



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 5. Oktober 2023

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.09.2023
2.	Bauantrag, Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carport (Haus 1) auf Fl.Nr. 206, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 35)
3.	Bauantrag, Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carport (Haus 2) auf Fl.Nr. 206, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 35)
4.	Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 596/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Fliederstraße 3)
5.	Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung von einem ehemaligen Café zu Wohnen auf Fl.Nr. 1583/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Hechenrainer Straße 59)
6.	Bauantrag, Neubau eines Austragshauses mit Garage auf Fl.Nr. 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völllenbach)
7.	Antrag auf Nutzungsänderung, Nutzung von Teilflächen der Feldscheune als Einstellfläche für landwirtschaftliche Pensionspferdehaltung und Bauantrag für Paddocks und Reitfläche auf Fl.Nrn. 902 und 903, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Reisfeld)

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 17:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1.	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.09.2023
-----------	---

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.09.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

2.	Bauantrag, Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carport (Haus 1) auf Fl.Nr. 206, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 35)
-----------	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carport auf dem Flurstück 206, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 35) – Haus 1 – das gemeindlich Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Zu den beantragten Abweichungen von § 4 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der dort vorgeschriebenen vertikalen Unterteilung der Fenster ab einer Rohbaubreite von 1,10 m und der Ausführung der Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden mit Fensterläden wird beschlossen diese zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 2 ja : 4 nein

Damit ist dieser Abweichungsantrag abgelehnt.

Aufgrund des nicht einstimmigen Beschlusses wird der Bauantrag in der kommenden Gemeinderatssitzung am 12.10.2023 erneut behandelt.

Es wird beschlossen, die beantragten Abweichungen von § 6 Nrn. 1 und 2 der Ortsgestaltungssatzung (Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche und FFB OK EG höchstens 0,35 m über tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche) zu erteilen. Grund hierfür ist die Hanglage wodurch die Einhaltung der genannten Regelungen nicht möglich ist, die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wurde 0,34 m über der mittleren hangseitigen natürlichen Geländehöhe zwischen den beiden geplanten Häusern angelegt. Das Gelände ist bestmöglich – gemäß Darstellung im Eingabeplan wiederherzustellen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Auf die Einhaltung der Regelungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS), für welche keine Abweichungen erteilt wurden, wird hingewiesen.

Insbesondere sind die Putzfassaden mit hellen Anstrichen im Grundton weiß zu versehen und die Holzflächen sollen in Naturtönen und nicht schwarz wirkend eingelassen werden (§ 4 Nr. 1 OGS). Gemäß § 5 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung sind bei der Dacheindeckung als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

3.	Bauantrag, Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carport (Haus 2) auf Fl.Nr. 206, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 35)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen/Carport auf dem Flurstück 206, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 35) – Haus 2 – das gemeindlich Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Zu den beantragten Abweichungen von § 4 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der dort vorgeschriebenen vertikalen Unterteilung der Fenster ab einer Rohbaubreite von 1,10 m und der Ausführung der Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden mit Fensterläden wird beschlossen diese zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 0 ja : 6 nein

Der Abweichungsantrag ist damit abgelehnt.

Es wird beschlossen, die beantragten Abweichungen von § 6 Nrn. 1 und 2 der Ortsgestaltungssatzung (Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche und FFB OK EG höchstens 0,35 m über tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche) zu erteilen. Grund hierfür ist die Hanglage wodurch die Einhaltung der genannten Regelungen nicht möglich ist, die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wurde 0,34 m über der mittleren hangseitigen natürlichen Geländehöhe zwischen den beiden geplanten Häusern angelegt. Das Gelände ist bestmöglich – gemäß Darstellung im Eingabeplan wiederherzustellen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Auf die Einhaltung der Regelungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS), für welche keine Abweichungen erteilt wurden, wird hingewiesen.

Insbesondere sind die Putzfassaden mit hellen Anstrichen im Grundton weiß zu versehen und die Holzflächen sollen in Naturtönen und nicht schwarz wirkend eingelassen werden (§ 4 Nr. 1 OGS). Gemäß § 5 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung sind bei der Dacheindeckung als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

4.	Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 596/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Fliederstraße 3)
----	--

Aus Sicht des Bau- und Umweltausschusses fügt sich das geplante Einfamilienhaus auf dem Flurstück 596/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Fliederstraße 3) hinsichtlich der geplanten Grundfläche von 160 m² in die Umgebung ein, die im Vergleich zur umliegenden Bebauung größere Grundfläche wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Die in den vorliegenden Planunterlagen dargestellte Trauf- und Firsthöhe fügt sich aus Sicht des Ausschusses ebenfalls ein und ist somit möglich.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Die Zulässigkeit von Zwerchgiebel, Quergiebel und Wiederkehren richtet sich nach § 5 Nr. 8 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung. Aufgrund der Ausladung von 3 m handelt es sich gemäß der Gestaltungssatzung bei dem Vorbau um eine Wiederkehre. Eine Wiederkehre ist grundsätzlich zulässig, allerdings nicht in der in den Unterlagen dargestellten Form.

Von folgenden Regelungen in der Ortsgestaltungssatzung zur Zulässigkeit von Wiederkehren werden aufgrund bereits erteilter Abweichungen und einer anstehenden Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung die nachfolgend genannten Abweichungen in Aussicht gestellt:

- Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 20 % der traufseitigen Gebäudelänge betragen, allerdings nicht mehr als 3 m.
- Der First muss mind. 0,30 m tiefer als der des Hauptbaukörpers angeordnet werden.

- Die Dachneigung darf höchstens 5° von der des Hauptbaukörpers abweichen, allerdings muss diese zwischen 20° und 28° liegen.

