



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 23. Juni 2022

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völlenbach)
2.	Vorberatung; Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans, Satzungsänderung
3.	Vorberatung; Neuauflistung Bebauungsplan "Nördlich der Kirche", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
4.	Vorberatung; Zweite Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Bahnhof", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlussfassung

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.

Die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 25.05.2022 wird einstimmig genehmigt.

1.	Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völlenbach)
-----------	---

Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf dem Flurstück 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völlenbach) bei der Gemeinde eingereicht. Im Rahmen des Vorbescheids soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden, insbesondere Art des Gebäudes, Positionierung des Gebäudes, Gebäudegröße und Gebäudehöhen.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses mit Garage auf Fl.Nr. 1415/1, Gemarkung Schöffau (Völlenbach) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aus Sicht des Ausschusses ist der Neubau eines zweite Betriebsleiterwohnhauses erforderlich.

Die Art und Positionierung des Gebäudes sowie die Größe und geplante Höhe ist aus Sicht des Ausschusses angemessen.

Die Privilegierung und damit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist abschließend durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu prüfen (§ 35 BauGB - Bauen im Außenbereich).

Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung wurden im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid nicht abgefragt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

2.	Vorberatung; Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans, Satzungsänderung
-----------	--

Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Gemeinderat haben sich bereits in einigen Sitzungen mit der Änderung der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans insbesondere mit den Regelungen in § 6 – Balkone – beschäftigt.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die Erste Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans wie folgt:

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee erlässt aufgrund Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes folgende

Erste Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans

§ 1 Satzungsänderung

Die Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans vom 26.02.2018 wird wie folgt geändert:

§ 6 erhält folgende neue Fassung:

1. Balkone sind im Zuge von Umnutzungen generell – wie im Bestand vorhanden – zulässig.
2. Balkone sind im **Dachgeschoss** nur giebelseitig, wie folgt zulässig:

- 2.1 Sie dürfen max. 1,70 m tief sein, dürfen jedoch nur max. 0,30 m über den Dachüberstand hinausragen.
- 2.2 Sie sind nur auskragend (Kragarm oder Dreiecksaussteifung) zulässig.
- 2.3 Die Breite darf max. 40 % der Gebäudebreite betragen und sie müssen symmetrisch im Giebel sitzen.
- 2.4 Es ist nur ein Balkon im Dachgeschoss (giebelseitig) zulässig, auch wenn mehrere Geschosse in der Dachschräge liegen.
3. Entlang der Bahnhofstraße, Hechenrainer Straße, Kirchstraße, Hauptstraße, Schöffauer Straße, An der Ach, Mühlstraße, Achleitenweg und Lindenweg sind Balkone an den straßenzugewandten Giebelseiten der hier aufgeführten Straßen **nur** im Dachgeschoß, wie unter Pkt. 2 dieser Satzung beschrieben, zulässig.
- 3.1 Bei den o.g. Straßen können Balkone an den Traufseiten, die den oben aufgeführten Straßen zugewandt sind, ausnahmsweise, unter Einhaltung von Punkt 2.1, zugelassen werden.
- 3.2. Bei den o.g. Straßen sind Balkone an den anderen Seiten, die den oben aufgeführten Straßen nicht zugewandt sind, wie unter Punkt 2.1 dieser Satzung zulässig.
4. In den übrigen Straßen, die nicht unter 3. aufgeführt sind, sind Balkone, an den Straßen zu- und abgewandten Seiten im Dachgeschoss und im Obergeschoss trauf- und giebelseitig, wie unter Punkt 2.1 zulässig.
5. Balkongeländer sind grundsätzlich nur in Holzausführung oder in Holzoptik, nicht geschlossen und nur mit senkrechter Anordnung der Latten – regionaltypisch – zulässig.
6. Balkone dürfen nicht eingehaust (geschlossen) werden.

