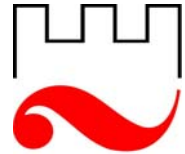




Stadt Weilheim i.OB



Weilheim i.OB, 10.10.2012

EINLADUNG

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

am **Dienstag, 16.10.2012**

im **großen** Sitzungssaal des Rathauses

Öffentlicher Teil

Beginn: **9.00 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 16.10.2012Öffentlicher TeilBeginn: **09.00 Uhr**

1.	Bekanntgaben
2.	Bauantrag 4 Doppelhäuser mit Tiefgarage, Nordendstraße
3.	Nutzungsänderung Hans-Guggemoos-Straße 1-5
4.	Vorbescheid Nutzungsänderung Baby-/Spielwarengeschäft in Spielhalle, Holzhofstraße 1, 1a
5.	Vorbescheid Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Blumenstraße 6
6.	Vorbescheid Anbau Wintergarten, Kreuzgasse 7
7.	Bauanfrage Abbruch Bestandsgebäude und Neubau von 8 Wohneinheiten Schmutzerstraße / Paradeisstraße
8.	Anfrage zur Errichtung einer Fahrzeug- u. Lagerhalle Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Dorfgebiet Unterhausen“, Dorfstraße 4
9.	Bebauungsplan „Weilheim Süd-Ost“ - Neubau von Wohngebäuden, Lienhartstraße 2
10.	Entfernung von Bäumen, Narbonner Ring
11.	Beseitigung von Bäumen, Hangstraße 12
12.	Einbeziehungssatzung „Urberlweg – Süd“ - Satzungsbeschluss
13.	37. Änderung Flächennutzungsplan „Gut Dietlhofen“ - Endgültige Beschlussfassung

	14.	Bebauungsplan „Gut Dietlhofen“ - Billigung
	15.	Bebauungsplan „Karl-Böhaimb-Straße/Andreas-Schmidtner-Straße“ - Änderung Bäume
	16.	Agenda 21 Arbeitskreis „Natur in und um Weilheim“ - Verschiedene Anträge
	17.	Ökokonto der Stadt Weilheim i.OB - Vorstellung durch Landschaftsarchitekt Wurm
	18.	Antrag auf Erlass einer Stellplatzsatzung für Fahrräder bei Neu- und Umbauten
	19.	Neuerlass einer „Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen“
	20.	Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Nichtöffentlicher Teil

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

Beratung im Anschluss an den öffentlichen Teil

Anwesenheitsliste

für die Bauausschuss-Sitzung vom 16.10.2012
im großen Sitzungssaal des Rathauses

1. Anwesend stimmberechtigt:

- a) Der Vorsitzende: 1. Bürgermeister Markus Loth
- b) Die Mitglieder: StRäte: Gast, Honisch, StRin Orawetz, Pentenrieder,
Dr. Reindl, Trautinger, Dr. Vidal, Zirngibl

2. Anwesend nicht stimmberechtigt:

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

3. Abwesend stimmberechtigt:

Vom Stadtrat:

4. Abwesend nicht stimmberechtigt:

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

5. Schriftführer: Groß – Stadtbauamt
Stork – Stadtbauamt

6. Beginn der Sitzung: 9.20 Uhr

7. Ende der Sitzung: 14.45 Uhr

8. Anmerkungen: -/-

Weilheim i.OB, 16.10.2012

Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung
vom 16.10.2012
- vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bauausschuss -

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 147/2012
Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Der Bauausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 18.09.2012 folgenden Beschluss gefasst, der hiermit öffentlich bekannt gegeben wird:

Interkommunales Gewerbegebiet „Achalaich“ – Weiteres Vorgehen

Der Auftrag zur Erstellung eines Standortgutachtens für Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Weilheim wird an das Büro U-Plan, Königsdorf, zur angebotenen Honorarsumme von 6.884,75 € vergeben.

KiTa „Pfiffikus“, Sanierung der Fassade und Fenster – Vergabe Planungsauftrag

Der Auftrag für die Sanierung der Fassade sowie der Sanierung bzw. dem Austausch der Fenster wird an das Architekturbüro Andrea Roppelt, Weilheim, vergeben.

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 von dem Vorgang Kenntnis genommen.

