



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 15. Februar 2024

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.01.2024
2. Vorberatung; Zustand Röthenbachstraße; Antrag Dr. Jörg Viehweg auf Sanierung
3. Antrag zur Fällung eines Walnussbaumes auf Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Herzogstandstraße), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung
4. Bauantrag, Abbruch ehem. landw. Stallung, Tenne und Schreinerei mit anschließendem Neubau mit Einbau von vier Wohnungen, Werkstatt, Lager und Garagen auf Fl.Nrn. 136, 137, 138, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Hechenrainer Straße)

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

Der Vorsitzende eröffnete um 18:10 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 18.01.2024
-----------	---

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.01.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 5 ja : 0 nein

Gemeinderatsmitglied Gisela Spensberger ist bei diesem Tagesordnungspunkt nicht anwesend, damit sind 5 Mitglieder des Ausschusses anwesend und stimmberechtigt.

2.	Vorberatung; Zustand Röthenbachstraße; Antrag Dr. Jörg Viehweg auf Sanierung
-----------	--

Bürgermeister Andreas Weiß verliest das Anschreiben von Herrn Dr. Jörg Viehweg vom 02.02.2024, in diesem beschreibt der Antragsteller den Zustand der Röthenbachstraße aus seiner Sicht und beantragt die Sanierung der gesamten Straße.

Zu den im Schreiben genannten Punkten erläutert Herr Weiß die Sichtweise der Gemeinde.

Insbesondere zu den im Schreiben genannten „nicht unerheblichen Landeszuweisungen“ ist festzustellen, dass die Gemeinde erstmals im Jahr 2023 eine Straßenausbaupauschale in Höhe von 35.000,00 € erhalten hat. Weiters wurde der Gemeinde im Jahr 2023 die jährliche Straßenunterhaltungspauschale in Höhe von 72.000,00 € zugewiesen. Im Jahr 2024 sind keine Zuweisungen hinsichtlich Straßen eingegangen.

Im Zuge des Aufrufs im Oktober 2021 (Ausgabe 7 „WIR FÜR EUCH“) der Gemeinde an die Bürger Unwetterschänden an gemeindlichen Straßen zu melden, sind von den Eigentümern/Anwohnern im Bereich der Röthenbachstraße keine Meldungen eingegangen.

Der im Antragschreiben genannte Fäkalienrückstau bzw. die Fäkalienüberschwemmung im Jahr 2021 ist der Gemeinde nicht bekannt. Die hierzu im Schreiben angekündigte Fotodokumentation wurde angefragt, ist allerdings bisher bei der Gemeinde nicht eingegangen. Zur abschließenden Behandlung nächste Woche im Gemeinderat wird wegen der Vorlage noch einmal nachgefragt.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass – wie in den vergangenen Jahren – die Schlaglöcher nach dem Winter ausgebessert werden sollen. Dies erfolgt bei Bedarf auch teilweise unterjährig. Für die anwesenden Anlieger sind diese Maßnahmen ausreichend.

Bürgermeister Weiß informiert, dass der Tagwasserkanal in den nächsten Jahren saniert/verbessert werden muss. Die Gemeinde ist hier allerdings auf Zuweisungen angewiesen und kann dies erst in Angriff nehmen, wenn die Maßnahme gefördert wird.

Zur erstmaligen Herstellung der Röthenbachstraße wird empfohlen derzeit nichts weiter zu veranlassen. Es wird am Gemeinderatsbeschluss vom 05.12.20219 festgehalten, vor einer eindeutigen Rechtsprechung zu der Thematik keine bestehenden Straßen erstmalig herzustellen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

3.	Antrag zur Fällung eines Walnussbaumes auf Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Herzogstandstraße), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung
-----------	--

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Fällung des im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee stehenden Walnussbaumes vor. Grund für den Antrag ist die geplante Bebauung des Grundstücks.

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Fällung des im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee stehenden Walnussbaumes vor. Grund für den Antrag ist die geplante Bebauung des Grundstücks.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Antrag auf Fällung des Walnussbaumes im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee angrenzend an die Herzogstandstraße eine isolierte Abweichung von § 10 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee (Baumschutz) zu erteilen.

Bei dem Walnussbaum handelt es sich um einen bedeutsamen Laubbaum gemäß der gemeindlichen Gestaltungssatzung, da dieser gemessen an 1 m Höhe über dem angrenzenden gewachsenen Boden einen Stammumfang von mind. 1,50 m erreicht haben. Gemäß § 11 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) ist abweichend von der baumschützenden Regelung die Beseitigung von Bäumen möglich, wenn die Gemeinde feststellt, dass die Vitalität bzw. die Standsicherheit des Baumes gefährdet ist oder wenn die bauliche Nutzung eines Grundstücks unverhältnismäßig erschwert wird.

