



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 20. Juni 2024

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024
2.	Erste Änderung des Bebauungsplans "An der Schöffauer Straße", Vorstellung und Billigung des städtebaulichen Entwurfs sowie der Planzeichnung, weiteres Vorgehen
3.	Achte Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg", Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Neuaufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Kirche", Beschluss zum weiteren Vorgehen
5.	Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Voglmühlweg, Beschluss zum weiteren Vorgehen
6.	Bekanntgaben

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

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 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 Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024
-----------	---

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 ja : 0 nein

2.	Erste Änderung des Bebauungsplans "An der Schöffauer Straße", Vorstellung und Billigung des städtebaulichen Entwurfs sowie der Planzeichnung, weiteres Vorgehen
-----------	---

Nach einer kurzen Einführung von Bürgermeister Weiß zur Änderung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ stellen Frau Rentsch und Herr Gronle (Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS) den städtebaulichen Entwurf auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom Architekturbüro Landbrecht sowie erste Festsetzungen gemäß dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vor.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Zur Erschließung des Gebiets ist eine Ringstraße – Zufahrt von der Schöffauer Straße aus – mit einer Breite von 3,50 m sowie beidseitigen Mehrzweckstreifen von je 0,75 m geplant.

Im Geltungsbereich der Änderung sind drei freistehende Einzelhäuser, drei Reihenhäuser, drei Kettenhäuser mit zeitlicher versetzter Umsetzung der beiden vorgesehenen Zwischenbauten und Mehrfamilienhäuser geplant. Die Mehrfamilienhäuser auf dem gemeindlichen Grundstück eignen sich für gemeinschaftliches Bauen in Form von Genossenschaften oder Baugemeinschaften. Zur Unterbringung der Stellplätze ist in dem Bereich eine Tiefgarage geplant. Hier ist noch zu klären, ob weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden, damit sichergestellt werden kann, dass die Tiefgarage auch tatsächlich realisiert werden kann.

In einem nächsten Schritt soll eine Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen. Anschließend sind die Fachgutachten fertig zu stellen und es sind weitere Gespräche mit den Fachplanern erforderlich.

Nach diesen Abstimmungen soll der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung ausgearbeitet werden. Die Billigung des Vorentwurfs mit anschließender frühzeitigen Beteiligung ist für September vorgesehen.

Aufgrund der Einsehbarkeit insbesondere dem Blick von der Kirche/dem Friedhof in Uffing a. Staffelsee auf das Baugebiet wird um Vorlage einer Visualisierung der vorgesehenen Baukörper gebeten.

Weiters werden dem Gemeinderat im Nachgang Beispiele zu Stellplätzen, die in das Hauptgebäude zu integrieren sind, zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat beschließt die Planungen gemäß dem durch das Büro Architekten & Stadtplaner im PLANKREIS vorgestellten städtebaulichen Vorentwurf sowie der vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise weiterzuverfolgen. Ziel ist die Billigung des Vorentwurfs in der Gemeinderatssitzung am 19.09.2024.

Wie beschrieben wird das Büro beauftragt, das Baugebiet zu visualisieren, Beispiele zu im Gebäude integrierten Stellplätzen vorzulegen und die Dachneigung noch einmal zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 8 ja : 0 nein

3.	Achte Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg", Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
----	---

Die nachträglich eingegangene Stellungnahme von Familie Herbst wurde dem Gemeinderat vorab zugeschickt. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahme gemäß der zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten **Anlage 1**.

Abstimmungsergebnis: 8 ja : 0 nein

Über das eingegangene Schreiben einiger Grundstückseigentümer wurde bereits in der Sitzung am 18.04.2024 informiert, Frau Winzinger hat die Punkte auch bereits kurz beantwortet. Im Nachgang wurde der Antrag nochmals wie beauftragt untersucht. Weiters wurde durch die beauftragte Architektin das eingegangene Schreiben von Herrn Michael vom 18.04.2024 überprüft, die Anmerkungen hierzu wurden dem Gemeinderat bereits vorab zugeleitet.