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 148/2012
Vorbescheid - Nutzungsänderung Baby-/Spielwarengeschäft in Spielhalle Holzhofstraße 1/1a

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Räumen des bisherigen Baby- und Spielwarengeschäftes in eine Spielhalle, Holzhofstraße 1/1a, kann nicht zugestimmt werden, da die Festsetzungen des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes „Trifhofstraße II“ entgegenstehen. Der Bebauungsplan sagt aus, dass Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) im vorliegenden Gewerbegebiet nicht zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 149/2012
Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Blumenstraße 6, Fl.Nr. 1040/14

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Dem Antrag auf Vorbescheid kann in der eingereichten Planversion mit 13 x 22 m Länge und zwei Vollgeschossen mit Dachausbau nicht zugestimmt werden, da sich dieses Bauvorhaben in die nähere Umgebung nicht einfügt. Auch die alternativ angesprochene Reduzierung des Baukörpers auf 12,75 x 20 m fügt sich in die vorhandene bauliche Struktur der Umgebung nicht ein.

Zur Vorbereitung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Geviert wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Vom Geltungsbereich werden die in beiliegend abgedruckten Lageplan des Stadtbauamtes schwarz umrandet dargestellten Grundstücke, Fl.Nrn. 1040/3, 1040/4, 1040/5, 1040/6, 1040/11, 1040/12, 1040/13, 1040/14, 1041 und 1042, Gem. Weilheim i.OB, erfasst.

Der Bebauungsplan wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Er erhält die Bezeichnung „Blumenstraße / Blütenstraße / Geistbühelstraße / Pollinger Straße“.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird die beiliegend abgedruckte Veränderungssperre für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 150/2012
Bauanfrage
Abbruch Bestandsgebäude und Neubau von acht Wohneinheiten
Schmutzerstraße / Paradeisstraße

Beschluss:

Mit der vorliegenden Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses, drei Doppelhauseinheiten und einem Dreispänner besteht kein Einverständnis, da sich diese Bebauung in die vorhandene Umgebung nicht einfügt.

Der Empfehlung des Stadtbauamtes wird gefolgt. Das Grundstück kann mit zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern (sechs Wohneinheiten) bebaut werden.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 151/2012
Anfrage zur Errichtung einer Fahrzeug- und Lagerhalle
Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan "Dorfgebiet Unterhausen"

Beschluss:

Mit der vorliegenden Bauanfrage zur Errichtung einer Fahrzeug- und Lagerhalle für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb am Grundstück Dorfstraße 4 besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der entsprechenden Halle sind über die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Dorfgebiet Deutenhausen“ bereitzustellen.

Vorab ist jedoch eine schalltechnische Überprüfung der Zulässigkeit des Betriebes mit den Vertretern des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzuklären.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 152/2012
Bebauungsplan 'Weilheim Süd-Ost' - Neubau von Wohngebäuden, Lienhartstraße 2

Beschluss:

Mit den nun vorliegenden Lageplänen zur Errichtung der drei Wohngebäude besteht Einverständnis.

Bezüglich der geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen wird für die betroffenen Gebäude einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weilheim Süd-Ost“ zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 153/2012
Entfernung von Bäumen Narbonner Ring

Beschluss:

Die Bäume und Sträucher auf der städtischen Fläche, Fl.Nr. 2280/2, werden stark ausgelichtet. Ehe über die Verpachtung der öffentlichen Fläche zum Zwecke der Errichtung einer privaten Lärmschutzwand entschieden wird, ist die technische Machbarkeit des Lärmschutzes zu klären. Bis dahin wird die Entscheidung zurückgestellt.

Die Birken auf der städtischen Fläche im Osten des Hauses Am Obstgarten 8a können entfernt werden. Die Frage einer eventuellen Nachpflanzung wird durch den Baumbeauftragten des städtischen Betriebshofes entschieden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 154/2012
Beseitigung von Bäumen, Hangstraße 12

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Grundeigentümer wegen eines Ankaufes des bepflanzten Grundstücksstreifens zu verhandeln. Sollte einem Kauf des Grundstückes nicht näher getreten werden, ist die sehr dicht gewordene Bepflanzung durch den Betriebshof auszulichten (Herausnahme von aufgegangenen Bäumen sowie ausgewachsenen Thujen).

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 155/2012
Einbeziehungssatzung 'Urberlweg-Süd' - Satzungsbeschluss

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Über die vorliegenden Bedenken und Anregungen wird im Sinne der Stellungnahme des Stadtbauamtes unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entschieden. Die Satzung ist entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau anzupassen. Der von den Eigentümern der Grundstücke, Fl.Nrn. 4799/2 und 4799/3, beantragten Verschiebung des Gebäudes nach Westen wird nicht zugestimmt. Zum Erhalt des bestehenden - nicht genehmigten - Swimming-Pools ist das Baufeld entsprechend nach Osten zur Erschließungsstraße hin zu verschieben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 156/2012
37. Änderung Flächennutzungsplan 'Gut Dietlhofen' - Beschlussfassung

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Es wird festgestellt, dass gegen die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gut Dietlhofen“ in der Fassung der öffentlichen Auslegung keine Einwände vorgebracht wurden. Von der Stellungnahme des Beirates für Menschen mit Behinderungen wird Kenntnis genommen. Diese ist jedoch für das Flächennutzungsplanverfahren nicht relevant. Die Stellungnahme wird den Betreibern des Gutes weitergeleitet.

