



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 10. November 2022

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Vorberatung; Neuauftellung Bebauungsplan "Nördlich der Kirche", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren)
2.	Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg", Vorlage eines ersten Vorentwurfs, Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
3.	Vorberatung; Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4), Isolierte Befreiungen vom Bebauungsplan "Kirchberg", weiteres Vorgehen
4.	Bauvoranfrage, Abbruch bestehendes Wohnhaus und Errichtung Wohngebäude auf Flurstück 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Bahnhofstraße 18)
5.	Vorberatung; Gemeinschafts-Gartenprojekt Uffing a. Staffelsee, Anfrage zur Pachtung und weiteres Vorgehen
6.	Vorberatung; Beleuchtung im Ortsgebiet, Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen

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

Der Vorsitzende eröffnete um 18:08 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Die Niederschrift der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.10.2022 wird einstimmig genehmigt.

1.	Vorberatung; Neuaufstellung Bebauungsplan "Nördlich der Kirche", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren)
-----------	---

Der Bau- und Umweltausschuss behandelt vorberatend die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände und Anregungen anhand der zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Anlage.

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wird ein Konzept zur potentiellen Nutzung der Flurstücke, für welche die Gemeinde eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen hat, erarbeitet. Sobald das Konzept vorliegt, wird die Vorkaufsrechtssatzung überarbeitet, außerdem sind die Änderungen in die Entwürfe zur Bebauungsplanaufstellung zu übernehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass vor einer Behandlung der Abwägung im Gemeinderat, die noch offenen gebliebenen Fragen seitens der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der beauftragten Architektin und dem Rechtsanwalt zu klären sind. Nach Abstimmung und entsprechender Überarbeitung ist über die Angelegenheit erneut zu beraten und Beschluss zu fassen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

2.	Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg", Vorlage eines ersten Vorentwurfs, Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
-----------	--

Der Ausschuss kommt überein, dass eine Informationsveranstaltung wie bei der Überarbeitung des Bebauungsplans „Uffing-West“ organisiert werden muss.

Stellplätze sollen sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Es soll keine Regelung aufgenommen werden, in der ab einer gewissen Stellplatzzahl eine Tiefgarage gefordert wird.

Bezüglich der möglichen Bebauung im Bereich der Flurstücke 634 und 639, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Bereich Verbindung Seeblickstraße) soll vor einer Überplanung das Gespräch mit den Eigentümern gesucht werden.

Die Festschreibung der Firstrichtung, d.h. ob die Übernahme dieser aus dem Bestandsbebauungsplan erfolgen soll, ist durch die beauftragte Architektin auch hinsichtlich einer sinnvollen Nutzung der Dächer mit PV-Anlagen noch einmal zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Die Festsetzung durch Text unter Ziffer 6.3 bezüglich des Stauraums (Aufstellfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage/Tiefgaragenzufahrt) soll wie folgt geändert werden:

Der Stauraum vor Garagen/Tiefgaragenzufahrten soll mit 3 m festgesetzt werden. Bei Duplex-Garagen soll ein Stauraum von mind. 5 m vorgeschrieben werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

3.	Vorberatung; Neubau einer Garage auf Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4), Isolierte Befreiungen vom Bebauungsplan "Kirchberg", weiteres Vorgehen
-----------	---

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Errichtung einer weiteren Zufahrt am Grundstück Fl.Nr. 633, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Mühlwörthstraße 4) wird zugestimmt. Zufahrten sind gemäß Ziffer 6 Buchst. a) der fünften Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ auf das notwendigste Maß zu beschränken, eine zusätzliche Zufahrt ist bei der Grundstücksgröße aus Sicht des Ausschusses vertretbar.

Weiters kann im Vorblick auf die geplante Änderung des Bebauungsplans der Errichtung der Garage außerhalb der überbaubaren Fläche zugestimmt werden, da im Zuge der geplanten Bebauungsplanänderung die Baugrenze verschoben werden soll – auf 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

Gemäß der fünften Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ ist ein Stauraum vor Garagen von 5,50 m freizuhalten, bei der geplanten achten Änderung des Bebauungsplans soll dieser Stauraum bei Garagen/Tiefgaragenzufahrten auf mind. 3 m reduziert werden. Mit dem Hintergrund, dass diese Festsetzung überarbeitet wird, kommt der Bau- und Umweltausschuss überein dem Gemeinderat zu empfehlen, die beantragte isolierte Befreiung vom Bebauungsplan (Ziffer 5 b) der fünften Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“) hinsichtlich der Reduzierung des Stauraums vor der Garage auf 3 m zu erteilen. Dies gilt allerdings nicht bei der Errichtung von Duplex-Garagen, hier ist weiterhin ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

Die Zufahrt ist als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit durchlässigem Verbundpflaster auszuführen (Ziffer 6 Buchstabe b) 5. Änderung „Kirchberg“).

