ist. In diesem Sinne muss der Flächenverbrauch bei Abwägung sämtlicher Gesichtspunkte hingenommen werden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Deutenhausener Feld“ wird samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 29.03.2012 festgestellt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 11/2013**  
**Antrag adfc Weilheim e. V. auf Erlass einer Stellplatzsatzung für Fahrräder bei Neu- und Umbauten**

Verlauf:

Herr Stork erläutert den Antrag des adfc Weilheim und stellt den von der Verwaltung in Anlehnung an verschiedene andere Gemeindegesetzungen ausgearbeiteten Entwurf für die Forderung von Fahrradabstellplätzen vor.

Im Verlauf der anschließenden längeren Diskussion vertraten die Mitglieder des Bauausschusses die Auffassung, dass die Stadt grundsätzlich ein positives Zeichen zugunsten des Fahrradfahrens mit einer Forderung von Fahrradabstellplätzen setzen sollte. Die Forderungen sollten jedoch nochmals überdacht werden. Insbesondere sollten sie nur für Neubauten gelten, da bei Umbauten oder Nutzungsänderungen - speziell im Altstadtbereich - erhebliche Bedenken im Hinblick auf den tatsächlichen Nachweis von entsprechenden Stellplätzen gegeben sind.

Die Angelegenheit wird daher zur Beratung in die Fraktionen verwiesen. Eine Stellungnahme wird bis Ende März 2013 erbeten.

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Die Angelegenheit wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen. Eine Stellungnahme wird bis Ende März 2013 erbeten

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 12/2013**  
**4. Änderung Flächennutzungsplan**  
**Sondergebiet 'Branca Grundstück und Toteismulden'**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

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

Die Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gebilligt.

Das weitere Verfahren ist mit der öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortzuführen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 13/2013**  
**Große Hochlandhalle**  
**- Kostenfortschreibung Sanierung**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Das beauftragte Planungsbüro erstellt einen Katalog der in der Zukunft absolut notwendigen Maßnahmen. Hierzu gehören neben der Erneuerung, Ergänzung und Installation der Elektroverkabelung, RWA-Anlage, Beleuchtung, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz und Lautsprecheranlage u. a. der Fensteraustausch, die Dämmung des Daches, die Sanierung der Toilettenanlagen. Für alle erforderlichen Positionen ist ein (zeitlicher) Maßnahmen- und Finanzierungsplan zu erstellen. Dem Maßnahmenplan muss zu entnehmen sein, mit welcher Dringlichkeit die einzelnen Maßnahmen anzugehen sind. Darüber hinaus muss er einen Vorschlag zu deren schrittweisen Erledigung enthalten. Der Gesamtplan einschließlich Maßnahmenplan und Kostendarstellung ist in der Sitzung des Bauausschusses im März 2013 erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 14/2013**  
**Bebauungsplan**  
**Sondergebiet 'Branca-Grundstück und Toteismulden'**  
**- Billigung**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

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

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Branca-Grundstück und Toteismulden“ wird entsprechend der oben genannten Stellungnahmen nach deren Einarbeitung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung weiterzuführen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 4

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 15/2013**  
**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**  
**Stellungnahme zum geänderten Entwurf vom 28.11.2012**

Beschluss:

Die Stellungnahme der Stadt Weilheim i.OB zur Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird mit der Maßgabe der oben genannten Ergänzung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 16/2013**  
**Windkraft im Stadtgebiet Weilheim**  
**9. Fortschreibung des Regionalplans Oberland**  
**- Teilfortschreibung Windkraft**

Beschluss:

Die Mitglieder des Bauausschusses haben von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 17/2013**  
**Gemeinde Wielenbach**  
**5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**  
**- Änderung des ursprünglichen Vorhabens**

Beschluss:

Von der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wielenbach wird Kenntnis genommen.

Eine Stellungnahme hierzu ist seitens der Stadt Weilheim i.OB nicht zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 18/2013**  
**Bebauungsplan 'Weilheim Süd-Ost'**  
**Wohngebäude Lienhartstraße 2**

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“ zum vollständigen Verzicht auf einen Dachüberstand am Hausgebäude besteht kein Einverständnis. Gemäß dem Bebauungsplan ist ein Mindestdachüberstand von 20 cm vorzusehen.

Mit dem Bau einer Flachdach-Garage an der Grundstücksgrenze besteht - im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes - Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 19/2013**  
**Generalsanierung der Mittelschule Weilheim**  
**- Planung für die Erweiterung der Werkräume und des Musikraumes**  
**- Sanierung der WC-Anlage im Langbau und Altbau**

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Das Architekturbüro Weinberger & Anderl, Schongau, wird mit der Ausarbeitung der Genehmigungsplanung für den Erweiterungsbau Werkräume und Musikraum beauftragt.

Bei der Regierung von Oberbayern sind umgehend die Zuschussanträge für diese Maßnahme vorzulegen.

Der Neubau der Sanitäranlagen im Langbau und Altbau ist im Rahmen der Generalsanierung der Mittelschule unterzubringen. Auch hierfür sind entsprechende Anträge auf Erweiterung der Bezuschussung bei der Regierung von Oberbayern vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**Tagesordnungspunkt Anfragen, Dringlichkeitsanträge**

Anfragen, Dringlichkeitsanträge lagen nicht vor.