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gut Dietlhofen“ wird in der Fassung der öffentlichen Auslegung samt Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 157/2012
Bebauungsplan 'Gut Dietlhofen' - 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.

Insbesondere ist die Erschließungssituation mit dem geplanten Umbau der B2 weiterhin mit dem Staatlichen Bauamt sowie mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau zu klären.

Insoweit sind auch die Auflagen der Kreisbrandinspektion bezüglich der Breite der vorhandenen Erschließungsanlage zu überprüfen. Die Kapazitäten des Löschwasserteiches und gegebenenfalls Einrichtung von Hydranten ist ebenso zu überprüfen.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Gut Dietlhofen“ wird entsprechend der oben genannten Stellungnahmen nach deren Einarbeitung gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung weiterzuführen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 158/2012
Bebauungsplan 'Karl-Böhaimb-Straße/Andreas-Schmidtner-Straße'
- Baumfällarbeiten / Ausgleich und Ersatz

Beschluss:

Von der widerrechtlichen Beseitigung der Kiefer wird Kenntnis genommen.

Der Grundstückseigentümer ist aufzufordern eine entsprechende Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen und diesen Baum dort zu halten. Gleichzeitig ist für die widerrechtlich beseitigte Kiefer ein entsprechendes Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeld gemäß § 213 BauGB einzuleiten.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Karl-Böhaimb-Straße / Andreas-Schmidtner-Straße“ ist mit Erfolg der Ersatzpflanzung dahingehend zu ändern, dass die widerrechtlich beseitigte Kiefer gestrichen und stattdessen der neu zu pflanzende Baum als zu erhaltend festgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 159/2012
Agenda 21 AK 'Natur in und um Weilheim' - Verschiedene Anträge

Beschluss:

Die beantragten Maßnahmen werden wie folgt beschlossen:

1. Baumpflanzungen:

Am Friedhof

Die geplante Pflanzung einer Kiefer an der Ecke Krumpperstraße / Krumpperplatz /Am Betberg wird zurückgestellt. Die Örtlichkeit ist zu besichtigen.

Mit der Pflanzung eines weiteren Baumes (Kiefer) an der Friedhofsmauer entlang des „Friedhofsweges“ besteht kein Einverständnis.

Am Gögerl

Mit der Nachpflanzung von zwei Lärchen am oberbayerischen Jakobsweg besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Standorte sind bei der anberaumten Ortsbesichtigung am 19.10.2012 festzulegen.

Eichen am Dietlhofer Seeweg

Mit der Pflanzung von zwei Eichen am Dietlhofer Seeweg vor dem Grundstück, Fl.Nr. 634, Gem. Unterhausen, besteht grundsätzlich Einverständnis. Der genaue Standort ist mit dem Betriebshof vor Ort festzulegen.

2. Pflege einer Hecke zwischen Stainhart- und Röntgenstraße

Die Pflege der auf städtischem Grundstück befindlichen Hecke ist künftig wieder von der Stadt Weilheim i.OB zu übernehmen. Der Betriebshof ist dementsprechend zu beauftragen, die Hecke nach Bedarf zu pflegen und zu schneiden, jedoch nicht zu niedrig zu halten.

3. Verbesserungen am Gögerl

Der „Burgwanderweg“ im inneren Bereich der Gögerlburg wurde vor ca. zwei Jahren mit Hackschnitzeln angelegt. Die Beschaffenheit ist bei der Begehung am 19.10.2012 zu begutachten. Eine eventuelle Ergänzung ist für den Haushalt 2013 einzuplanen.

Der „Gögerlfräuleinweg“ ist ebenso bei der kommenden Begehung am 19.10.2012 zu begutachten. Eventuell notwendige Maßnahmen sind hierbei festzulegen.

Die von der Agenda 21 bereits mehrfach gewünschte zusätzliche Wegeschleife am „Röntgenjagdweg“ wird nicht angelegt. Bereits bei früheren Ortsterminen wurde auf die privatrechtlichen Grundstücksverhältnisse verwiesen. Der Weg kann allenfalls als „Trampelpfad“ von Spaziergängern genutzt werden.