Nach § 4 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) sind die Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend einzulassen. Die Dachüberstände müssen bei Nebengebäuden gemäß § 5 Nr. 3 OGS mindestens 0,5 m betragen. Bei der Dacheindeckung sind als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

4.	Bauvoranfrage, Abbruch bestehendes Wohnhaus und Errichtung Wohngebäude auf Flurstück 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Bahnhofstraße 18)
-----------	---

Das Flurstück 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Bahnhofstraße 18) liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Gemeinde entscheidet bei einem Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Ob das Vorhaben tatsächlich genehmigungsfähig ist, prüft das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde in einem Genehmigungsverfahren.

Zur verbindlichen Klärung, ob ein Vorhaben zulässig ist kann ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht werden. Alternativ kann auch direkt ein Bauantrag eingereicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 977/7, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Bahnhofstraße 18) mit zwei Wohngebäuden grundsätzlich vorstellen.

Bezüglich der ersten Frage zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines unterkellerten Doppelhauses oder 3-Parteien Wohnhauses mit Garagen kann man sich beide Varianten vorstellen.

Weiters kann sich der Ausschuss vorstellen, dass im südlichen Bereich des Grundstücks ein weiteres unterkellertes Einfamilienhaus errichtet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ortsgestaltungssatzung sowie die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Uffing a. Staffelsee zu beachten ist.

Insbesondere wird auf die Regelung bzgl. der Abmessung von Kniestöcken bei zweigeschossigen Gebäuden gemäß § 5 Nr. 5 der Ortsgestaltungssatzung hingewiesen, demnach ist bei einem zweigeschossigen Gebäude bei einer Gebäudebreite über 10 m eine maximale Kniestockhöhe von 60 cm zulässig.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

5.	Vorberatung; Gemeinschafts-Gartenprojekt Uffing a. Staffelsee, Anfrage zur Pachtung und weiteres Vorgehen
----	---

Bürgermeister Weiß verliest den Antrag zur Erstellung eines Gemeinschafts-Gartenprojekts auf der Grünfläche östlich der Pumpstation im Achleitenweg. Die Gemeinschaft, die diesen Garten nutzen möchte besteht aus ca. 8 – 14 Personen, die Anzahl kann variieren.

Bürgermeister Weiß informiert über eine mögliche zweijährige Versuchsphase. Die Fläche könnte für zwei Jahre als reiner „Test-Acker“ zur Verfügung gestellt werden, und wenn dies funktioniert kann über eine Erweiterung der Nutzung („parkähnliche“ Gestaltung) gesprochen werden.

Der Ausschuss kommt überein, dass der Pavillon und die Mühlensteine weiterhin frei zugänglich sein müssen. Weiters ist Franz Huber, als „Initiator“ des Mühlenwegs, in die weiteren Überlegungen einzubinden. Bis zur Gemeinderatssitzung soll die Meinung zu diesem Projekt von Herrn Huber eingeholt werden.

Weiters ist zu klären, wie belastbar die durch Anlagen der Pumpstation unterkellerte Fläche ist, eventuell könnte der Bereich mitgenutzt werden.

Nach Behandlung des Antrags im Gemeinderat soll das Gespräch mit der Gemeinschaft gesucht werden.

Abstimmungsergebnis: 5 : 2

6.	Vorberatung; Beleuchtung im Ortsgebiet, Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen
----	--

Aufgrund des Energiespargesetzes wird über die Weihnachtsbeleuchtung im Ort gesprochen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt die übliche Weihnachtsbeleuchtung (Sterne an den Gebäuden) beizubehalten, allerdings soll diese mittels Zeitschaltuhr um 21 Uhr ausgeschaltet werden.

Vor dem Rathaus soll die gepflanzte Tanne bis 21 Uhr beleuchtet werden.

Außerdem soll wie üblich am Kriegerdenkmal ein Christbaum aufgestellt und bis 21 Uhr beleuchtet werden.

An Heilig Abend kann hiervon eine abweichende Regelung getroffen werden.

Gemeinderatsmitglied Michael Gretschnann erklärt, dass sich der Veteranen- und Kriegerverein Schöffau diesem Vorgehen bezüglich der Weihnachtsbeleuchtung in Schöffau anschließen wird.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister

Eva Widmann
Schriftführerin