

# Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

## A) Öffentlicher Teil

Herr 1. Bürgermeister Sluyterman eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er entschuldigt Frau StRätin Böse, für die Frau StRätin Karg gekommen ist. Ferner konnte Herr StR Hild nicht kommen. Für ihn ist Frau StRätin Maucher anwesend. Er entschuldigt ferner Herrn Hunger, der noch nicht gekommen ist. Die Tagesordnung wird angenommen.

Nr. 92

Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG

### **Bahnhofstraße 6, Demontage einer bestehenden Werbeanlage/Aufstellung eines Werbepylon an neuer Stelle, Befreiung vom Bebauungsplan**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 67 „ehemaliges Butterwerk“. Es soll ein beleuchteter Werbepylon mit dem Logo Lidl angebracht werden. Ferner wird an dem Pylon ein Werbeslogan, die Öffnungszeiten und das täglich frisch gebacken wird angebracht. Dieser ist ca. 2,1 m breit und hat eine Höhe von 6 m und das Logo „Lidl“ ist selbstleuchtend. Er soll den jetzigen Pylon ersetzen, der ca. 5,5 m hoch und 2 m breit ist.

Grundsätzlich kann dem Pylon zugestimmt werden. Dieser liegt außerhalb der Baugrenzen, was aber hingenommen werden kann, zumal sich der bisherige Pylon in unmittelbarer Nähe befindet und auch der Pylon auf den Einzelhandelsbetrieb, wie bisher, verweist.

Problematisch ist der neue Standort, da das Fundament im Schutzstreifen der Fernwärmeleitung errichtet wird, was nicht zulässig ist. Daher muss er versetzt werden. Weiterhin wird noch mit der Firma Lidl verhandelt, dass der neue Pylon nicht höher wird, als der jetzige. Eine Erhöhung auf ca. 6 m wäre aber hinnehmbar.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Befreiung von der Baugrenze zu erteilen und damit dem Bauantrag zu zustimmen. Der genaue Standort ist noch durch die Verwaltung abzuklären.

Anwesend: 8	Dafür: 7	gegen den Beschluss: 1
----------------	-------------	---------------------------

# Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

Nr. 93

**Kennametall Real Estate GmbH & Co.KG**

**Ingenrieder Straße 2 + 4, Überdachung der Be- und Entladezone mit Teileinhausung der bestehenden Laderampe und Anbau eines Rettungsbalkons, Befreiung vom Bebauungsplan**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Überarbeitung Gewerbegebiet Lerchenfeld. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet.

Geplant ist ein u. a. ein Rettungsbalkon, der ca. 19,98 m lang und ca. 0,81 m tief ist. Dieser überschreitet die Baugrenze zwischen 0,13 m und 0,81 m. Dies kann als geringfügig eingestuft werden.

Geplant ist ferner die Be- und Entladezone zu überdachen und die bestehende Laderampe teilweise einzuhausen. Dieser Bereich hat eine Länge von ca. 21,07 und eine Breite von ca. 3,23 m. Dabei wird die Baugrenze um ca. 3,91 m überschritten, da diese in diesem Bereich 10 m beträgt. Nach Auffassung der Verwaltung kann dieser Befreiung vom Bebauungsplan zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das beantragte Bauvorhaben von der Baugrenze zu befreien und damit dem Bauantrag zu zustimmen.

Anwesend: 8	Dafür: 8	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 94

**Dr. Thomas Brandlmeier**

**Altenstadter Straße 5, Änderung des bestehenden Satteldaches in ein Mansarddach, Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens**

Das Landratsamt hat uns mit Schreiben vom 22.09.2016, eingegangen bei der Stadt am 30.09.2016 mitgeteilt, dass das geplante Walmdach sich in die nähere Umgebung einfügt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die nicht schon verunstaltend wirken, reichen für eine Ablehnung des Vorhabens nicht aus. So wurden z. B. in obergerichtlichen Verfahren bereits Abweichungen von der vorherrschenden Dachform als nicht beeinträchtigend beurteilt. Eine Beeinträchtigung des Straßen und Ortsbildes im Sinne des § 34 ist nicht erkennbar.

Übersetzt bedeutet dies, dass das geplante Dach zwar als nicht schön empfunden wird, aber für eine Ablehnung aufgrund einer Verunstaltung reicht es in diesem Quartier nicht. Man kann hier geteilter Meinung sein. Die Verwaltung ist weiterhin der Meinung, dass das geplante Vorhaben sich nicht in die nähere Umgebung einfügt und verunstaltend wirkt.

