



## Niederschrift

über die öffentliche

### Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 13. Oktober 2022

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
6.	Vorberatung; Zwölfte Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
7.	Vorberatung; Aufstellung des Bebauungsplans "Haus für Kinder", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
8.	Bauantrag, Neubau eines Bürogebäudes mit Lager und drei Wohnungen auf Fl.Nr. 1006/30, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Am Bahnhof 2)
9.	Vorberatung; Bauantrag Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Neubau einer Kindertageseinrichtung auf Fl.Nr. 1120/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Atzenbergstraße 2)

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

Der Vorsitzende eröffnete um 19:10 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.09.2022 wird einstimmig genehmigt.

<b>6.</b>	Vorberatung; Zwölfte Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
-----------	---

Im Bau- und Umweltausschuss besteht Einverständnis mit den Abwägungsvorschlägen zu den im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwände und Anregungen zur zwölften Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Uffing a. Staffelsee. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Abwägung gemäß der zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Anlage 2.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

*(Die Anlage kann im Ratsinformationssystem oder im Rathaus eingesehen werden.)*

<b>7.</b>	Vorberatung; Aufstellung des Bebauungsplans "Haus für Kinder", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans „Haus für Kinder“ in Uffing a. Staffelsee anhand der zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Anlage 3. Im Ausschuss besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

*(Die Anlage kann im Ratsinformationssystem oder im Rathaus eingesehen werden.)*

<b>8.</b>	Bauantrag, Neubau eines Bürogebäudes mit Lager und drei Wohnungen auf Fl.Nr. 1006/30, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Am Bahnhof 2)
-----------	---

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit drei Wohnungen auf dem Flurstück 1006/30, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Am Bahnhof 2) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Aufgrund des Büros, Lagers und dem Werkstattbereich kann im Erdgeschoss keine barrierefreie Wohnung geschaffen werden. Aus Sicht des Ausschusses kann eine Abweichung von Art. 48 (Barrierefreies Bauen) befürwortet werden, da der Einbau eines Aufzugs unverhältnismäßig ist. Für die Erteilung der Abweichung ist allerdings das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde zuständig (Art. 63 BayBO).

Zur Schaffung der Zufahrt über das Flurstück 1006/20, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Straße Am Bahnhof) stellt die Gemeinde die Veräußerung bzw. Verpachtung des hierfür erforderlichen Dreiecks zwischen dem Baugrundstück und der Straße „Am Bahnhof“ an den Eigentümer des Flurstücks 1006/30 in Aussicht. Im Bebauungsplan „Am Eichenhain“ wurde das betroffene Dreieck als Grünfläche festgesetzt.

Sollte die Errichtung der Stellplätze und der beiden Zufahrten in diesem Bereich derzeit nicht möglich sein, kann sich die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren vorstellen.

Die Dachüberstände müssen gemäß § 5 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) bei Nebengebäuden mindestens 0,5 m betragen. Die Abfahrt im nördlichen Bereich wird direkt auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut, gemäß den Planunterlagen soll ein Dachüberstand mit ca. 60 cm ausgeführt werden, der Dachüberstand befindet sich auf dem angrenzenden gemeindlichen Grundstück (Spielplatz Am Gemeindewald). Hinsichtlich des nördlichen Vordachs der Grenzbebauung wird die Zustimmung zur Überbauung des Spielplatzgrundstücks erteilt. Grund hierfür ist, dass diese Zustimmung auch bereits bei der Grenzgarage auf Fl.Nr. 1084/2 (Am Gemeindewald 11) erteilt wurde und das Vordach die Spielplatznutzung nicht beeinträchtigt.

Es wird beschlossen der beantragten Abweichung von § 6 Nr. 1 OGS (Höhenlage und Gebäude) bzgl. der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Abfahrt und Hoffläche gemäß dem vorliegenden Plan zuzustimmen, das Gelände ist abfallend zur Grenze aufzufüllen.

Weiters wurde eine Abweichung betreffend der Fertigfußbodenoberkante beantragt. Laut § 6 Nr. 2 darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses höchstens 0,35 m über dem tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Das Gebäude soll südöstlich auf das natürliche Gelände gesetzt werden, hierdurch liegt die Fußbodenoberkante im nordöstlichen Bereich 60 cm über dem tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche. Aus Sicht des Ausschusses ist die geplante Fertigfußbodenoberkante wie in den Planunterlagen dargestellt in Ordnung, der Abweichung wird zugestimmt.

Die gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Allerdings entstehen 14 oberirdische Stellplätze und zwei oberirdische Garagenplätze. Gemäß § 9 Nr. 2 der Ortsgestaltungssatzung dürfen max. acht oberirdische Stell-/Garagenplätze angeordnet werden. Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von dieser Regelung bei.

Acht Stellplätze entfallen auf die Wohnnutzung, die weiteren acht Stellplätze entfallen auf das Büro mit Lager. Bei den acht Stellplätzen für die gewerbliche Nutzung werden zwei bzw. vier Stellplätze durch Mitarbeiter des Büros bzw. Kunden genutzt. Die für die Lagerflächen errechneten Stellplätzen werden selten belegt, da die betrieblichen Fahrzeuge auf der Baustelle oder bei den Mitarbeitern zuhause sind; beladen werden die betrieblichen Fahrzeuge im Lager (Keller).

Aufgrund dieser Gegebenheiten kommt der Bau- und Umweltausschuss überein die beantragte Abweichung bzgl. der Anlage von 16 oberirdischen Stell-/Garagenplätzen zu erteilen. Allerdings sind die Stellplätze entsprechend zu gliedern. Die Gliederung soll analog der Regelung für den Kernbereich von Uffing erfolgen, d.h. bei mehr als vier Stellplätzen muss nach drei Stellplätzen eine Gliederung mit einem Baum (Halbstamm – Astansatz mind. 2,00 m) in einem Pflanzbereich mit einer Mindestbreite von 1,50 erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ortsgestaltungssatzung im Übrigen einzuhalten ist. Insbesondere sind die verputzten Außenwände mit hellen Anstrichen im Grundton weiß zu versehen. Die Holzflächen sollen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden (§ 4 Nr. 1 OGS).

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

9.	Vorberatung; Bauantrag Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Neubau einer Kindertageseinrichtung auf Fl.Nr. 1120/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Atzenbergstraße 2)
----	---

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis von dem Eingabeplan der Gemeinde Uffing a. Staffelsee und empfiehlt zum gemeindlichen Bauantrag zum Neubau einer Kindertageseinrichtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1120/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Atzenbergstraße 2) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Gemeinde sind als Bauherr die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bekannt. Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee erkennt diese Festsetzungen gemäß § 33 BauGB für sich und Ihre Rechtsnachfolger an. Die entsprechende Erklärung ist durch den Bürgermeister zu unterzeichnen und dem Bauantrag beizufügen.

Die erforderlichen Abweichungen zum Brandschutz sind der Gemeinde als Bauherr bekannt und werden befürwortet. Allerdings betreffen diese das Bauordnungsrecht, über die Abweichungen entscheidet abschließend das Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

---

Andreas Weiß  
Erster Bürgermeister

---

Eva Widmann  
Schriftführerin