Die beantragte Abweichung wird erteilt, da die Bebauung des südlichen Grundstücks Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Grundstück wurde geteilt) durch den vorhandenen Walnussbaum nicht bzw. nur sehr erschwert möglich wäre. Die Fällung wurde isoliert von einem Bauantrag eingereicht, da diese noch außerhalb der Schonfrist nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetzes erfolgen soll, d.h. vor dem 01.03.2024, um den Bau nicht zu verzögern.

Es wird um eine Ersatzpflanzung – wie vom Eigentümer bereits vorgeschlagen – mit einem standorttypischen Baum nach eigener Wahl gebeten.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

4.	Bauantrag, Abbruch ehem. landw. Stallung, Tenne und Schreinerei mit anschließendem Neubau mit Einbau von vier Wohnungen, Werkstatt, Lager und Garagen auf Fl.Nrn. 136, 137, 138, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Hechenrainer Straße)
-----------	---

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nördlich der Kirche“ besitzt noch keine formelle und materielle Planreife. Das Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Da das Vorhaben den gemeindlichen Planungen entspricht ist keine Veränderungssperre (§ 24 BauGB) oder Zurückstellung (§ 15 BauGB) erforderlich. Das Vorhaben wird grundsätzlich befürwortet.

Zum Bauantrag zum Abbruch der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallung mit Tenne und Schreinerei und anschließendem Neubau mit Einbau von vier Wohnungen, Werkstatt, Lager und Garagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 136, 137 und 138, Gemarkung Uffing a. Staffelsee wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemäß § 5 Nr. 9.3 der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (OGS-Rahmenplan) darf pro Hauptbaukörper nur eine Wiederkehr errichtet werden, außerdem gibt es weitere Einschränkungen zur Zulässigkeit. Die beiden Anbauten/Wiederkehren im Norden und Süden werden ähnlich des Bestandes wiederaufgebaut. Aus diesem Grund kommt der Ausschuss überein, eine Abweichung von der Gestaltungssatzung entsprechend der Darstellung in den Planunterlagen vom 30.01.2024 zu erteilen.

Zu den beantragten Abweichungen zur Ausführung der Balkone wird folgendes beschlossen:
Bei der Ausführung der Balkone ist § 6 in der ersten Satzung zur Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans zu beachten. Der Gemeinderat hat sich im Jahr 2022 intensiv mit der Gestaltung der Balkone im Kernbereich von Uffing a. Staffelsee beschäftigt, Abweichungen sollen von dieser Regelung nicht erteilt werden.
Gemäß der ersten Änderung dürfen Balkone max. 1,70 m tief sein, jedoch nur max. 0,30 m über den Dachüberstand hinausragen. Für Balkone entlang der unter Nr. 3 aufgeführten Straßen gelten weitere Einschränkungen – hiervon ist der im Norden im Dachgeschoss geplante Balkon betroffen. Die Breite des im Norden im Dachgeschoss geplanten Balkons darf max. 40 % der Gebäudebreite betragen. Der Balkon ist entsprechend zu kürzen.
Bei den übrigen geplanten Balkonen (Westen und Süden) ist § 6 Nr. 2.1 OGS-Rahmenplan zu beachten (max. Tiefe 1,70 m). Die südlichen Balkone halten diese Regelung mit einer Tiefe von 1,40 m ein.
Der im Westen geplante Balkon soll 2 m tief werden. Eine Abweichung wird nicht erteilt, der Balkon ist entsprechend der Regelung zu planen.

Nach § 7 Nr. 2 OGS-Rahmenplan darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses höchstens 0,35 m über dem tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche angelegt werden. Der beantragten Abweichung wird zugestimmt. Grund hierfür ist, dass die Höhenlage im Vergleich zum Bestand unverändert bleibt. Die Zufahrten und Oberflächen der Stellplätze sind gemäß § 10 Nrn. 2 und 4 OGS-Rahmenplan dauerhaft wasserdurchlässig auszubilden.

Zur beantragten Abweichung von § 10 der Ortsgestaltungssatzung Rahmenplan hinsichtlich der Anzahl der oberirdischen Stellplätze und Anordnung wird beschlossen, dass diese gemäß Plan ausgeführt werden dürfen. Grund hierfür ist die teils gewerbliche Nutzung im Gebäude.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anstrich der Putzfassaden nur in weiß und creme zulässig (§ 4 Nr. 1.1 OGS-Rahmenplan) und die vertikale Holzverschalung nur in hellen Naturholztönen zulässig (§ 4 Nr. 1.2 OGS-Rahmenplan) sind. Die Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden sind gemäß § 4 Nr. 5 mit Fensterläden zu versehen. Die Dacheindeckung ist an den Bestand anzupassen.

Auf die Gliederung der Stellplätze mit Bäumen gemäß § 10 Nr. 1 OGS-Rahmenplan wird verwiesen. Die Erschließung (Zufahrt, Kanal, Wasser) für das später geplante Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 131, Gemarkung Uffing a. Staffelsee muss über die Grundstücke Fl.Nr. 136 und 137 erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

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

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister



Eva Widmann
Schriftführerin