



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 15. September 2022

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
7.	Bauantrag, Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4)
8.	Bauantrag, Neubau eines überdachten Schwimmbades auf Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4)
9.	Änderung zum Antrag auf Vorbescheid, Anbau und Aufstockung am bestehenden Wohngebäude mit Drehung Giebel sowie Abriss und Neubau der Garage auf Fl.Nr. 603/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rosenstraße 1)
10.	Antrag Fällung von Bäumen auf Fl.Nr. 126 Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlstraße 5b), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung
11.	Vorberatung; Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich des Flurstücks 1645, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Voglmühlweg 3), weiteres Vorgehen
12.	Bauleitplanung der Gemeinde Böbing, 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pischlach West“, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Der Vorsitzende eröffnete um 18:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 21.07.2022 wird einstimmig genehmigt.

7.	Bauantrag, Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4)
-----------	---

Es wurde ein Bauantrag zum Neubau einer Garage im nordwestlichen Teil des Grundstücks „Mühlwörthstraße 4“ eingereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Bauantrag zum Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aus Sicht des Ausschusses kann der Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Fläche (Überschreitung Baugrenze nach Norden mit ca. 4 m) zugestimmt werden.

Der Ausschuss kommt überein die beantragte Abweichung bzgl. des freizuhaltenden Stauraums von 5,50 m gemäß Ziffer 5 Buchst. b) der fünften Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ nicht zu erteilen.

Gemäß Ziffer 6 Buchst. a) der fünften Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ sind Zufahrten auf das geringste Maß zu beschränken. Der Ausschuss beschließt der beantragten Abweichung bzgl. der Anzahl der Zufahrten zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen sind (Ziffer 6 Buchstabe b) 5. Änderung Bebauungsplan „Kirchberg“).

Gemäß § 4 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung sollen Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden. Die Dachüberstände der Garage müssen mindestens 0,5 m betragen (§ 5 Nr. 3 OGS).

8.	Bauantrag, Neubau eines überdachten Schwimmbades auf Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4)
-----------	---

Neben dem Bauantrag zur Errichtung einer Garage wurde ein weiterer Bauantrag zum Neubau eines überdachten Schwimmbades auf Flurstück 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4) eingereicht.

Gemäß § 3 Nr. 2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung müssen sich An- und Nebenbauten in Form und Maßstab dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Die äußere Gestaltung muss auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt sein. Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass sich das Nebengebäude (überdachtes Schwimmbad mit Technikraum) in Form und Maßstab dem Hauptgebäude unterordnet, aus diesem Grund wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Weiters fügt sich die flächige Fassadenverglasung des Nebengebäudes im Osten und Süden in das Gesamterscheinungsbild ein.

Es wird beschlossen, hinsichtlich Ziffer 5 Buchst. c) der fünften Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ (Nebengebäude dürfen nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder einer Ga-

rage errichtet werden. Die Grundfläche solcher Nebengebäude darf 15 m² nicht überschreiten) eine Befreiung zu erteilen.

Zur beantragten Abweichung von § 4 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung – Ausführung Fenster in Putzfassade ohne Fensterläden – wird beschlossen, dieser zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1

Aufgrund des nicht einstimmig gefassten Beschlusses wird der Tagesordnungspunkt dem Gemeinderat vorgelegt und in der kommenden Sitzung abschließend behandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Putzfassaden in hellen Anstrichen zu versehen sind, Grundton weiß (§ 4 Nr. 1 Ortsgestaltungssatzung). Dachüberstände bei Nebengebäuden müssen mind. 0,5 m betragen (§ 5 Nr. 3 OGS). Weiters wird auf § 6 Nr. 2 der Gestaltungssatzung hingewiesen, die Fußbodenoberkante darf höchstens 0,35 m über dem tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche angelegt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

9.	Änderung zum Antrag auf Vorbescheid, Anbau und Aufstockung am bestehenden Wohngebäude mit Drehung Giebel sowie Abriss und Neubau der Garage auf Fl.Nr. 603/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rosenstraße 1)
----	--

Zu dem in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 05.05.2022 behandelten Antrag auf Vorbescheid wurden der Gemeinde geänderte Unterlagen vorgelegt.