Durch die beauftragte Architektin wurde die in der Gemeinderatssitzung am 18.04.2024 behandelte Abwägung nach Vorberatung des Bau- und Umweltausschusses in die Entwürfe (Planentwurf, Festsetzungen, Begründung) eingearbeitet. Die angepassten Unterlagen wurden dem Gemeinderat zugeleitet. Mit diesen besteht grundsätzlich Einverständnis. Es werden die folgenden Änderungen angesprochen:

- Der vergrößerte Abstand der Baugrenze Richtung Westen (Seestraße) soll wie vorgeschlagen übernommen werden.
Frau Winzinger wird gebeten, die Festsetzung der Grüngestaltung entlang der Seestraße zu prüfen. Es sollen keine durchgängigen Hecken entlang der Straße entstehen, sondern nach Möglichkeit frei wachsende Sträucher.
- Im Bereich der derzeit noch unbebauten Grundstücke (Fl.Nrn. 634 und 639) sollen die vorgeschlagenen einzelnen Baufenster festgesetzt werden. Grund hierfür ist die Vermeidung von großen Baukörpern, die sich nicht in das Gebiet einfügen würden.
- Außerdem sollen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 620 (Murnauer Straße 14) und 620/2 (Auweg 16) einzelne Baufenster festgesetzt werden. Grund hierfür ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung, die im Bereich der beiden Grundstücke aufgrund des sehr großen Grundstücks (620) bzw. der schwierigen Topografie (620/2) erforderlich sind. Mit den Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 620 soll noch ein Gespräch bzgl. deren Planungen geführt werden.
- Dem Vorschlag der Architektin die Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 40 % zu reduzieren, wird gefolgt.
- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten könnte reduziert werden. Hierzu könnte die Grundstücksfläche ab der eine Wohnung zulässig ist auf 250 m² erhöht werden. Gründe für diese andere Festsetzung als im Vergleich zur Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ (Wohnung je 200 m² Grundstücksfläche zulässig) sind, dass im Bereich des Bebauungsplans „Kirchberg“ die Topografie eine andere ist und in dem Gebiet eine andere Grundstückstruktur mit vielen größeren Grundstücken vorliegt. Auf einigen Grundstücken sind derzeit bereits mehr Wohnungen vorhanden, als mit der Änderung zulässig wären. In der Begründung ist zu erläutern, dass die Anzahl der Wohnungen im Bestand geschützt ist.
Frau Winzinger wird beauftragt bis zur nächsten Beratung einen Vergleich zu erarbeiten, hier sind die derzeit bestehenden Wohnungen darzustellen sowie die zulässigen Wohnungen ab einer Grundstücksfläche von 200 m² bzw. 250 m².
Weiters wird Frau Winzinger gebeten zu prüfen, ob eine Festsetzung bzw. Ausnahme möglich ist, dass anstatt einer großen Wohnung auch zwei kleinere Wohnungen unter 40 m² zulässig sind. Hintergrund dieser Überlegung ist der identische Stellplatzbedarf. Außerdem sind die möglichen Konsequenzen zu prüfen.
- Die maximale Gebäudelänge unter Festsetzung 5.7 könnte auf 21 m begrenzt werden, Ausnahmen sollten nicht weiter vorgesehen werden. Hierzu wird Frau Winzinger gebeten eine Skizze mit dem maximal zulässigen Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 639 von 21 m x 6,5 m vorzulegen.

- Flachdächer auf Garagen und Carports sollen nur zugelassen werden, sofern diese begrünt sind (Festsetzung Nr. 7.4).
- Gemäß Festsetzung 7.7 ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/Carport ein Stauraum (Aufstellfläche) von mind. 3 m zur Verkehrsfläche freizuhalten. Die Festsetzung 7.7.1 mit der Ausnahme im Bereich der Seestraße (Stauraum 5 m zur Straße, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen) soll aufgenommen werden. Grund für den größeren Abstand bei der Seestraße ist, dass es sich hier nicht nur um eine „Anliegerstraße“ handelt und somit die komplette Aufstellfläche auf dem Grundstück erforderlich ist.
- Die Festsetzung unter 7.5.1 (Tiefgaragenzufahrten Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche) soll wie vorgeschlagen übernommen werden.
- Festsetzung Nr. 8 (Einfriedungen) soll wie vorgeschlagen an die Gestaltungssatzung angepasst werden. Die Ergänzungen – insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Zäunen nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Außenbereich sowie entlang der Grundstücksgrenzen – sind zu übernehmen.

