



## Niederschrift

über die öffentliche

### Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 21. Juli 2022

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Bauantrag, Erneuerung und Vergrößerung des Balkons am bestehenden Wohnhaus (2 WE) auf Fl.Nr. 119, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Achleitenweg 5)
2.	Bauantrag, Dacherneuerung und Dachgeschossausbau sowie Umbau am bestehenden Wohnhaus mit Gästezimmer und Balkonanbau auf Fl.Nr. 23, Gemarkung Schöffau (Dorfstraße 6)
3.	Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und einem Stellplatz auf Fl.Nr.155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (An der Ach)
4.	Bauantrag, Errichtung eines Zwerchgiebels am bestehenden Wohnhaus (1 WE) auf Fl.Nr. 225, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 13)
5.	Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans "Uffing-West", weiteres Vorgehen, Beschlussfassung
6.	Vorberatung; 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Vorlage des Planentwurfs, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
7.	Vorberatung; Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Rußbichls", Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
8.	Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Einfamilienhauses Fl.Nr. 774/1 Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Seehauser Str. 10 a)

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 18:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

<b>1.</b>	Bauantrag, Erneuerung und Vergrößerung des Balkons am bestehenden Wohnhaus (2 WE) auf Fl.Nr. 119, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Achleitenweg 5)
-----------	---

Nachdem in der vergangenen Gemeinderatssitzung am 30.06.2022 die Erste Satzung zur Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (OGS-Rahmenplan), insbesondere § 6 der Satzung, geändert wurde, liegt nun der dieser Satzung angepasste Bauantrag zur Erneuerung und Vergrößerung des Balkons am bestehenden Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten vor.

Der dem Bauantrag beigefügte Abweichungsantrag ist aufgrund der Ersten Änderung der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans gegenstandslos.

Der Bebauungsplan „Untere Gasse / Achleitenweg“ enthält keine eigenen Regelungen zu Balkonen, demnach ist § 6 in der geänderten Fassung, ersten Änderung vom 05.07.2022, zu beachten.

Gemäß § 6 Nr. 2.2 sind aufgeständerte Balkone unzulässig, allerdings hat der bestehende aufgeständerte Balkon Bestandsschutz und darf demnach auch im Zuge der Balkonerneuerung/-erweiterung mit Aufständigung ohne Abweichung errichtet werden (§ 6 Nr. 1 Erste Änderung OGS-Rahmenplan). Die maximal zulässige Balkontiefe wird beim vorliegenden Antrag mit 1,50 m eingehalten.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zur Erneuerung und Vergrößerung des Balkons am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 119, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Achleitenweg 5) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Nr. 5 Erste Änderung der OGS-Rahmenplan Balkongeländer grundsätzlich nur in Holzausführung oder in Holzoptik, nicht geschlossen und nur mit senkrechter Anordnung der Latten – regionaltypisch – zulässig sind. Weiters dürfen gemäß § 6 Nr. 6 Balkone nicht eingehaust (geschlossen) werden.

#### **Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

<b>2.</b>	Bauantrag, Dacherneuerung und Dachgeschossausbau sowie Umbau am bestehenden Wohnhaus mit Gästezimmer und Balkonanbau auf Fl.Nr. 23, Gemarkung Schöffau (Dorfstraße 6)
-----------	---

Der Eigentümer des Anwesens Dorfstraße 6 hat einen Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung und zum Dachgeschossausbau sowie Umbau am bestehenden Wohnhaus mit Gästezimmer und Balkonanbau eingereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zur Dacherneuerung und zum Dachgeschossausbau sowie Umbau am bestehenden Wohnhaus mit Gästezimmer und Balkonanbau auf Fl.Nr. 23, Gemarkung Schöffau (Dorfstraße 6) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Aus Sicht des Ausschusses fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein, das Ortsbild wird durch die Umbauten nicht beeinträchtigt.

Die Abstandsflächen sind durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu prüfen.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) beigefügt. Die max. zulässige Kniestockhöhe bei einer Gebäudebreite von 10 m beträgt 0,60 m (§ 5 Nr. 5 OGS), da die Gebäudehöhe und der Kniestock an den Bestand angeglichen werden, Kniestock derzeit 1,20 m, kann

die Regelung der Ortsgestaltungssatzung nicht eingehalten werden. Weiters wird § 6 Nr. 2 OGS (Fußbodenoberkante max. 0,35 m über tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche) nicht eingehalten, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt.