Die Verwaltung schlägt vor, bei der Beschlusslage vom 14.06.2016 zu bleiben und für das Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen auch weiterhin nicht zu erteilen. Die Folge ist, dass das gemeindliche Einvernehmen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau ersetzt und eine Baugenehmigung erteilt wird. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Verhinderung des Vorhabens wird als nicht zweckmäßig erachtet.

# Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, bei der Beschlusslage vom 14.06.2016 zu bleiben und das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben nicht zu erteilen.

Anwesend: 8	Dafür: 5	gegen den Beschluss: 3
----------------	-------------	---------------------------

## Nr. 95

### Stadt Schongau

#### **Bebauungsplan Nr. 84 „Schongau Krankenhausareal Teil I“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Stadtratssitzung am 11.10.2016 wurde nochmals ein Aufstellungsbeschluss bzgl. des Bebauungsplans Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“ gefasst. Dies war notwendig, da der Investor betreute Wohnungen wollte und damit auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig geworden wäre, da diese Wohnungen nicht unter den Begriff soziale oder gesundheitliche Zwecke fallen.

Nachdem diese Wohnungen durch das Gremium nicht gewünscht wurden, konnte ein Planteil, ein Textteil und eine Begründung ausgearbeitet werden, damit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die frühzeitige Öffentlichkeits-, Fachbehörden- und sonstiger Träger öffentlicher Belange-Beteiligung durchgeführt werden kann.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die Möglichkeit zu schaffen, eine Einrichtung für Pflegebedürftige zu errichten. Die Verwaltung steht parallel dazu im Kontakt mit dem Investor. Dieser hat uns gegenüber erklärt, auch nach Wegfall der betreuten Wohnungen, das Projekt weiter zu verfolgen. Der Planteil und der Textteil, der den Gremiumsmitgliedern zugesandt wurde, erklärt Herrn Architekt Reimann.

Herr Reimann erläutert das Vorhaben anhand der übersandten Unterlagen nochmals die städtebaulichen Grundzüge. Er stellt die vorhandenen Gebäude und Naturdenkmäler (Sichenhalde) dar. Ferner erklärt er, dass die Hangkante durch das Vorhaben unberührt bleibt. Der Investor möchte zunächst neu bauen und dann das bestehende Altenheim abreißen. Er erläutert nochmals die Beschlüsse des Stadtrates vom 11.10.2016. Wichtige Änderungen ergeben sich aus der rechtlichen Betrachtungsweise in Bezug auf die Pflegeplätze. Es können nicht 120 Betten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Anzahl ergibt sich aber durch die GFZ, da bestimmte Größen der Zimmer vorgeschrieben sind und die GRZ beschränkt ist. Ferner werden im Osten Bäume festgesetzt, die zum Teil zu erhalten und zum Teil neu zu pflanzen sind. Eine Verschiebung der Standorte ist möglich, damit z. B. eine Feuerwehrezufahrt möglich ist. Es ist mit dem Investor auch noch die Bereitstellung der Ausgleichsfläche, die ca. 3.000 m<sup>2</sup> beträgt, abzuklären. Abzuklären ist auch noch die neue Trasse der Abwasserleitung. Im 2. Verfahrensschritt werden diese Dinge dann eingepflegt. Wegen des Schallschutzgutachtens wurde die Baugrenze im Nordwesten zurückgenommen, um nicht in Konflikte mit der Lärmentwicklung zu kommen. Aufgrund der Verringerung des Baufensters wurde in den Festsetzungen aufgenommen, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Es herrscht abweichende Bauweise vor. Es soll dem Investor die Möglichkeit gegeben werden, an das bestehende Gebäude der Krankenhaus GmbH anzubauen. Die Höhen wurden festgelegt und auch die Aufschüttungen

## Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

festgesetzt, damit nicht das Gelände aufgeschüttet wird und damit die Gebäude höher werden. Auch sollten die Werbeanlagen geregelt werden, damit nicht an der Süd- oder Ostseite Werbeanlagen entstehen und diese eine Fernwirkung auf die Stadt haben.