Ein Billigung- und Auslegungsbeschluss wird noch nicht gefasst. Frau Winzinger wird beauftragt die Bebauungsplanänderung gemäß obenstehender Punkte weiter zu bearbeiten sowie die für eine weitere Entscheidung erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 ja : 0 nein

Gemeinderatsmitglieder Regina Schuster und Christoph Weiß kommen um 20:25 Uhr zur Sitzung. Damit sind ab 10 Mitglieder des Gemeinderates anwesend und stimmberechtigt.

4.	Neuaufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Kirche", Beschluss zum weiteren Vorgehen
-----------	---

Der Gemeinderat beschließt, dass Plangebiet für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Kirche“ auf den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung (Fl.Nrn. 141 und 143, Gemarkung Uffing a. Staffelsee) zurückzunehmen und mit diesem Umgriff das weitere Planaufstellungsverfahren fortzusetzen.

Grund hierfür ist, dass für die auf diesen Grundstücken verfolgten Planungsziele der Gemeinde Handlungsbedarf besteht, nicht jedoch für den restlichen bisherigen Planungsumgriff.

Weiters wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von Seiten von Eigentümern der im Plangebiet befindlichen Grundstücke teils unabwägbare Einwände erhoben. Zudem besteht aufgrund der besonderen Grundstückszuschnitte sowie der historisch gewachsenen Erschließung Schwierigkeiten in der planerischen Umsetzung des bisherigen Planungsentwurfs.

Für die Grundstücke, die aufgrund der Reduzierung nicht mehr im Geltungsbereich liegen, ist weiterhin eine Entwicklung nach § 34 BauGB möglich. Die betroffenen Eigentümer sind über den Beschluss entsprechend zu informieren. Die bereits erarbeitete Planung für diese Grundstücke wird als informelle verwaltungsinterne Planung aufbewahrt, bei Entwicklungen entgegen der Vorstellungen der Gemeinde kann ein Bauleitplanverfahren gemäß diesem Konzept in die Wege geleitet werden.

Weiterer Grund für die Reduzierung des Plangebiets ist, dass man sich nun auf die Erarbeitung eines Konzepts zur Verkaufsrechtsatzung konzentrieren kann und sich nicht weiter mit der in dem Bereich schwierigen Überplanung des Innenbereichs auseinandersetzen muss.

Abstimmungsergebnis: 10 ja : 0 nein

5.	Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich Voglmühlweg, Beschluss zum weiteren Vorgehen
----	---

Der Gemeinderat beschließt, vor weiteren planerischen Schritten die zuständigen Entscheidungsträger des Landratsamtes zu einen Gesprächstermin ins Rathaus einzuladen. Zu dem Termin ist auch der Antragsteller einzuladen. Bei diesem Termin soll das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: 8 ja : 0 nein

Der Tagesordnungspunkt wurde vorgezogen zwischen Tagesordnungspunkt 2 und 3 behandelt. Frau Schuster und Herr Weiß waren hier noch nicht anwesend, aus genanntem Grund sind 8 Mitglieder des Gemeinderats anwesend und stimmberechtigt.

6.	Bekanntgaben
----	--------------

Bürgermeister Weiß gibt bekannt:

- Der Bauantrag zum Abbruch der ehemaligen landwirtschaftlichen Stallung, Tenne und Schreinerei und anschließender Neubau mit dem Einbau von Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss (4 WE neu), sowie der Einbau einer Schreinerei-Werkstatt, Lager, Büro und Garagen im Erdgeschoss auf den Grundstücken Fl.Nrn. 136, 137 und 138, Gemarkung Uffing a. Staffelsee wurde genehmigt.

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

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister



Eva Widmann
Schriftführerin