Die weiteren Regelungen der Ortsgestaltungssatzung zur Ausführung von Wiederkehren sind einzuhalten (Massivbauweise, Breite darf höchstens die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers betragen, Trauflinie muss höhengleich mit der des Hauptbaukörpers sein, pro Hauptgebäude nur eine Wiederkehre).

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Hinsichtlich der Frage zur Ausführung der Garage mit einem begrünten Flachdach stellt der Bau- und Umweltausschuss die erforderliche Abweichung bzgl. der in § 5 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung enthaltenen Regelung zur Dachdeckung mit Dachpfannen in Aussicht. Grund hierfür sind bereits in der Vergangenheit erteilte Abweichungen zur Dachgestaltung bei Nebengebäuden.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Die Fragen nach einem maximalen Wert der GRZ und GFZ sowie der südlichen Baugrenze ist durch das Landratsamt zu beantworten.

Es wird auf die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung (OGS) hingewiesen.

Insbesondere sind gemäß § 4 Nr. 3 OGS Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden in stehenden Formaten auszuführen und ab einer Rohbaubreite von 1,10 m vertikal zu unterteilen, Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden sind mit Fensterläden zu versehen.

Die Vorgaben der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Uffing a. Staffelsee sind einzuhalten.

5.	Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung von einem ehemaligen Café zu Wohnen auf Fl.Nr. 1583/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Hechenrainer Straße 59)
----	---

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zur Nutzungsänderung von einem ehemaligen Café in Wohnräume auf dem Flurstück 1583/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Hechenrainer Straße 59) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Zulässigkeit der Nutzungsänderung im Außenbereich ist abschließend durch das Landratsamt zu prüfen. Das gemeindliche Einvernehmen wird nur zu der im Erdgeschoss dargestellten Nutzungsänderung gemäß vorliegendem Eingabeplan vom 12.09.2023 erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Beschriftung im Schnitt A-A im Dachgeschoss „EG gepl. Nutzungsänderung“ um einen Darstellungsfehler handelt. Dies ist vor Weiterleitung an das Landratsamt mit dem Entwurfsverfasser zu klären.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

6.	Bauantrag, Neubau eines Austragshauses mit Garage auf Fl.Nr. 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völllenbach)
----	---

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Austragshauses mit Garage auf Fl.Nr. 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völllenbach) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Die beantragten Abweichungen hinsichtlich der Höhenlage und des Geländes von § 6 Nrn. 1 und 2 der Ortsgestaltungssatzung werden erteilt. Grund hierfür ist die bereits mit der vorliegenden Planung gewählte Lage der Fertigfußbodenoberkante mittig im Gelände, eine Einhaltung der Vorschriften ist aufgrund der Neigung des Geländes nicht möglich. Die Geländeänderungen sind entsprechend der vorliegenden Planunterlagen vom 21.09.2023 auszuführen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Weitere Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung wurden nicht beantragt, demnach sind die übrigen Regelungen einzuhalten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Putzfassaden mit hellen Anstrichen (Grundton weiß) zu versehen sind und Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden sollen (§ 4 Nr. 1 OGS).

Die Privilegierung und damit die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist abschließend durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu prüfen.

7.	Antrag auf Nutzungsänderung, Nutzung von Teilflächen der Feldscheune als Einstellfläche für landwirtschaftliche Pensionspferdehaltung und Bauantrag für Paddocks und Reitfläche auf Fl.Nrn. 902 und 903, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Reisfeld)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Nutzungsänderung zur Nutzung von Teilflächen des als Feldscheune genehmigten Gebäudes als Einstellfläche für landwirtschaftliche Pensionspferdehaltung und zum Antrag auf Baugenehmigung für Paddocks und einer Reitfläche auf Fl.Nrn. 902 und 903, Gemarkung Uffing a. Staffelsee das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 0 ja : 6 nein

Damit ist der Antrag abgelehnt, das gemeindliche Einvernehmen ist nicht erteilt.

Grund für das verweigte Einvernehmen ist, dass sich aus Sicht des Ausschusses im Vergleich zu der bereits im Jahr 2012 beantragten Nutzungsänderung und der Erstellung von Paddocks und eine Reitfläche keine tatsächlichen Änderungen in den Voraussetzungen zur Zulässigkeit ergeben haben. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag wurde bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.10.2012 aufgrund von Zweifel an der Privilegierung und Bedenken hinsichtlich der Eignung des Standortes nicht erteilt.

Die Bedenken bezüglich der ausreichenden Erschließung bestehen weiterhin. Der nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg ist aufgrund der tatsächlichen Breite für die Nutzung als Feldstadel ausreichend, allerdings nicht für die Nutzung zur landwirtschaftlichen Pensionspferdehaltung, welche zu mehr Begegnungsverkehr zwischen landwirtschaftlichen Maschinen und PKW-Verkehr der Pferdebesitzer und Nutzer der Anlage führt. Zudem wurden keine Stellplätze nachgewiesen.

Weiters fehlt bei dem Flurstück die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung und Entsorgung, mindestens die Wasserversorgung ist neben einer ausreichenden Zufahrt aus Sicht der Gemeinde für eine gesicherte Erschließung einer Pensionspferdehaltung erforderlich.

Außerdem bestehen Bedenken, dass die Tiere auf die Bahnstrecke gelangen können, eine ausreichende und ordnungsgemäße Einzäunung ist aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sicherzustellen.

Erster Bürgermeister Andreas Weiß schließt die öffentliche Sitzung, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen.

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister



Eva Widmann
Schriftführerin