Es wird beschlossen den beantragten Abweichungen bzgl. Kniestockhöhe und Fußbodenoberkante zuzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden sollen (§ 4 Nr. 1 OGS). Bei der Dacheindeckung sind als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden (§ 4 Nr. 5 OGS).

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

<b>3.</b>	Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und einem Stellplatz auf Fl.Nr.155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (An der Ach)
-----------	--

Zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (An der Ach) wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und einem Stellplatz eingereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen. Es ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, da das Grundstück im Innenbereich liegt und prinzipiell bebaubar ist. Um in diesem sensiblen Bereich eine ortsverträgliche Lösung zu erarbeiten, soll diese Bauleitplanung durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis: 4 : 0**

Gemeinderatsmitglied Josef Diepold enthält sich wegen persönlicher Beteiligung der Stimme.

<b>4.</b>	Bauantrag, Errichtung eines Zwerchgiebels am bestehenden Wohnhaus (1 WE) auf Fl.Nr. 225, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 13)
-----------	---

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Zwerchgiebels am bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 225, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Harberger Straße 13) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die beantragte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung bzgl. § 5 Nr. 9 OGS – Rahmenplan (Erscheinungsbild Zwerchgiebel muss sich harmonisch mit dem Gesamtgebäude verbinden, sich unterordnen und sich in das Hauptdach einfügen, sowie die Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse aufnehmen) wird erteilt. Grund hierfür ist, dass sich der Zwerchgiebel aus Sicht des Ausschusses in das Gebäude, auch wenn die Gliederung der Fenster aufgrund des Bestandes nicht übernommen werden kann, einfügt, und es sich nur um eine geringfügige Differenz handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Balkongeländer nur in Holzausführung oder in Holzoptik, nicht geschlossen und nur mit senkrechter Anordnung der Latten – regionaltypisch – zulässig sind (§ 6 Nr. 5 Erste Satzung zur Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans).

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

5.	Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans "Uffing-West", weiteres Vorgehen, Beschlussfassung
----	---

Zur Achten Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 10.05.2022 die eingegangenen Einwände und Anregungen behandelt. Im Zuge der Abwägung wurde beschlossen, mit dem Versand des Beschlusses an die betroffenen Eigentümer Informationsgespräche anzubieten, diese fanden am Dienstag, 05.07.2022 statt.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgendes:

1. Reduzierung der Bepflanzungsbeschränkung im Nordosten soll wie angegeben übernommen werden.
2. Pflanzhöhe der Hecken im südlichen Bereich entlang der Schöffauer Straße soll die sanfte Lösung nach der bestehenden Ortsgestaltungssatzung enthalten.
3. Sicht-/Lärmschutz entlang der Schöffauer Straße soll nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden. Es werden weitere Erkundigungen und Gespräche beim staatlichen Bauamt eingeholt.

Aufgrund der Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der demzufolge erfolgten Anpassungen der Unterlagen empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen. Die öffentliche Auslegung soll mit den vorliegenden Unterlagen, nach Einarbeitung der in dieser Sitzung gefassten Beschlüsse, erfolgen. Die Grundstückseigentümer sind über die erneute Auslegung schriftlich zu informieren.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

6.	Vorberatung; 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Vorlage des Planentwurfs, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
----	---

Auf Antrag wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2021 beschlossen einen Bebauungsplan zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Rußbichls aufzustellen, parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgte ebenfalls in der Sitzung am 25.02.2021.

Im Bau- und Umweltausschuss besteht Einverständnis mit dem vorliegenden Planentwurf mit Begründung zur dreizehnten Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für den Bereich der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Rußbichls (Fl.Nr. 1401, Gemarkung Uffing a. Staffelsee).

Es wird empfohlen, mit den vorliegenden Unterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

7.	Vorberatung; Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Rußbichls", Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
----	--

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage nördlich des Rußbichls auf Flurstück 1401, Gemarkung Uffing a. Staffelsee, und die parallele Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage nördlich des Rußbichls“ und der Begründung hierzu und billigt diese.

Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat anhand der vorliegenden Unterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

8.	Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Einfamilienhauses Fl.Nr. 774/1 Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Seehauser Str. 10 a)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Antrag auf Vorbescheid wegen der Kurzfristigkeit der Antragstellung und fehlenden Vorbereitungszeit diesen Tagesordnungspunkt auf die Gemeinderatssitzung am 28.07.2022 zu verschieben.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

---

Andreas Weiß  
Erster Bürgermeister

---

Gudrun Geiger  
Schriftführerin