Mit der Aufstellung von zwei weiteren Bänken - wie beantragt - besteht Einverständnis. Die genaue Lage ist vor Ort festzulegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 160/2012 Antrag adfc Weilheim e. V. auf Erlass einer Stellplatzsatzung für Fahrräder bei Neu- und Umbauten

Der Antrag des adfc, Kreisgruppe Weilheim-Schongau, wird von Herrn Stork erläutert. Die Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i.OB trifft bisher keine konkreten Festlegungen oder Richtzahlen für den Nachweis von Fahrradstellplätzen. Bei größeren Wohnanlagen wurden bisher automatisch entsprechende Fahrradstellplätze in den Kellergeschossen nachgewiesen.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich drei Satzungsbeispiele der Stadt Garching, der Gemeinde Rombachtal sowie der Landeshauptstadt München vorliegen. Es ist vorgesehen, bei den entsprechenden Kommunen über Erfahrungen mit dem Vollzug dieser Satzungen nachzufragen.

Die Angelegenheit sollte daher mit entsprechenden Ergebnissen in die Fraktionen zurückgestellt werden.

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Vom Antrag des adfc, Kreisgruppe Weilheim-Schongau, wird Kenntnis genommen.

Die Angelegenheit wird zur Beratung in die Fraktionen zurückgestellt.

Die Verwaltung soll hierzu den Fraktionen entsprechende Satzungsmuster sowie Erfahrungsberichte und einen Vorschlag zur Festlegung innerhalb der Stadt Weilheim vorlegen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 161/2012 Ökokonto der Stadt Weilheim i.OB - Vorstellung durch Landschaftsarchitekt Wurm

Beschluss:

Vom Vortrag über die Grundlagen eines Ökokontos wird Kenntnis genommen.

Die von Landschaftsarchitekt Wurm weiter vorgeschlagenen Flächen, Fl.Nrn. 3500, 3529 und 3617, Gem. Weilheim i.OB, sind zusätzlich in das Ökokonto der Stadt Weilheim i.OB zum 01.11.2012 aufzunehmen.

In Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Forstamt, Dienststelle Weilheim-Seeshaupt, ist zu prüfen, inwieweit auch Waldflächen aufgenommen und aufgewertet werden können.

Landschaftsarchitekt Wurm, Weilheim, wird mit der weiteren fachlichen Begleitung des Ökokontos beauftragt. Im Haushalt sind entsprechende Mittel einzuplanen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 162/2012
Vorbescheid Anbau Wintergarten Kreuzgasse 7

Verlauf:

Stadtbaumeister Frank erläutert nochmals den vorliegenden Antrag zur Errichtung eines Wintergartens und weist auf das zwischenzeitlich vorliegende Gutachten über den Erhalt des dort befindlichen Baumes hin. Landschaftsarchitekt Wurm, der den Baum seit Jahren kennt, führt aus, dass die im Gutachten angegebenen Schäden „Winzigkeiten“ seien, die die Vitalität oder Standfestigkeit des Baumes mit Sicherheit nicht beeinträchtigen werden. Der Baum könne an seinem jetzigen Standort ohne weiteres noch viele Jahre gehalten werden.

In der anschließenden regen Diskussion wird mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass sich ein Wintergarten an dieser Stelle städtebaulich nicht einfügt und großer Wert auf den Erhalt des Baumes - wie auch im Bebauungsplan „Altstadt V“ dargestellt - gehalten wird.

Beschluss:

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wintergartens und einer damit verbundenen Änderung des Bebauungsplanes „Altstadt V“ besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 163/2012
Neuerlass einer 'Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen'

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Mit dem Neuerlass einer „Satzung über besondere Anforderungen und das Verbot von Werbeanlagen“ besteht entsprechend dem vom Stadtbauamt ausgearbeiteten und beiliegenden Entwurf Einverständnis. Insbesondere besteht Einverständnis mit der Neueinteilung der Zonen II für Gewerbegebiete und gewerblich geprägte Gebiete in der Stadt Weilheim.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Tagesordnungspunkt: Nr. Ö 164/2012
Nutzungsänderung Hans-Guggemoos-Straße 3 und 5

Beschlussempfehlung für den Stadtrat:

Das Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung von Büros in ein Wohnheim ohne bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück, Hans-Guggemoos-Straße 3 und 5, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 9

Das Einvernehmen ist somit versagt.

Tagesordnungspunkt Anfragen, Dringlichkeitsanträge

Anfragen/Dringlichkeitsanträge lagen keine vor.