In der anschließenden Diskussion wird insbesondere nochmals die Feuerwehrezufahrt angesprochen. Der Investor braucht hierfür Bewegungsflächen, welche sich durch die Anordnung der Räume, Treppenhäuser etc. ergibt. Dies wird im Bauantragsverfahren endgültig geklärt. Wegen des Kanals wird nochmals erläutert, dass dies noch geklärt wird. Es wird auch angesprochen, dass das Baufenster zu groß sei und dadurch die Grünanlagen für die Bewohner zu gering ausfallen. Es wird nochmals klargestellt, dass nicht das ganze Baufenster bebaut wird. Auch wurde durch den Stadtrat beschlossen, dass das Baufenster möglichst groß wird. Die GRZ ist festgelegt und dadurch entsteht eine Begrenzung der Baumöglichkeiten. Es wird nochmals die fehlende Verbindung zum Krankenhaus angesprochen. Es wird festgestellt, dass der Anbau ans Krankenhaus zulässig ist. Ob dieser kommt, wird der Bauantrag zeigen.

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt für die Stadt Schongau in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“ in der Fassung vom 25.10.2016. Er beschließt ferner, dass diese Fassung bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Umweltbericht und Begründung öffentlich ausgelegt werden soll. Er beauftragt die Verwaltung, den Billigungsbeschluss, sowie die frühzeitige Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit gleichzeitiger Anhörung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von dem Vorhaben berührt werden können, durchzuführen.

Anwesend: 7	Dafür: 5	gegen den Beschluss: 2
----------------	-------------	---------------------------

### Nr. 96

#### Herzogsägmühle

#### **Weinstraße 11, Anbringung einer Rampe für das Einzelhandelsgeschäft „Mühlenmarkt“**

Herr Blockhaus erläutert anhand einer Skizze, dass das Thema bereits am 10.05.2016 im Bau- und Umweltausschuss behandelt wurde. Die Planung wurde abgelehnt, da nur 1 m Gehwegbereich übrig geblieben wäre. Deshalb hat im Sommer nochmals eine Begehung durch die Verwaltung und die Herzogsägmühle stattgefunden. Durch die jetzige Planung soll der Gehweg auf 1,20 m verbreitert und der angrenzende Parkstand auf 2,30 m verkleinert werden. Damit ist der verbleibende Gehweg auch ausreichend breit. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen sind durch die Herzogsägmühle zu tragen. Die Baumaßnahmen werden durch Herzogsägmühle durchgeführt bzw. durch ein beauftragtes Unternehmen und sind mit dem Bauamt abzustimmen.

In der anschließenden Diskussion wird angefragt, ob die Rampe von beiden Seiten befahrbar ist. Dies wird verneint. Der Absatz vor dem 2. Eingang wird entfernt. Die Rampe selbst wird durch eine Absturzsicherung in Form eines Geländers gesichert.

# Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, der Anbringung einer Rampe für den Mühlenmarkt zuzustimmen.

Anwesend: 7	Dafür: 7	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

## Nr. 97

### Stadt Schongau

#### **Anbindung Haus für Kinder mit Gartenweg und Schulzentrum, Vergabe erster Planungsleistungen (Verkehrsanlagen)**

Herr Blockhaus erklärt, dass im Stadtrat die verschiedenen Varianten der Anbindung des Hauses für Kinder mit Gartenweg und Schulzentrum am 18.02.2016 vorgestellt wurde. Für die Weiterführung des Projekts ist ein Planungsbüro einzuschalten. Hierzu wurden am 07.10.2016 vier Firmen aufgefordert, ein Angebot zu unterbreiten. Vom Anbieterverfahren her ist man unter den EU-Schwellwerten. Am 17.10.2016 sind dann 2 Angebote eingegangen.

Es wurde bei der Bewertung der Angebote insbesondere darauf geachtet, dass Referenzen vergleichbarer Projekte für öffentliche Auftraggeber innerhalb der letzten drei Jahre vorliegen. Insbesondere wurde dabei berücksichtigt, dass die Erfahrung bei der Anwendung einer VOB-konformen Ausschreibung vor dem Hintergrund einer förderunschädlichen Umsetzung des Bauvorhabens vorhanden ist. Weitere Bewertungspunkte waren:

- Referenzen bei Planung und Durchführung von Projekten im Rahmen des Straßenbaus
- Organisationstruktur des Büros (kapazitative Planung für das Bauvorhaben, Planungsteam.
- Baustellenpräsenz im Rahmen der Bauüberwachung während der Umsetzung.
- Leistungserbringung zu 100% im eigenen Büro.