Der ursprünglich im Norden geplante Anbau „Hauseingang“ ist weggefallen. Der Bestand soll nicht wie ursprünglich vorgelegt energetisch saniert werden, sondern bleibt nach dem aktuellen Grundrissplan unverändert, die Drehung des Giebels am Bestandsgebäude entfällt. Weiterhin soll ein Anbau und die Aufstockung mit zwei Vollgeschossen erfolgen. Bei der geplanten Grenzgarage ist eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung bzgl. des Vordachs erforderlich.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohngebäude) fügt sich das Vorhaben aus Sicht des Ausschusses in die nähere Umgebung ein. Zur Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens und zur Beurteilung der rechtlichen Situation bezüglich der Abstandsflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung wird der Antrag an das Landratsamt weitergegeben.

Gemäß § 3 Nr. 2 der Ortsgestaltungssatzung müssen sich An- und Nebenbauten in Form und Maßstab dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Zudem muss die äußere Gestaltung auf den Gebäudetyp des Hauptgebäudes abgestimmt sein. Der südliche Anbau sowie die Aufstockung im Bereich des Bestandsgebäudes auf zwei Vollgeschosse ordnen sich aus Sicht des Ausschusses dem Hauptgebäude nicht unter.

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 20° - 28° und mittigem First zu versehen (§ 5 Nr. 1 OGS). Auch nach den geänderten Planunterlagen sollen mehrere Giebel entstehen – First Bestandsgebäude (Ost-West) bleibt und dazwischen entsteht Anbau/Aufstockung mit gegengesetzter Firstrichtung (Nord-Süd).

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass sich die Anordnung der Giebel in das Ortsbild nicht einfügt.

Die Garage soll mit einem Satteldach errichtet werden. Nach § 5 Nr. 3 OGS müssen Dachüberstände bei Nebengebäuden mindestens 0,5 m betragen. Im Osten kann dies aufgrund der Grenzbebauung nicht eingehalten werden. Aus dem Grund wurde im Grundriss die erforderliche Abweichung aufgeführt. Der Ausschuss beschließt eine Abweichung bzw. des Dachüberstands im Osten bei der Garage nicht zu erteilen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zu den vorliegenden Änderungen zum Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Wohngebäude sowie Abriss und Neubau der Garage auf Flurstück

603/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rosenstraße 2) das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, weil es sich hinsichtlich der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auf die vorstehenden

Ausführungen zur Ortsgestaltungssatzung wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

10.	Antrag Fällung von Bäumen auf Fl.Nr. 126 Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlstraße 5b), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung
------------	--

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 126, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlstraße 5b) hat zur Fällung von drei Eschen und einer Traubenkirsche eine isolierte Abweichung von § 11 der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans beantragt. Neben einem Antrag wurde die Beurteilung eines staatliche geprüften Baumpflegers vorgelegt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Antrag auf Fällung von drei Eschen im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 126, Gemarkung Uffing a. Staffelsee bzw. nördlich der Ach (Fl.Nr. 1590/2, Gemarkung Uffing a. Staffelsee) (Mühlstraße 5b) eine isolierte Abweichung von § 11 der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (Baumschutz) zu erteilen.

Weiters wird beschlossen zur Fällung der Traubenkirsche nördlich der Ach auf Höhe des Anwesens „Mühlstraße 5b“ eine isolierte Abweichung von § 11 OGS-Rahmenplan (Baumschutz) zu erteilen.

Bei den genannten Bäumen handelt es sich um bedeutsame Laubbäume gemäß der gemeindlichen Gestaltungssatzung, da diese gemessen an 1 m Höhe über dem angrenzenden gewachsenen Boden einen Stammumfang von mind. 1,50 m erreicht haben.

