



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 11. April 2024

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.02.2024
2.	Vorberatung; Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Kirche", Bebauung Fl.Nr. 155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (An der Ach), Vorlage eines Arbeitsmodells, weiteres Vorgehen
3.	Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Verfahren nach § 13a BauGB)
4.	Bauantrag, Anbau eines Jungviehstalles auf Fl.Nr. 1245/1, Gemarkung Schöffau (Guggenberg)
5.	Antrag auf Fällung einer Linde auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Schöffau (Am Lindenfeld), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung

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

Der Vorsitzende eröffnete um 17:00 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 15.02.2024
-----------	---

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.02.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

2.	Vorberatung; Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Kirche", Bebauung Fl.Nr. 155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (An der Ach), Vorlage eines Arbeitsmodells, weiteres Vorgehen
-----------	---

Aufgrund der markanten Lage wurde durch die beauftragte Architektin Frau Winzinger und Ihre Mitarbeiterin Frau Jia ein Arbeitsmodell erstellt. Frau Winzinger stellt dieses Modell, welches die Höhenlinien und die umliegende Bebauung darstellt, mit verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Fl.Nr. 155/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee vor.

Anschließend verliest Bürgermeister Weiß das Anschreiben des vom Eigentümer beauftragten Architekten, welches im Nachgang zur Ortsbesichtigung am 15.02.2024 an Frau Winzinger gerichtet wurde.

Gemeinderatsmitglied Hartmann verweist auf das Gemeindeentwicklungskonzept. Hier wurde unter anderem festgeschrieben, dass eine *Nachverdichtung im örtlichen Bestand nicht zu jedem Preis erfolgen darf, beispielsweise sollen ortstypische Gärten und innerörtliche Grünflächen erhalten bleiben*. Unter diesem Gesichtspunkt soll geprüft werden, ob hinsichtlich des nicht verlängerten Vorbescheids zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage aus dem Jahr 2004 ein Anspruch auf Bebauung des Grundstücks besteht oder das Grundstück aufgrund des abgeschlossenen Gemeindeentwicklungskonzepts als Grünfläche festgesetzt und von Bebauung freigehalten werden kann. Durch die Verwaltung sind die baurechtlichen Auswirkungen bzw. Verpflichtungen der Gemeinde zu prüfen und eine Auskunft beim Rechtsanwalt bzw. Bayerischen Gemeindetag einzuholen.

Bürgermeister Weiß informiert, dass er aus der Bevölkerung kritisch auf eine mögliche Bebauung und den Umfang, dargestellt durch das Phantomgerüst, welches für die Ortsbesichtigung im Februar aufgestellt wurde, angesprochen wurde.

Die Bauleitplanungen der Gemeinde dürfen nicht mit den Zwecken bzw. wirtschaftlichen Interessen von Eigentümern begründet werden, sondern es müssen städtebauliche Gründe zugrunde gelegt werden; das bedeutet im vorliegenden Fall eine Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude, dass hier in die Umgebung passt (Größe, Volumen) und sich einfügt.

Zu beachten sind auch die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen vier Stellplätze bei zwei Wohneinheiten, bei einer Wohneinheit würden sich diese auf zwei Stellplätze reduzieren.

Die Mitglieder des Gemeinderats sind auf das im Rathaus stehende Modell hinzuweisen, dieses kann vor der weiteren Behandlung und zur Vorbereitung auf die Gemeinderatsitzung am 18.04.2024 im Rathaus angeschaut werden.

Frau Winzinger wird gebeten, die Bebauungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Anordnung der erforderlichen Stellplätze und Lage des Gebäudes im Grundstück nochmals zu prüfen. Für Rückfragen wird Frau Winzinger auch bei der Gemeinderatssitzung zur Verfügung stehen.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass dieser Tagesordnungspunkt ohne eine Empfehlung in der nächsten Gemeinderatssitzung behandelt werden soll. Grund hierfür ist, dass der Gemeinderat die Situation selbst anhand des Modells bewerten und eine Entscheidung treffen soll.

Abstimmungsergebnis: 5 ja : 0 nein

Gemeinderatsmitglied Josef Diepold nimmt an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO). Damit sind bei diesem Tagesordnungspunkt fünf Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmberechtigt.

3.	Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Verfahren nach § 13a BauGB)
----	--

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 achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ in Uffing a. Staffelsee gemäß der zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Anlage 1. Neben dieser Anlage werden auch die zugrunde liegenden Schnitte zur Verfügung gestellt (Anlage 2).