§ 9 wird wie folgt ergänzt:

9. Die Vorgärten sind dörflich und gärtnerisch anzulegen. Die Anlage in Form von Steingärten bzw. Schottergärten ist unzulässig. Die Vorgärten sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen bzw. bepflanzen.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

3.	Vorberatung; Neuaufstellung Bebauungsplan "Nördlich der Kirche", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
-----------	---

In der Gemeinderatssitzung am 10.12.2022 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Innerortsbebauungsplans „Nördlich der Kirche“, dieser wurde im Anschluss bekannt gemacht.

Bürgermeister Weiß erläutert die ausgearbeitete Stellungnahme und den Vorschlag des gemeindlichen Rechtsanwalts zu den eingegangenen Einwänden.

Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 141 und 143, Gemarkung Uffing a. Staffelsee, und die dort von der Gemeinde verfolgten Planungsziele besteht akuter planerischer Handlungsbedarf, nicht jedoch für den restlichen bisherigen Planungsumgriff. Aus diesem Grund wird empfohlen die Planungen auf die Flurstücke 141 und 143 zurückzunehmen und mit diesem Umgriff das weitere Planaufstellungsverfahren fortzusetzen.

Bei Reduzierung des Planungsumgriffs sind vor erneuter Auslegung folgende Elemente einzuarbeiten:

- Zum Schutz und Erhalt der Ortsbildprägenden bestehenden Bebauung sind für das Plangebiet die Genehmigungspflichten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB betreffend Errichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen (Erhaltungsgebiet). Ziel ist die Sicherung der Erhaltung der bisherigen Wohnteile im Bestand (östliche Gebäudeteile) und eine profilgleich anschließende bestandsverträgliche Neuerrichtung der Wirtschaftsteile (westliche Gebäudeteile) in gleicher Kubatur unter weitgehendem Erhalt des optischen Erscheinungsbilds (Fassaden- und Dachgestaltung); hierzu sind geeignete gestalterische Regelungen zu entwickeln.
- Das Nutzungskonzept ist zu aktualisieren. Für die zu erhaltenden Wohnteile bietet sich „klassisches“ Wohnen an (Argument: fehlende Barrierefreiheit), ggf. untergeordnet wohnverträgliche gewerbliche oder freiberufliche Nutzung. Das Nutzungskonzept für die neu zu errichtenden ehemaligen Wirtschaftsteile muss dementsprechend angepasst werden. Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind zu prüfen.
- Für die Möglichkeit eines profilgleichen Anbaus an das Vordergebäude Haus-Nr. 21 sind geeignete Festsetzungen an der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 141 und 143 zu treffen (Vorschlag: anbaupflichtige Baulinie auf der Grundstücksgrenze).
- Das Stellplatzkonzept sollte überdacht und entschieden werden, ob an der Notwendigkeit einer Tiefgarage festgehalten werden muss bzw. soll.
- Die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzepts auf den Baugrundstücken für Starkregenereignisse ist zu prüfen.
- Die Vorkaufsrechtssatzung der Gemeinde für den Bereich ist zu prüfen und ggf. anzupassen.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass sämtliche, im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu dem Verfahren, eingegangenen Einwände und Anregungen zur Durchsicht an die Gemeinderatsmitglieder weitergeleitet werden sollen.

In der kommenden Gemeinderatssitzung am Donnerstag, 30.06.2022 ist dieser Tagesordnungspunkt zu behandeln und darüber zu beraten, ob eine Trennung oder eine Reduzierung des Planungsumgriffs erfolgen soll. Im Anschluss an die Gemeinderatssitzung sind die Eigentümer der Grundstücke im ursprünglichen Geltungsbereich über den Beschluss der Gemeinde zu informieren, mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu einem möglichen geänderten Planungsumgriff.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

4.	Vorberatung; Zweite Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am Bahnhof", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlussfassung
----	---

Der Bau- und Umweltausschuss behandelt vorberatend die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwände und Anregungen zur zweiten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof“ gemäß der diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Anlage.

Nach Einarbeitung/Anpassung der Unterlagen gemäß der Abwägung empfiehlt der Ausschuss die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister

Eva Widmann
Schriftführerin