Die beantragte Abweichung bzgl. der Fällung der drei Eschen wird erteilt, da gemäß der dem Antrag beigefügten Baumbeurteilung die Fällung dieser empfohlen wird. Als Begründung wird aufgeführt, dass die drei Eschen vom Eschentriebsterben befallen sind und zum Teil deutliche Absterbeerscheinungen haben. Weiters würde der ungünstige Standort am Uferrand bei einem Umstürzen der Bäume die Böschung beschädigen.

Auch wird der beantragten isolierte Abweichung bzgl. der Fällung der Traubenkirsche zugestimmt. Grund hierfür ist, dass gemäß der vorliegenden Beurteilung des staatliche geprüften Baumpflegers aufgrund der extremen Ausladung das Risiko besteht, dass dieser abbricht oder entwurzelt.

Eine Fällung der Bäume ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ab dem 01.10.2022 möglich, als Maßnahme zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit kann hiervon eine Ausnahme erteilt werden, zuständig hierfür ist die untere Naturschutzbehörde.

Auf Nachfrage bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wurde mitgeteilt, dass gegen eine Fällung keine naturschutzrechtlichen Einwände bestehen, da die Verkehrssicherheit betroffen ist und die Vogelbrutzeit in der zweiten Septemberhälfte schon vorbei ist.

Auch hat sich das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu der Fällung geäußert, aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Bäume für das Gewässer wichtig, große Bäume tragen zur Beschattung der Ach bei. Da die drei Eschen vom Eschentriebsterben betroffen sind, besteht auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Fällung. Die Fällung der Traubenkirsche sollte nur in Erwägung gezogen werden, wenn dies zwingend erforderlich ist, ggf. ist ein Rückschnitt schon ausreichend. Um mittel- bzw. langfristig wieder eine Beschattung des Gewässers zu erreichen, wäre eine Ersatzpflanzung mit standorttypischen Bäumen wünschenswert.

Sollte durch die Fällung und Entfernung der Wurzelstöcke der Uferschutz beschädigt werden, ist dieser in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wiederherzustellen.

Die Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes soll an die Antragsteller weitergegeben werden.

Die Gemeinde schließt sich dem Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes an und bittet die Eigentümer Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

11.	Vorberatung; Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich des Flurstücks 1645, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Voglmühlweg 3), weiteres Vorgehen
------------	--

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2022 kam der Gemeinderat, nach Vorberatung durch den Bau- und Umweltausschuss und einer Empfehlung, überein, vor Behandlung einzelner Anfragen zur Aufstellung von Außenbereichssatzungen eine generelle Vorgehensweise festzulegen, d.h. eine Art Grundsatzbeschluss zur Aufstellung von Außenbereichssatzungen zu erarbeiten. Dieser Beschluss sollte im Gemeindeentwicklungskonzept festgeschrieben werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts wurde bereits über die Weiler im Gemeindegebiet gesprochen, es soll eine einheitliche Lösung erarbeitet werden. Es soll ein Weg gefunden werden, für Bestandsgebäude die Erhaltung bzw. Umnutzung zu regeln.

Der Ausschuss empfiehlt am ursprünglichen Gemeinderatsbeschluss vom 17.03.2022 festzuhalten, d.h. die Anfrage kann erst nach einer Grundsatzentscheidung beantwortet werden. Ein konkreter Zeitplan kann nicht mitgeteilt werden.

Bürgermeister Weiß bittet die Antragsteller um Verständnis.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

12.	Bauleitplanung der Gemeinde Böbing, 3. Änderung des Bebauungsplanes „Pischlach West“, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
------------	--

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee wird als Nachbargemeinde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Änderung des Bebauungsplans „Pischlach West“ der Gemeinde Böbing beteiligt und wird gebeten die für die Bauleitplanung bedeutsamen Belange mitzuteilen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zur dritten Änderung des Bebauungsplans „Pischlach West“ im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwände und Äußerungen vorzubringen, da seitens der Gemeinde Uffing a. Staffelsee keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung bestehen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister

Eva Widmann
Schriftführerin