Frau Winzinger erläutert die angefertigten Schnitte und steht für Rückfragen zur Verfügung.

Es wird angeregt die Möglichkeiten hinsichtlich der Aufnahme einer Regelung zu Balkonkraftwerken zu prüfen bzw. darüber nachzudenken, diese ggfs. auszuschließen. Frau Winzinger sieht eine Regelung hierzu aus städtebaulichen Gründen in einem Wohngebiet nicht erforderlich, ggfs. wäre dies für das Gebiet des Rahmenplans interessant.

Aufgrund einer Anregung aus den Zuhörern wird die Verwaltung beauftragt zu klären, inwiefern der Verweis in den Festsetzungen des Bebauungsplans *„Soweit dieser Bebauungsplan keine Abweichenden Festsetzungen enthält, ist die Ortsgestaltungssatzung (Restort) und die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung), der Gemeinde Uffing a. Staffelsee in der jeweils gültigen Fassung zu beachten“* rechtlich bindend ist. Oder ob es alternativ besser/rechtlich sicherer wäre, die entsprechenden Punkte aus der Gestaltungssatzung explizit (z.B. Traufseite mind. 20 % länger als Giebelseite) im Bebauungsplan festzusetzen.

Aus den Zuhörern wird auch die Frage gestellt, wie hoch das westlichste Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 639, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Gebäudeseite an der Seestraße) gemäß der vorliegenden Planung werden darf. Frau Winzinger wird gebeten, dies bis zur Gemeinderatssitzung zu prüfen und dort zu beantworten.

Weiters soll noch geprüft werden, ob ggfs. im Bereich dieses schmalen Grundstücks einzelne Baufenster vorgesehen werden sollten bzw. eine maximale Gebäudelänge festgesetzt werden soll, da hier sonst ggfs. sehr lange Gebäude entstehen könnten. Außerdem soll in dem Bereich genau definiert werden, wo die Wandhöhe zu messen ist.

4.	Bauantrag, Anbau eines Jungviehstalles auf Fl.Nr. 1245/1, Gemarkung Schöffau (Guggenberg)
----	---

Zum Bauantrag zum Anbau eines Jungviehstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 1245/1, Gemarkung Schöffau (Guggenberg) beschließt der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zur geplanten Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) hinsichtlich der Dacheindeckung mit Trapezblech-Dämmpaneelen in RAL 3009 (oxidrot) wird beschlossen, diese zu gewähren (§ 5 Nr. 4 OGS).

Zur Anlage der Fußbodenoberkante wird beschlossen die beantragte Abweichung von § 6 Nrn. 1 und 2 der Ortsgestaltungssatzung zu erteilen. Grund hierfür ist das zur Nutzung der bereits vorhandenen Güllegrube erforderliche Gefälle, damit ein sicheres abfließen der Gülle gewährleistet werden kann.

Das Gelände ist bestmöglich – gemäß Darstellung in den Planunterlagen – wiederherzustellen bzw. aufzuschütten (§ 6 Nr. 2 OGS).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden sollen (§ 4 Nr. 1 OGS).

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

5.	Antrag auf Fällung einer Linde auf Fl.Nr. 30, Gemarkung Schöffau (Am Lindenfeld), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung
----	---

Der Gemeinde wurde ein Antrag auf isolierte Abweichung von § 10 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee (Baumschutz) zur Fällung einer Linde auf dem Grundstück Fl.Nr. 30, Gemarkung Schöffau (Am Lindenfeld/Dorfstraße) vorgelegt.

Aufgrund der vom Antragsteller beschriebenen Dringlichkeit wurde der Antrag auf die Tagesordnung genommen, obwohl dieser bis zum Tag der Ladung nicht vollständig vorlag. Der Antragsteller wurde aufgefordert die Beurteilung eines Fachmanns sowie einen Lageplan mit Kennzeichnung des betroffenen Baumes vorzulegen. Die Unterlagen sind bis zum Tag der Sitzung nicht eingegangen. Aus diesem Grund kann der Antrag nicht behandelt werden. Der Tagesordnungspunkt wird – vorausgesetzt die erforderlichen Unterlagen werden vorgelegt – auf die nächste Bau- und Umweltausschusssitzung im Mai verschoben.

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

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister



Eva Widmann
Schriftführerin