Auf Basis der Auswertung der abgegebenen Angebote, scheint das Ingenieurbüro Schneider und Theisen der geeignetste Bieter. Die bei der Angebotsabfrage angegebenen Wertungskriterien (94 v. H. des Honoraransatzes für die Ingenieurleistung, 0% Umbauszuschlag, Nebenkosten: 5%, örtliche Bauüberwachung 2,85 v. H., voraussichtliche Honorarsumme ca. 58.575,- € brutto) konnten gut erfüllt werden. Es wird daher die Beauftragung des Ingenieurbüros Schneider und Theisen vorgeschlagen.

Ferner wurde eine termingerechte Ausführung zugesagt. Die Planung der Straßenentwässerung und des anfallende Niederschlagswasser des Parkplatzes ist berücksichtigt. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung (Einleitung Fauler Graben) ist beinhaltet. Auch die Planung der Straßenentwässerung ist in dem Angebot beinhaltet.

In der anschließenden Diskussion wird auf den Beschluss verwiesen, dass der Gartenweg zugemacht wird. Dies ist auch in der jetzigen Planung vorgesehen.

# Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Ingenieurbüro Schneider und Theisen, Zur Alten Zollbrücke 3 in 87527 Sonthofen mit den Ingenieurleistungen "Anbindung Haus für Kinder und Gartenweg" stufenweise zu beauftragen. Es wird die Stufe 1 Vorplanung abgerufen.

Anwesend: 7	Dafür: 7	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 98

## Stadt Schongau

### **Fußgängerbrücke Sperbersau, Übernahme in die Bauwerksüberwachung/Instandhaltung oder Rückbau**

Bauwerke werden im Allgemeinen für eine lange Nutzungsdauer geplant und hergestellt. Während der Nutzung unterliegen sie, wie jedes andere Gebrauchsgut, einer Abnutzung bzw. unterliegen einem Verschleiß. Zur Feststellung des vorhandenen Bauzustandes schreibt das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) für die in seinem Verantwortungsbereich befindlichen Bauwerke - insbesondere Brücken, aber auch Tunnel, Stützwände usw. - regelmäßige Bauwerkprüfungen nach DIN 1076 durch sachkundige und erfahrene Brückenprüfingenieure vor. Zudem hat nach Art. 10 des Bayerischen Straßen und Wegegesetzes der Straßenbaulastträger dafür einzustehen, dass die Straßenbauten und Straßenbestandteile (Brücken, Durchlässe, Stützmauern) den Anforderungen der Sicherheit und den anerkannten Regeln der Baukunst entsprechen. Hierzu wird alle 3 Jahre eine einfache Prüfung und alle 6 Jahre eine Hauptprüfung durch einen zertifizierten Sachverständigen durchgeführt.

Das Bauamt führt 2 x jährlich und nach besonderen Ereignissen eine Sichtkontrolle an den Bauwerken durch. Das Bauwerk Fußgängerbrücke Sperbersau wurde noch nicht geprüft, ist aber im Zuge des Bikepark-Baus in den Fokus gerückt. Die Kosten für die Hauptprüfung / Einfache Prüfung betragen ca. 300 - 500,- Euro. Der jährliche Arbeitsaufwand der Verwaltung beträgt ca. 5 Stunden, zzgl. der Kontrolle durch den Bauhof. Es fallen in den nächsten 5 – 10 Jahren auch nicht unerhebliche Instandhaltungsmaßnahmen an. Außerdem sieht die Einrichtung „Plantsch“, vertr. durch Herrn Kosian, derzeit und in Zukunft keine Verwendung für die Brücke. Ein weiterer Vorteil, der sich aus dem Rückbau ergibt, führt dazu, dass es keine Höhenbeschränkung mehr bei der unteren Zufahrt zum Bikepark gibt und es bei der in Aussicht gestellten Asphaltierung des Weges Sperbersau zu keiner Behinderung im Frühjahr kommt.

Es wurden drei Angebote zum Rückbau eingeholt. Das wirtschaftlichste ist von der Fa. Georg Kölbl in Höhe von 6.699,70 Euro. Hierbei verbleibt das Fundament bis zu 1 m unterhalb der Geländeoberkante im Boden. Im Vorfeld sollte jedoch versucht werden eine Alternativverwendung (Forst oder andere Kommune) zu finden.

# Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass nach der Prüfung einer Alternativverwendung, die Fußgängerbrücke über dem Geh.- Radweg Sperbersau zurückzubauen. Der Auftrag wird an die Fa. Georg Kölbl in Wessobrunn in Höhe von 6.699,70 Euro vergeben.

Anwesend: 7	Dafür: 7	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 99

## Stadt Schongau

### **Straßenbeleuchtung, Kirchenstraße, Varianten, Beschluss**

Herr Blockhaus führt aus, dass in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.03.2016 die Straßenbeleuchtung in der Kirchenstraße 6 behandelt wurde. Es wurde besprochen, dass auf der Ostseite der Kirchenstraße eine Straßenbeleuchtung aufgestellt werden soll. Weiterhin sollte beim Verkauf des „Zwack“ Hauses mit dem neuen Eigentümer vereinbart werden, dass eine Straßenbeleuchtung an der Hauswand befestigt bzw. eine Wandmontage zugelassen wird.

Vor Auftragsvergabe sollte jedoch die Möglichkeit der Gehwegverbreiterung an der Kirchenstraße 6 geprüft und die Kosten ermittelt werden. Dies wurde als notwendig erachtet, um ggf. eine Leuchte zu sparen und die Gasse zwischen Kirchenstraße und Münzstraße zu beleuchten.

### Straßenbau:

Reduzierung Fahrbahn von 4,18 m auf 3,50 m (0,68 m) - Feuerwehr

Verbreiterung Gehweg von 0,93 m auf 1,61 m

Randeinfassung mit Tiefbordstein.

#### Kosten Straßenbau

##### Tiefbauarbeiten:

Grundvariante: 11.200,- Euro

Risikopuffer: 1.680,- Euro

---

Gesamt: 12.880,- Euro

Variante: 16.600,- Euro

Risikopuffer: 2.490,- Euro

---

Gesamt: 19.090,- Euro

#### Kosten LEW:

##### Lichtmast:

Lichtmast mit Laterne 5.620,- Euro (4.223,-)

Erdarbeiten für den Lichtmast (23 m) 1.511,- Euro

---

**7.131,- Euro**

## Niederschrift über die 9. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 25.10.2016

### Alternativ: Wandleuchte Kirchenstraße 25 (Straub):

Wandarm:

Wandarm mit Laterne

3.533,- Euro (2.875,-)

Erdarbeiten für Lichtmast (ca. 40 m)

3.385,- Euro

**6.918,- Euro**

In der anschließenden Diskussion wird von einer Aufplasterung dieses Bereichs abgeraten, da von dieser eine erhöhte Lärmbelastung ausgeht. Es wird auch festgestellt, dass die Straßenlaterne nicht ausreicht, sowohl die Kirchenstraße als auch die Gasse auszuleuchten. Man will zunächst aber abwarten, ob man mit 1. Leuchte leben kann. Bei Bedarf kann man immer noch nachrüsten. Man muss jedoch etwas tun, da Herr Zwack mit seinem Geschäft umgezogen ist und dadurch die Schaufensterbeleuchtung auch nicht mehr vorhanden ist. Es wird nochmals festgestellt, dass die Anbringung einer Wandleuchte nicht ausreichend ist für die zusätzliche Beleuchtung der Gasse.

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau beschließt die Grundvariante. Die LEW wird mit der Errichtung der Straßenbeleuchtungen beauftragt. Die Straßenbauarbeiten werden im Zuge des Jahresleistungsverzeichnisses Straßenunterhaltes an die Fa. Strommer vergeben.

Anwesend: 7	Dafür: 7	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 100


Stadt Schongau

### **Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen, Informationen**

Herr StR Müller erkundigt sich wegen des Bauantrages von Frau Cornelia Blank, da diese eine Bauverpflichtung hat. Es wird erklärt, dass ein prüfbarer Bauantrag nicht eingereicht wurde und deshalb der Punkt auch nicht auf die Tagesordnung gekommen ist. Wegen der Aufstellung von Bänken oberhalb des Holl-Berges, Richtung Hoher Graben, wird erklärt, dass dies an Herrn Thien bzw. Herrn Friedl weitergegeben wurde. Man will diese nochmals darauf ansprechen.

Nachdem keine weiteren Anfragen sind, beendet Herr 1. Bürgermeister Sluyterman van Langeweyde die öffentliche Sitzung um 17:08 Uhr.

  
Falk Sluyterman van Langeweyde  
Erster Bürgermeister

  
Michael Wölflé  
Niederschriftführer